



EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y SU VULNERACIÓN MEDIANTE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Juan Carlos Castillo Matute
Universidad Católica Sedes Sapientiae
2016100175@ucss.pe

Resumen: En el presente trabajo se analizará la vulneración del derecho a la propiedad privada a través de la figura jurídica de la prescripción adquisitiva de domino. Además, se propondrá la modificación del artículo 950 del Código Civil, toda vez que este actualmente resulta incompatible con la protección que la Constitución Política del Perú otorga al propietario de un bien, considerando que una de las características del derecho a la propiedad es la imprescriptibilidad.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva, usucapiente, vulneración, derecho de propiedad.

THE RIGHT TO PROPERTY AND ITS VIOLATION THROUGH ACQUISITIVE PRESCRIPTION

Abstract: In the present article, the violation of the right to private property through the legal figure of the acquisitive prescription of domino will be analyzed. In addition the modification of article 950 of the Civil Code will be proposed, since this is currently incompatible with the protection that the Political Constitution of Peru grants to the owner of a property, considering that one of the characteristics of the right to property is imprescriptibility.

Keywords: Acquisitive prescription, Usucapiente, Violation, Property Right.

1. Introducción

El derecho a la propiedad es un derecho fundamental reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Convención Americana de los Derechos Humanos,

* Estudiante egresado de de la Carrera de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica Sedes Sapientiae.

de los cuales el Perú es parte, asimismo se es un derecho garantizado en la Constitución Política del Perú.

La propiedad es un derecho inviolable, además de tener como característica la imprescriptibilidad, por lo tanto, si se permite adquirir la propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio se estaría vulnerando este derecho, el cual es un derecho fundamental del ser humano, además tanto en los diversos Tratados Internacionales a los cuales el Perú se encuentra adscrito, como en la Constitución Política del Estado, se garantiza y se protege este derecho, disponiendo que la única causal por la que una persona puede ser privado de su propiedad, por necesidad pública, correspondiéndole al propietario una indemnización acorde con el valor del bien, supuestos que no presentan en la prescripción adquisitiva de dominio.

Mediante este trabajo se busca demostrar que el derecho a la propiedad está siendo vulnerado por el uso de la figura de la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

El presente problema de investigación es planteado por que a pesar de que ya existen tesis donde se ha señalado la vulneración del derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva, aún se mantiene vigente en nuestro sistema jurídico, circunstancia que permite siga siendo utilizada como una forma de adquisición de la propiedad de bienes, vulnerando los derechos de los legítimos propietarios.

Asimismo, este tema de investigación fue elegido a raíz de algunos proyectos de autos de abandono que realice como parte de mis actividades de prácticas en el Segundo Juzgado Especializado Civil, donde al revisar un proceso de reivindicación me percate que los derechos relacionados con la propiedad son imprescriptibles sin embargo se permite la adquisición de la misma mediante la prescripción adquisitiva lo cual me parecía contradictorio.

En los apartados que siguen del presente trabajo se definirán los conceptos sobre el derecho de propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio, determinando las características y alcances de las mismas. Del mismo modo, se abordará lo que señala la legislación comparada sobre la prescripción adquisitiva de dominio. Finalmente, se analizará si se vulnera el derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio y si resulta necesario una modificación al artículo 950 del Código Civil.

2. Problema Principal

¿Mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio se vulnera el derecho de propiedad?

2.1. Problema Conexo

¿Es necesario la modificación del artículo 950 del Código Civil, en el sentido que se derogue la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria y se mantenga la prescripción adquisitiva corta o de buena fe?

3. Hipótesis del problema principal:

Si, Mediante la Prescripción Adquisitiva se está vulnerando el derecho a la propiedad.

3.2. Hipótesis del problema conexo

Si, resulta necesario la modificación del artículo 950 del Código Civil, en el sentido que se derogue la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria y se mantenga la prescripción adquisitiva corta o de buena fe.

4. Marco teórico-normativo

El principio o perspectiva de los que parto en esta investigación consiste en que, el derecho a la propiedad privada es un derecho fundamental del ser humano, el cual se encuentra protegido por la Constitución Política del Perú, así como el Bloque de Constitucionalidad al cual el país se encuentra adscrito, no obstante, mediante el uso de la prescripción adquisitiva de dominio un poseedor no propietario del bien, puede adquirir la propiedad del mismo, vulnerando de esta forma el derecho a la propiedad del de su legítimo propietario.

La definición de los conceptos básicos relacionado con esta investigación, son los siguientes:

- a) Prescripción Adquisitiva. Es una figura jurídica presente en el Código Civil que permite que un poseedor no propietario pueda adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble, al mantener la posesión en el tiempo y siempre que cumpla con los requisitos de ley.
- b) Usucapiente. Es el poseedor no propietario quien busca la adquisición de la propiedad del bien inmueble mediante la Usucapición o prescripción adquisitiva de dominio.
- c) Vulneración. Se entiende como la transgresión a un derecho determinado, para el cual existe protección legal y se encuentra contenido en el ordenamiento Jurídico o determinado cuerpo normativo.

- d) Derecho de Propiedad. El derecho de propiedad es aquella capacidad jurídica en la que se encuentra una persona respecto de un objeto de su propiedad, para disponer ella conforme a sus intereses, dentro del marco legal.

La relación de normas a analizar son las siguientes:

- Declaración Universal de los Derechos Humanos
- Convención Americana de los Derechos Humanos- Pacto de San José de Costa Rica
- Constitución Política del Perú de 1993
- Código Civil
- Código Procesal Civil

5. Marco metodológico

El tipo de investigación a desarrollar es normativa- jurídica, por cuanto se propone la modificación del artículo 950 del Código Civil.

El método a aplicar en esta investigación es el **método exegético**, el que se utiliza en el estudio de los textos legales y que se centra en la forma en la que fue redactada la ley o regulación por parte del legislador. Se analiza el lenguaje empleado, el alcance de este, así como también las reglas gramaticales presentes.

También se empleará el método dogmático, el cual propone investigar el ordenamiento jurídico para saber si está acorde con lo que necesita la sociedad y, de este modo, plantear si fuese necesario modificaciones o mejoras en el ordenamiento jurídico.

Este método consiste en analizar los textos normativos atribuyéndole contenido a las normas jurídicas así como la jurisprudencia específica, por lo que es necesario es estudio de las normas en relación a hechos fácticos.

Estos métodos se aplicarán de la manera siguiente: se evaluará lo establecido en el artículo 950 del Código Civil, así como lo señalado en los cuerpos normativos que conforman el bloque de convencionalidad y la Constitución Política del Perú, para determinar si mediante la prescripción adquisitiva de dominio se vulnera el derecho a la propiedad.

6. Herramientas de recolección de datos

La técnica a utilizarse para la recolección de datos será el análisis documental, el cual consiste en captar, recolectar, extraer, datos con la finalidad de mediante un análisis, el cual debe ser lógico, razonado y coherente, explicar un fenómeno o circunstancia.

7. Conceptos sobre el derecho de propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio

7.1. Concepto de propiedad

El concepto de propiedad privada tiene un origen muy antiguo, desde la formación de las primeras sociedades, considerando que este concepto implica que los individuos comprendan que no pueden ejercer su dominio sobre aquellos bienes, que se encuentran bajo el dominio de otros individuos. Por lo tanto, la concepción sobre la propiedad debió originarse desde las primeras formas de sociedad, aunque debe señalarse que el concepto de propiedad no debió existir en esta época como tal, sino que debió tratarse de la idea que se tenía que una cosa le pertenecía a un individuo o le pertenecía a toda la sociedad.

La palabra propiedad tiene el origen etimológico en la palabra del latín *proprietas*, la cual se forma de tres vocablos, *pro*, *privus* y *tas*, el primero tiene como significado ‘movimiento hacia adelante’, el segundo significa ‘algo de uno mismo, que no pertenece al público’ y finalmente el último vocablo indica ‘cualidad’, por lo que uniéndolos se tiene como resultado el significado de “cualidad de ser para uno mismo”.

Asimismo, actualmente la propiedad en el ámbito jurídico se refiere al derecho subjetivo de cada ser humano, el cual recae sobre un objeto o cosa, específico o indeterminado, por el cual la persona tiene facultades para realizar actos respecto del objeto, así como para disponer de éste.

7.1.1. Antecedentes del Derecho a la Propiedad privada

Los antecedentes más relevantes sobre el derecho a la propiedad privada se encuentran en el derecho romano, donde se consideraba a este derecho como un derecho absoluto en el ámbito civil, por otro lado, la concepción respecto al derecho de propiedad cambiaba conforme a las etapas de desarrollo de la sociedad, siendo el último término más generalizado para referirse a ella el término de *proprietas*.

Parece que, en sus orígenes, la propiedad era entendida como un poder absoluto e ilimitado, pero esta idea fue mitigándose conforme avanzaba la sociedad romana (Pedre, 2017).

Asimismo, la propiedad era entendida como aquel dominio que el ciudadano romano podía ejercer sobre cierta cosa o individuo.

En la época medieval la propiedad privada prácticamente no existía, ya que en esta época lo que predominaba era el sistema feudal, donde el señor feudal era el señor de la tierra, quien la administraba y gobernaba, por lo que las personas comunes, tenían la condición de vasallos y se les permitía vivir en las tierras siempre y cuando juren lealtad al señor feudal y paguen el tributo correspondiente, asimismo estaban obligados a servir militarmente al feudo en caso de conflictos con otro señor feudal.

Sin embargo, en la Carta Magna de 1215, firmada por el Rey Juan de Inglaterra en el artículo 39, se señala que “Ningún hombre libre será tomado o aprisionado, desposeído de sus bienes, proscrito o desterrado, o de alguna manera destruido; no Nos dispondremos sobre él, ni lo pondremos en prisión, sino por el juicio legal de sus pares, o por la ley del país” (Carta Magna 1215). Si bien en la época medieval no hubo protección de forma adecuada la propiedad privada, no obstante, con este documento se otorgaba una mínima protección al derecho de propiedad de las personas.

Posteriormente con la revolución francesa de 1789, se publicó en la Francia la Declaración de los Derechos del Hombre y del ciudadano, por la cual se abolió la monarquía absolutista en Francia y se estableció la primera república, teniendo una consecuencia directa el cambio del sistema, abandonando un sistema feudal de la propiedad por uno de características capitalista. Así pues, en el artículo 2 de la mencionada declaración se indica que la propiedad es un derecho imprescriptible que tiene el ser humano, asimismo en el artículo 17 se menciona que la propiedad es un derecho inviolable de características sagradas y nadie puede ser privado de ella (Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano 1789).

7.1.2. El Derecho de Propiedad en la Declaración Universal de los Derechos Humanos

En el artículo 17 de la Declaración universal de los derechos humanos se protege y garantiza el derecho a la propiedad privada, indicado que todo ser humano tiene el derecho a la propiedad ya sea de forma colectiva o individual, asimismo, ninguno puede ser desposeído de su propiedad de manera arbitraria (Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948). En este documento no solo se garantiza la propiedad privada que se

adquiere de forma individual, si no la propiedad privada que se adquiere colectivamente, por otro lado, en este no se precisan causales para vulnerar este derecho, como si se hace en la Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, donde se menciona que una persona solo podrá ser privada de su propiedad por causa de necesidad pública, la cual se encuentra condicionada a una indemnización.

La protección a la propiedad colectiva tiene especial relevancia porque ha protegido de forma continua la propiedad de las comunidades indígenas las cuales a medida que avanza el desarrollo han sido invadidas en post del desarrollo de los estados.

7.1.3. El Derecho de Propiedad en la Constitución Política del Perú

La propiedad como un derecho de naturaleza fundamental se encuentra protegido en la Constitución Política del Perú de 1993, en la cual en el numeral 16 artículo 2, se busca proteger el derecho a la propiedad y la herencia, asimismo en el artículo 70 se da un mayor protección a este derecho, indicándose que el derecho a la propiedad es inviolable, el cual debe ejercerse en concordancia con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley, por ende, el único límite para que una persona ejerza sus derechos como propietario de un bien son los establecidos expresamente por la ley, sin embargo, también queda establecido que el accionar del propietario debe estar de acorde con el bien común, por lo que este no puede realizar un ejercicio abusivo de su propiedad en detrimento de otra persona.

Por otro lado, la Constitución establece que, la única forma por la que se privar a una persona de su derecho a la propiedad es por causa de seguridad nacional o necesidad pública, y en todos los casos se debe pagar una indemnización (C.P.P, 1993), esto tiene concordancia con lo establecido en la Declaración de los Derechos del hombre y el ciudadano, donde de la misma forma se indicaba que solo podría vulnerarse el derecho a la propiedad cuando haya una necesidad pública. Esto difiere completamente con lo establecido por el artículo 950 del Código Civil, donde se establece que una persona adquiere puede adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio (C.C. 1984), siempre que cumpla con ciertos requisitos que la ley establece, esto es incompatible con lo señalado en la Constitución Política, máxime aun si se considera que los derechos respecto de la propiedad son imprescriptibles.

7.1.1. El Derecho de Propiedad en el Código Civil Peruano

El derecho de propiedad en el código civil peruano se regula en el artículo 923, donde se establece que la propiedad es aquel poder jurídico que faculta a los individuos

a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (C.C., 1984). De ello se concluye que el propietario ejerce cuatro atributos respecto de su propiedad los cuales son el uso, el goce o el disfrute del bien, la facultad de disposición sobre el bien y finalmente la reivindicación.

El primer atributo hace referencia a la aptitud del propietario para darle el uso al bien de conformidad con la naturaleza del mismo. Ello implica que el propietario se mantenga en posesión del bien, aunque este uso podría darse en beneficio del propio propietario o en beneficio de un tercero, pues resulta factible usar un bien en beneficio de un tercero.

El segundo atributo, se refiere al aprovechamiento que tiene el propietario sobre el bien, se le conoce como el *ius fruendi*, esto se realiza cuando el individuo percibe los frutos del bien, estos frutos pueden ser los que provienen de forma física directamente del bien, como las cosechas de una tierra, o civiles, como la renta, de un inmueble.

La facultad de disponer de un bien, es la libertad que tiene el propietario para enajenar el bien, ya sea el uso del bien, sus frutos o el mismo bien, por otro lado, la disposición del bien se da tanto en el ámbito físico del bien como en el ámbito jurídico, ya que la enajenación del bien implica que otro individuo se servía físicamente del bien y además adquiera la titularidad jurídica del mismo.

Finalmente, la reivindicación, es el derecho que solo le asiste al propietario para proteger su propiedad, esto es la acción de recurrir a los órganos de justicia para que se le restituya la propiedad del bien, evitando así que un tercero se apropie del mismo, este es un derecho imprescriptible del individuo propietario.

7.2. Concepto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Coca (2020) señala que “la prescripción adquisitiva como aquella forma de adquisición originaria de la propiedad a través de la posesión de un bien inmueble por un periodo de tiempo determinado sumado a otros requisitos (posesión continua, pacífica, pública y como propietario)” (Coca 2020).

Berrocal (2018), sobre la prescripción adquisitiva ha indicado que “en la antigüedad se le atribuyó la relevante calificación de patrona del género humano, sobre todo por ser el modo de adquirir la propiedad que mayor seguridad ofrece para perfeccionar el título obtenido en acto de buena fe, o en su caso, para transformar al poseedor directo, real efectivo, en propietario”.

La prescripción Adquisitiva de dominio o también llamada Usucapión, es una de las formas originaria que se tiene de adquirir la propiedad, en donde un poseedor no

propietario de un bien puede ser declarado como propietario del mismo, siempre que haya mantenido la posesión del bien por un periodo de tiempo determinado, y haya cumplido con los requisitos exigidos por la ley.

El fundamento para la existencia de esta figura jurídica es el abandono del bien por parte del propietario, así como la conducta negligente que ha tenido en la administración del mismo, por lo que se permite que otro adquiera la propiedad del bien por la posesión continuada en el tiempo.

Asimismo, la prescripción adquisitiva de dominio encuentra su justificación en la necesidad de la seguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes, por lo que se busca convertir una situación de hecho, en una situación jurídica.

7.2.1. La Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Código Civil

El código Civil Peruano establece las condiciones y requisitos que deben cumplirse para adquirir una propiedad inmueble mediante la prescripción adquisitiva de dominio, así pues, en el artículo 950 del Código Sustantivo, se ha dispuesto 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” (C.C. 1984).

Por lo tanto, es necesario que el poseedor se mantenga en posesión del bien inmueble durante este periodo de tiempo, cuando tenga un justo título serán 5 años y cuando no lo tenga serán de 10 años, asimismo se le exige que actúe como propietario del bien inmueble, es decir realice todas las conductas de administración del bien inmueble.

Asimismo, los requisitos que el poseedor, uscapiente debe cumplir son los siguientes: la posesión debe ser continua, pacífica y pública, además de actuar como propietario.

Respecto de la posesión continua, hace referencia a que ésta debe darse a través del transcurso del tiempo, sin intermitencias, ni interrupciones, siendo necesario que el poseedor acredite que desde la fecha en la cual tomo posesión de bien inmueble, hasta la fecha en solicita se declare como propietario ha mantenido la posesión del bien de forma ininterrumpida, haciendo uso o disfrute del bien inmueble.

Hurtado (2018), sobre la posesión continua, ha señalado que “es aquella que no ha sido ininterrumpida, y le poseedor no ha sido privado del goce de la cosa, o la persona que prescribe reconozca el derecho de propiedad de forma expresa o tácita del legítimo propietario”.

Respecto del requisito de la posesión pacífica, se entiende como situación donde el poseedor del bien no sufra perturbaciones, ni alteraciones a la posesión, sin embargo, ello no implica que el poseedor no pueda ejercer la fuerza para la defensa del bien, ya que estas son facultades le son otorgadas por la propia ley, justamente por tener la condición de poseedor, asimismo en la Casación 2434-2014-Cusco, se ha señalado que “la pacificidad no se ve afectada por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ello que los actos que realicen supongan un uso de la fuerza para ejercer la posesión del bien” (2014).

Otro de los requisitos que debe cumplir el poseedor para ser declarado propietario mediante la prescripción adquisitiva es mantener una posesión pública, entendiéndose la misma como aquella conducta de dominio público que el poseedor realiza sobre, por lo que debe comportarse como propietario aun sin serlo, asimismo los terceros deben de considerarlo como tal.

Como indica Coca (2020), “La posesión pública implica que el ejercicio de alguno de los atributos del derecho de propiedad, ya sea el uso o el disfrute, puedan ser advertidos por las personas que moren cerca al inmueble o pasen por sus alrededores”.

Además, es indispensable que el poseedor actúe y se comporte como propietario del bien, ejerciendo aquellas facultades de las cuales goza quien tiene una propiedad, como lo son el uso y el disfrute del bien, siendo esta conducta el *animus domini*, es decir, poseer la cosa, como si fuese suya.

En la Casación 3642-2015- Lima, se indica respecto del *animus domini* “como un elemento subjetivo, el cual equivale a la intención de poseer como propietario. Se usa para indicar la voluntad del poseer para tratar la cosa como propia” (2015).

7.2.1. Tipos de Prescripción Adquisitiva

Conforme lo dispone el artículo 950 del Código Civil, existen dos formas de prescripción adquisitiva.

7.2.2. Prescripción Adquisitiva Larga o Extraordinaria

El poseedor adquiere la propiedad mediante la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria cuando posee el bien, sin un justo título que justifique su posesión del bien, por ende, el periodo de tiempo para que solicite la prescripción adquisitiva de dominio es de 10 años de haber mantenido la posesión cumpliendo los requisitos ya antes descritos. En este caso se está frente a un posesionario que ha ingresado al bien y se encuentra haciendo uso o disfrute de este aún sabiendo que es un bien ajeno.

En este caso el plazo es de 10 años porque se entiende que no existe una buena fe en la conducta del poseedor.

7.2.3. *Prescripción Adquisitiva Corta o de Buena Fe*

En este caso el poseedor tiene un justo título el cual justifica su posesión en el bien y el periodo de tiempo necesario para solicitar la prescripción adquisitiva corta son de cinco años, conforme lo dispone el artículo 950 del Código Civil.

Respecto del justo título, debe entenderse como aquel acto jurídico donde se transfiere la propiedad del bien inmueble al poseedor, sin embargo, adolece de vicios que afectan su eficacia jurídica, por lo tanto, es un acto jurídico ineficaz pero no inválido. En este contexto el poseedor accede a la posesión del bien en virtud de este acto jurídico ineficaz, mediante el cual se le ha otorgado el justo título, como lo señala el código civil.

Para Coca (2020), “quien transfiere el bien podría tener el *uso* y el *disfrute* sobre el mismo, pero de ninguna manera la *disposición*. Por lo tanto, podría tener cualquier otro derecho real sobre el bien (uso y habitación, usufructo, superficie, servidumbre, etc.) menos el de propiedad”.

Debe señalarse que el acto jurídico no debe estar inmerso en causales de nulidad absoluta, pues ello implicaría que el acto jurídico nunca existió, por lo tanto, sus efectos jurídicos no surtieron efectos y nunca surtirán los efectos jurídicos para los cuales fue celebrado, por lo que sería imposible justificar la existencia de un justo título, por otro lado, existe un justo título cuando los actos jurídicos adolecen de nulidad relativa.

Uno de los requisitos indispensables en la prescripción adquisitiva corta es la buena fe, esto vendría la creencia por parte del adquirente o comprador, que quien le vende el bien inmueble es el legítimo propietario del mismo, por ende, tendría, todos los atributos para disponer del mismo, además es indispensable que el comprador se comporte como el propietario del bien inmueble.

7.2.4. *Prescripción Adquisitiva de Bienes muebles*

La prescripción Adquisitiva de bienes muebles se encuentra regulada en el artículo 951 del Código Sustantivo, el cual establece que “la adquisición por prescripción adquisitiva de un bien mueble requiere la posesión, continua, pacífica y pública durante dos años, si hubiese buena fe, serán cuatro años si no la hay” (C.C. 1984).

En este caso los requisitos son similares a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, sin embargo, en lo que se diferencian ambas es en el periodo de tiempo requerido para que se pueda adquirir la propiedad.

8. Vulneración del Derecho de Propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio en el derecho comparado

En el presente capítulo se analizará la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio en los siguientes sistemas normativos.

8.1. Argentina

En el Código Civil y Comercial de la Nación se señala que “la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley” (Código Civil y Comercial de la Nación, 2014). En el derecho argentino se le conoce como, con respecto a la prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. En ese sentido la diferencia con lo señalado en el Código Civil Peruano radica en el periodo de tiempo exigido.

Referente a la prescripción adquisitiva larga se señala que, de no existir justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. Además, no se permite formular contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. Entendiéndose ello en el proceso judicial mediante el cual el poseedor peticiona se le declare propietario.

Asimismo, los plazos de posesión se heredan. El heredero puede continuar la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

Referente al justo título se tiene que para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmisión de un derecho real principal que se ejerce por la posesión, el cual se encuentra revestido de las formas exigidas para su validez, no obstante, su otorgante no es capaz o no está legitimado para realizar dicho acto. La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella.

8.2. Colombia

En el código Civil colombiano respecto de la prescripción adquisitiva señala que “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales” (Código Civil de Colombia, 1873).

Por otro lado, no se puede peticionar la prescripción adquisitiva contra un título inscrito, a menos que sea, en virtud de otro título inscrito.

Se diferencian dos formas de interrupción de la posesión la forma natural y la forma civil, respecto de la primera se produce:

- a) Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.
- b) Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído.

Mientras que la Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el propietario o aquel que se cree dueño del bien o de la cosa, contra el poseedor. Solo aquella persona que ha utilizado este recurso el podrá alegar que el plazo de posesión ha sido interrumpido la interrupción.

Asimismo, se verifican, al igual que en nuestro ordenamiento normativo dos formas de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria. La primera de ellas requiere la posesión de 3 años sobre los bienes muebles y de 5 años cuando se trate de bienes raíces.

También en el Código Civil Colombiano (1873), se han establecido los siguientes requisitos, cuando se trata de solicitar la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria:

- a) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
- b) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

- c) Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, cuando se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

8.3. Chile

De la misma forma que en el código civil de Colombia en Chile no procede la prescripción contra un título inscrito de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

Por otro lado, se divide la prescripción adquisitiva en ordinaria y extraordinaria.

Para adquirir la primera de ellas se debe poseer el bien por el tiempo necesario de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces.

Asimismo, se han previsto causas de suspensión tales como, no pueden recurrir a ella los siguientes:

- a) Los menores; los dementes; los sordomudos; y todos los que estén bajo potestad paterna, o bajo tutela o curaduría;
- b) La mujer casada en sociedad conyugal mientras dure ésta;
- c) La herencia yacente. No se suspende la prescripción en favor de la mujer divorciada o separada de bienes, respecto de aquellos que administra. La prescripción se suspende siempre entre cónyuges.

Respecto a la prescripción adquisitiva extraordinaria, en el Código Civil Chileno (1855), se señala:

- a) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
- b) Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio.
- c) Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar
- d) a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
- e) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin

violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo. También se señala que todo derecho para reclamar la propiedad se extingue se pierde la misma por la prescripción adquisitiva.

9. La derogación de la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria contenida en el artículo 950 del código civil peruano

9.1. Discusión sobre la Imprescriptibilidad de los Derechos de Propiedad

El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. Mediante este derecho se garantiza la existencia e integridad de la propiedad, ya sea corporal o incorporeal, para el propietario, así como el desarrollo económico, social y democrático. Por lo tanto, la Constitución Política establece en su artículo 70 que es un derecho inviolable y que ésta lo garantiza.

El Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N. 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser:

a) Un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.

Asimismo, las características de los Derechos son fundamentales son las siguientes:

- **Derechos Innatos o Inherentes.** Esto quiere decir que los derechos le pertenecen a cada individuo de la especie humana, por el solo hecho de nacer como tal. Son naturales, pertenecen al ser humano de la misma forma como le es propio su cuerpo.
- **Derechos Universales.** Los derechos fundamentales les pertenecen a todos los seres humanos, sin distinción alguna. Todo individuo goza de ellos, no importa el lugar, la religión, el país u otras características ajenas a la naturaleza humana que lo hagan diferente.
- **Derechos Igualitarios.** Todos los seres humanos gozan de los mismos derechos, por lo tanto, nadie puede imponer sus derechos por sobre otros.

- **Derechos Absolutos.** Los derechos fundamentales emanan de la dignidad, y como no se puede restringir o limitar la dignidad humana, entonces tampoco los derechos se pueden restringir. De allí que se diga que son absolutos. Los estados solo los reconocen sin embargo la existencia de estos no se determina por la existencia del estado.
- **Derechos Inalienables.** Nadie puede enajenarlos a otro, ni nadie podrá privar de ellos a otro. Por lo mismo, son irrenunciables e inviolables.
- **Derechos Irrenunciables.** Son derechos inherentes a la existencia y naturaleza del ser humano, por lo tanto, las personas se encuentran impedidas de renunciar a ellos. De renunciar a ellos sería nulo.
- **Derechos inviolables.** Que sean inviolables significa que no pueden ser vulnerados, afectados, violados. Implica una esfera de inviolabilidad, que los transforma en prerrogativas que deben ser respetadas por todos los sujetos que se vinculen con los titulares.
- **Derechos Indivisibles.** La dignidad humana es indivisible, es una sola unidad y por lo mismo, debe ser protegida íntegramente. Si cada derecho representa un área diferente de dicha dignidad, entonces los derechos también son divisibles.
- **Derechos Imprescriptibles,** es decir son derechos que no se pierden por no haberlos reclamados o por no ejercerlos por cierto tiempo.

9.2. La prescripción adquisitiva y la Vulneración del Derecho de Propiedad

Como se ha señalado anteriormente la propiedad es un derecho fundamental los cuales tienen como una de sus características la imprescriptibilidad, asimismo este derecho se encuentra garantizado y protegido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, por otro lado, en el artículo 968 del Código Civil se han establecido los supuestos por los cuales se extingue la propiedad; el primer de esto supuesto es que la propiedad haya sido adquirida por otra persona, no se señala expresamente que la transferencia de la propiedad la debe realizar el propietario del bien, sin embargo, al ser este quien ostenta el título de propietario y quien goza de los atributos como propietario del bien, se entiende que la única forma de que otra persona adquiera la propiedad es que su legítimo propietario le transfiera lo mismo, ello no implica que éste tenga que participar del acto jurídico de transferencia de la propiedad, sino que se encuentre de acuerdo con esto y haya expresado su consentimiento.

El segundo supuesto de extinción de la propiedad es la destrucción del bien o pérdida total o consumo del bien, se entiende que ante estos hechos el bien ha dejado de existir, como tercer supuesto se tiene a la expropiación, la cual también se encuentra contemplada en la Constitución Política del Perú, la cual solo procede cuando se trate de la seguridad nacional o necesidad pública.

Finalmente, el último de los supuestos de extinción de la propiedad es que el propietario haya abandonado el bien por veinte años, en cuyo caso este pasará directamente bajo el dominio del Estado.

La prescripción adquisitiva de dominio se ubica en el primer supuesto, toda vez que se tiene como premisa, que el usucapiente adquiere la propiedad por haberla adquirido al comportarse como propietario durante un cierto periodo de tiempo, sin embargo, al permitir esto implica desconocer el derecho del legítimo propietario del bien, ya que como se ha mencionado, es este el único que puede realizar los actos de disposición de sus bienes.

Si bien la prescripción adquisitiva se justifica en la necesidad social de generar mayor seguridad jurídica, al formalizar una situación de hecho, esto no puede darse en detrimento de la propiedad de otra persona, a quien se le perjudica al privándosele de su propiedad, derecho protegido y garantizado por disposiciones contenidas en normas de mayor jerarquía y el bloque de constitucional como son la Constitución política del Perú, la Convención Americana de Derechos Humanos y la declaración Universal de los derechos Humanos.

9.3. Análisis sobre la modificación del artículo 950 del Código Civil en el sentido que se derogue la prescripción adquisitiva de dominio larga

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” (1984).

Lo que se cuestiona es la adquisición de la propiedad solo por el hecho de poseer el bien, sin tener un título que justifique dicha posesión, como suele ocurrir por ejemplo con los predios invadidos. Por lo tanto, el contenido del artículo precitado respecto a la prescripción adquisitiva cuando existe un justo título y buena fe, no debe ser modificado, ni mucho menos derogado.

Como ya ha sido desarrollado anteriormente el justo título implica que el acto jurídico mediante el cual se ha transferido la propiedad, contempla lo requisitos exigidos para que este sea válido, conforme al artículo 140 del Código Civil, sin embargo, por diversas causas puede que el acto jurídico resulte ineficaz, consecuentemente que no produzca los efectos jurídicos esperados.

Asimismo, considera que debe mantenerse este extremo del artículo porque exige la existencia de la buena fe, consistiendo la misma en la creencia, convicción que debe tener el adquirente de que, quien le está transfiriendo el bien es el legítimo propietario del mismo. Por lo tanto, se entiende que el adquirente toma posesión del bien creyéndose propietario del mismo, lo que no ocurre en el primer supuesto, donde el poseedor ingresa al bien a sabiendas que no le pertenece.

9.4. Texto que debería tener el artículo 950

El artículo 950 del Código Civil ser de la siguiente manera:

Artículo 950.- Prescripción Adquisitiva

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante cinco años cuando quien posee lo hace con justo título y buena fe.

10. Conclusiones

La propiedad es un derecho fundamental de la persona, asimismo es reconocido y protegido en la Constitución Política del Perú, así como en los diversos, acuerdos, pactos o tratados internacionales, los cuales el Perú ha suscrito, por lo tanto, nuestro ordenamiento jurídico debe ser coherente con estas disposiciones de mayor jerarquía, y derogar o modificar aquellas figuras jurídicas que usan para vulnerar derechos fundamentales, como es la propiedad en el presente caso.

La figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio larga o extraordinaria, vulnera el derecho de propiedad, toda vez que, a través de ésta, se está privando a un legítimo propietario de su propiedad, pretendiendo justificar ello, con el abandono del bien por parte del propietario y la necesidad de una necesidad social y jurídica que otorga el poseedor, no obstante, al permitir que esto ocurra, se garantiza que aquellas personas que toman posesión ilegítimamente de bienes que saben que les pertenecen, tengan la posibilidad transcurrido un periodo de tiempo de adquirir la propiedad estos bienes, vulnerándose el derecho de quien sea legítimamente propietario.

REFERENCIAS

- Berrocal, E. (2018). *La Prescripción Adquisitiva de Dominio y sus implicancias y el Derecho a la Propiedad en Sede Notarial* [Tesis para optar el grado de magíster, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional UIGV. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/3861>
- Coca, S. (2020, 27 de agosto). ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado. *Lp Pasión por el Derecho*. https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/
- Código Civil. (1984, 14 de noviembre). <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-civil-03.2020-LP.pdf>
- Código Civil y Comercial de la Nación. (2014, 8 de octubre). http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf
- Código Civil de la República de Chile. (1855, 14 de diciembre). <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2002/1803.pdf?view=1>
- Código Civil de Colombia. (1873, 26 de mayo). https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_colombia.pdf
- Carta Magna. (1215, 15 de junio). Apuntes jurídicos en la WB. https://jorgemachicado.blogspot.com/2010/07/cmt.html#_Toc80091051
- Casación 2434-2014-Cusco. (2014). Sala Civil Permanente (J. Manuel Fajardo Julca). https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/09/Casaci%C3%B3n-2434-2014-Cusco-legis.pe_.pdf
- Casación 3246-2015-LIMA. (2015). Sala Civil Permanente (De la Barra Barrera). <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/01/Legis.pe-Casacion-3246-2015-lima-Animus-domini-como-requisito-para-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio.pdf>
- Declaración Universal de Derechos Humanos. (1948, 10 de diciembre). <https://www.ohchr.org/en/human-rights/universal-declaration/translations/spanish>
- Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. (1789, 26 de agosto). <https://www.cndh.org.mx/index.php/noticia/se-aprueba-la-declaracion-de-los-derechos-del-hombre-y-del-ciudadano#:~:text=El%2026%20de%20agosto%20de,las%20Naciones%20Unidas%20en%201948>
- Hurtado, I. (2018, 20 de julio). La posesión como presupuesto de la prescripción. <https://bdg.com.mx/la-posesion-como-presupuesto-de-la-prescripcion-adquisitiva-de-un-bien/>

- José, V. (2022, 11 de octubre). Texto Completo de la Carta Magna de 1215. <https://jorgemachicado.blogspot.com/2010/07/cmt.html>
- La propiedad y sus atributos desde el derecho civil. (2022, 10 de octubre). *LP Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>
- Naciones Unidas. (2022, 10 de octubre). Declaración Universal de los Derechos Humanos. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- Sentencia N. 05614-2007-PA/TC. (2007). Tribunal Constitucional (Vergara Goteli). <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/05614-2007-AA.pdf>
- Pedre, I. (2017). *La propiedad en el Derecho Romano: origen y desarrollo* [Tesis para optar el grado de Bachiller en derecho, Universidad de Salamanca]. Repositorio GREDOS. <http://hdl.handle.net/10366/136867>