

# La prescripción adquisitiva de dominio

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
EDUCACIÓN A DISTANCIA  
CÁTEDRA DERECHO AGRARIO Y DE AGUAS  
CATEDRÁTICO DR. FAUSTINO RAÚL CUTTI SEGUIL  
ALUMNA GRACIELA VERGARA FLORES  
SEMESTRE 2007 - II CICLO "VI"  
CÓDIGO A52628A SECCIÓN "A"

¿"LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES ES DECLARATIVO O CONSTITUTIVO"?

Una forma de adquirir la propiedad de un inmueble determinado es la contemplada en el art. 950° del Código Civil que estipula 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". El poseedor, es decir, aquel que usa y disfruta determinada casa, departamento o terreno, que está vinculado factualmente o de hecho al bien. Si examinamos las normas que rigen cada modo de adquirir la propiedad, encontraremos, invariablemente, que ellos confieren el dominio por el mero hecho de que ocurran los presupuestos que señala la Ley, sin que en ninguno de los casos se exija la declaración de un Juez o de una autoridad para que surja la propiedad. **POR LO TANTO LA**

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NO ES DECLARATIVO SINO ES CONSTITUTIVO COMO LO VEREMOS A CONTINUACIÓN:** Nuestro código Sustantivo ha establecido como opera la Prescripción Adquisitiva DE Dominio en los Bienes Inmuebles:

**1 PRESCRIPCIÓN INMOBILIARIA.-El artículo 950 del Código Penal se refiere específicamente, a dos formas de prescripción Inmobiliaria, Prescripción larga y Prescripción Corta, ambas requieren necesariamente la presencia de dos elementos comunes, como es el paso del tiempo y la posesión, con título o sin él.** En cuanto al paso del tiempo, cumple una función estabilizadora, ya que consolida una situación de hecho, otorgando al poseedor la propiedad en base **al cumplimiento de los requisitos de Ley**, señala un plazo para su ejercicio de 10 años, para la prescripción larga y 5 años para la corta.

## **1.Prescripción Larga o Extraordinaria:**

De conformidad al citado **artículo 950**, para que se configure **la prescripción larga será necesario que la posesión sea, continua, pacífica y pública como propietario, y que se haya ejercido por 10 años.**

**A-)Posesión Continua.-** Deberá entenderse como la posesión del bien sin interrupciones, considerándose que los actos continuos de posesión dependerán de la propia naturaleza del inmueble, así pues, existen inmuebles que pueden ser ocupados esporádicamente, lo que sin embargo, no interrumpe la posesión continua, y en éstos casos, cuando haya ambigüedad en cuanto al ejercicio de la posesión, el poseedor que pruebe que hubo posesión al inicio del plazo posesorio, y que la hay actualmente, se presume que estuvo en posesión en el tiempo intermedio, de acuerdo a la presunción establecida por el artículo 915 del Código Sustantivo. Empero, la posesión puede ser interrumpida en forma civil y natural, cuando a causa de un proceso civil, el poseedor ha perdido la posesión y cuando el poseedor es privado de ella por actos del propietario o de un tercero, cesando ésta interrupción, si es que el poseedor recupera la posesión antes de un año.

**B.))Posesión Pública.-**El poseedor deberá poseer públicamente con conocimiento del propietario.

## **2.-Prescripción Corta u Ordinaria:**

**En la segunda parte del artículo 950 del C.C., se estipula, "que la propiedad se adquiere a los cinco años cuando median, justo título y buena fe."**

**-Justo Título.-**Al igual que en la Prescripción Adquisitiva, el Código sustantivo no define lo que es

justo título, a diferencia del **Código de 1,852**, que consideraba, "**como justo título para adquirir por prescripción toda causa bastante para transferir el dominio**". -Buena Fe.- Es un elemento indispensable para la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, siendo el **artículo 914 del C.C. que establece la presunción de buena fe**, correspondiendo a quien alega lo contrario, probarlo. La Buena fe puede configurarse por error o ignorancia, ya que ello no la destruye, salvo que la misma no haya estado presente al momento de adquirirse el bien.

**En consecuencia, solo se requiere, para que exista la Prescripción adquisitiva, que una persona posea un bien durante determinado tiempo, debiendo realizarse la posesión y transcurrir el tiempo de conformidad con los requisitos legales:1-a) Los diversos casos de ocupación** (la caza, la pesca, el hallazgo, etc.), indicados en el Título II, Art. 931 del Código Civil, sólo requieren del cumplimiento de determinados hechos, pero **ningún Juez tiene que declarar que ha operado la ocupación como modo de adquirir.**

**1-b) La Accesión, tratada en el Libro V, Sub-capítulo III, Art. 938 del referido libro del Código Civil**, sólo exige que sucedan los hechos que la Ley señala (que algo se junte a una cosa; que un predio produzca frutos, etc.), **sin que sea necesario que un Juez declare** que se ha adquirido la propiedad por accesión.

**1-c) La Tradición es un modo de adquirir la propiedad** que se produce cuando, existiendo como antecedente indispensable un título traslativo de dominio, **se realiza la tradición, en la forma que indica la Ley** (entrega material, inscripción, etc.). Así lo establece Capítulo II, Art. 901 del Código Civil, **y en ninguno de los casos se requiere, para que ocurra la tradición, que un Juez la declare.**

**1-d) La Sucesión por Causa de Muerte confiere el dominio al heredero por el mero hecho del fallecimiento del causante**, y sólo requiere que esa calidad de heredero la otorguen el Testamento o la Ley. **No es necesario que un Juez declare que alguien es heredero** para que opere el modo "**Sucesión**", **Libro Cuarto, Título I, Art. 660 del Código Civil**, expresa que la herencia se difiere al heredero en el momento del fallecimiento de la persona de cuya sucesión se trata, y lo único que interesa es saber quién es el heredero, y eso lo determinan el testamento o la Ley.

**1-e) La Prescripción es un modo de adquirir el dominio que no tiene porque ser tratado de una manera diferente que los otros modos.** El artículo 950 Título II , SUB-Capítulo V del Código Civil dice:

**"La Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.** Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la Prescripción".

**El Código Civil no dice -ni tenía porque decirlo- que la Prescripción debe ser necesariamente declarada por el Juez, para que se cumpla. Si el litigio judicial no existe, por cuanto nadie objeta el derecho de quién prescribe, entonces no se necesita sentencia de Juez declarando la Prescripción.** En realidad, y como un comentario general y común a todos los modos de adquirir dominio, debemos destacar **que resulta jurídicamente innecesario, y totalmente fuera de lugar, acudir al Poder Judicial para que dicte una sentencia declarando que alguien tiene derecho de dominio sobre un bien... si nadie le está disputando tal derecho**, pues la esencia de la función jurisdiccional es, precisamente, **RECONOCER, ESTABLECER EL DERECHO, a base de la interpretación de la Ley, CUANDO ESTE HA SIDO VIOLADO O DESCONOCIDO Y SURGE EL CONFLICTO ENTRE LAS PARTES.**