

**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



**“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y SU VALIDEZ EN EL  
ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE  
LIMA - 2016 “**

**TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**TESISTA:**

**BACH.: Luis Fernando ODAR CORNEJO**

**ASESOR:**

**MG. Juan Carlos Horna Tong**

**Lima – Perú**  
**2018**



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



**RESOLUCIÓN N° 029-2018-DCATP-UDH**  
Huánuco, 02 de abril de 2018

Visto la Resolución N° 017-2018-DCATP-UDH de fecha 26 de enero de 2018 que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado **"LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y SU VALIDEZ EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO PERUANO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA - 2016"**, presentado por el Bachiller Luis Fernando ODAR CORNEJO;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 14° numeral 1 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades a las que el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogado.

Que, mediante Resolución N°587-2015-R-CU-UDH de fecha 29 de mayo de año 2015 se aprobó el ciclo de Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 31 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;

Que, mediante Informe Final de fecha 28 de febrero 2018, el Mg. Juan Carlos Horna Tong Asesor del Proyecto de Investigación **"LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y SU VALIDEZ EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO PERUANO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA - 2016"**, aprueba el informe final de la Investigación;

Que, en cumplimiento al Art. 31 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto y habiendo el Bachiller previamente presentado los tres ejemplares de la referida Tesis debidamente espiralados, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación; Estando a lo dispuesto en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad que indique;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DESIGNAR** al Jurado Calificador para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, don **Luis Fernando ODAR CORNEJO**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADO** por la modalidad de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional; a los siguientes docentes:

Dr. Carlos Hinojosa Uchofen	: Presidente
Dr. Hugo Romero Delgado	: Secretario
Mg. Marco Zevallos Echegaray	: Vocal



**RESOLUCIÓN N° 029-2018-DCATP-UDH**  
**Huánuco, 02 de abril de 2018**

**Artículo Segundo.-** Señalar fecha de sustentación el 07 de abril de 2018 a horas 2.00 p.m. en el aula N° 01 3er piso, sito en el Jr. Domingo Casanova N° 148 Lima – Lince, sede de la Universidad de Huánuco.

**Artículo Tercero.-** Difúndase publicando e invitando a la comunidad académica para que presencian dicha sustentación.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

*Ulalislao Zavallos Acosta Dr. D.*  
DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
*Fernando Corchino Barrueta*  
DR. FERNANDO CORCHINO BARRUETA  
DIRECTOR DEL C.A.T.P.

DISTRIBUCIÓN: Vice. Rect. Académico , Fac. Derecho, Of. Mat. Y Reg. Acad..f. Exp. Interesado, archivo



**ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE PRESENTACION Y SUSTENTACION DE UNA TESIS**

En la ciudad de Huánuco, siendo las 2:00 pm horas del día siete del mes de 2018 del año dos mil dieciocho se reunieron en el Jr. Domingo Casanova 148- Lima Once los miembros Ratificados del Jurado Examinador, designados por Resolución N°029-2018-DCATP-UDH del 02 de abril de 2018, al amparo de la nueva Ley Universitaria N° 30220 inc "n" del Art. 44 del Estatuto de la Universidad de Huánuco, Reglamento de Grados y Títulos, para proceder por la modalidad de Presentación y Sustentación de una Tesis del Graduado **Luis Fernando ODA CORNEJO** el postulante al Título de Abogado, procedió a la exposición de la Tesis, absolviendo las interrogantes que le fueron formuladas por los miembros designados del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias; realizado el exposición, el Jurado procedió a la calificación.

**JURADOS CALIFICADORES**

**PUNTAJE**

Dr. Carlos Hinojosa Uchofen	Presidente	<u>13</u>
Dr. Hugo Romero Delgado	Secretario	<u>12</u>
Mg. Marco Zevallos Echegaray	Vocal	<u>13</u>

CALIFICATIVO : 13 Trece  
 En números En letras

RESULTADO : 13 por mayoría

[Signature]  
 Dr. Carlos Hinojosa Uchofen  
 Presidente

[Signature]  
 Dr. Hugo Romero Delgado  
 Secretario

[Signature]  
 Mg. Marco Zevallos Echegaray  
 Vocal

**DEDICATORIA:**

A mi Padre José Del Carmen Odar Távara ; a la memoria de mi Madre Rosario Cornejo Pálias ; a mí esposa Liliana Carmen de Odar ; a mis hijos, Natalí Del Rosario ; Maletzi y José Luis Fernando Odar Carmen y a mis Nietos, Johan Valentino y Maletzi Fernanda.

### **AGRADECIMIENTO:**

A las Autoridades Universitarias de la Universidad de Huánuco y a los docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, por haberme dado la oportunidad para formarme como Abogado.

# ÍNDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
ÍNDICE	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	

## **CAPITULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

1.1	Descripción del problema	15
1.2	Formulación del problema	18
1.3	Objetivo General	18
1.4	Objetivos Específicos	19
1.5	Justificación de la investigación	19
1.6	Limitaciones de la Investigación	20
1.7	Viabilidad o factibilidad	20

## **CAPITULO II: MARCO TEÓRICO**

2.1.	Antecedentes de la investigación	22
2.2.	Bases Teóricas	24
2.3.	Definiciones Conceptuales	44
2.4.	Hipótesis	47
2.5.	Variables	48
2.5.1.	Variable independiente	48
2.5.2.	Variable dependiente	48
2.6.	Operacionalización de las Variables	48

## **CAPITULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1.	Tipo de Investigación	50
3.1.1.	Enfoque	50
3.1.2.	Alcance	50
3.2.	Población y Muestra	54

3.3.	Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	51
3.4	Técnicas e Instrumentos de Análisis	52
<b>CAPITULO IV: RESULTADOS</b>		
4.1.	Procesamiento de datos	53
4.2.	Contrastación y de hipótesis	63
<b>CAPITULO V: DISCUSIÓN Y RESULTADOS</b>		64
	<b>CONCLUSIONES</b>	65
	<b>RECOMENDACIONES</b>	66
	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	67
<b>ANEXOS</b>		69

## RESUMEN

El trabajo está orientado a desarrollar la problemática del derecho que el poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente señalando como objetivo determinar si la prescripción adquisitiva, se encuentra garantizada, y por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

Por lo tanto la investigación se ha desarrollado bajo los métodos usuales de la investigación, así como también los procedimientos de a investigación contrastación de Hipótesis: No experimental y agenciándome de las técnicas de investigación como Fichaje, Recolección de información y documentos, Análisis de Contenido.

De la serie de capítulos estudiados podemos expresar que el más relevante al que se puede concluir es que la usucapión es sumamente significativa y sobre todo muy poderosa ya que el poseedor tiene el derecho ganado escuetamente cumpliendo los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico, por ello cuando se produce la usucapión contratabulas lo que figura la contraposición de dos derechos, que ambos sujetos alegan tener el mejor derecho, siendo el primero alega la usucapión y el otro la fe pública registral, sin embargo la posesión es más poderosa; y el ultimo adquirente quien alega la buena fe registral, debe tener mayor diligencia al instante de adquirir un bien y verificar que el titular registral sea el mismo sujeto quien está ostentando el bien.

Después de una intensa investigación podemos concluir que si debe preponderar el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aún no declarado de manera judicial; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

Lamentablemente, aunque muchas personas piensen que al momento de adquirir un inmueble sea por compra venta, solo le será necesario ir al registro para verificar la validez de los títulos del vigente titular registral, ello no es así, dado que el comprador además de hacer el respectivo estudio de títulos, deberá de malgastar tiempo y dinero en acudir al predio y verificar que el mismo que le transfiere la propiedad sea el que se encuentra en posesión del bien.

**PALABRAS CLAVE:** Código civil, Derecho propiedad, Efectos jurídicos, Posesión, Prescripción, Prescripción adquisitiva, Usucapión.

## **ABSTRAC**

The present thesis is aimed at developing the problem of the right that the possessor who has acquired the property by acquisitive prescription, not yet declared judicially pointing out as objective to determine if the acquisitive prescription, is guaranteed, and therefore, is valid in the legal system Peruvian.

Therefore, during the investigation it has been carried out under the general methods of the investigation, as well as the procedures of the investigation. Testing of Hypothesis: Not experimental and learning of the investigation techniques such as Transfer, Collection of information and documents, Content Analysis

From the series of chapters analyzed we can say that the most relevant one that can be concluded that the usucapión is extremely important and above all very powerful since the possessor has the right earned simply by fulfilling the requirements demanded by the legal system, therefore when it occurs the usucapión contratabulas what it means the opposition of two rights, that both subjects claim to have the best right, being the first one alleges the usucapión and the other the public registry faith, nevertheless the possession is more powerful; and the last acquirer who alleges good registration, must have greater diligence at the time of acquiring a good and verify that the registrant is the same person who is possessing the good. After a thorough

investigation it can be concluded that it should prevail if the right of the possessor who has acquired the property by acquisitive prescription, not yet declared judicially, should prevail; in front of the purchaser of the same good obtained from the previous registry holder.

Unfortunately, although many people think that when buying a property is a sale, you only need to go to the registry to verify the validity of the titles of the current owner, this is not true, since the buyer in addition to making the respective study of titles, must spend time and money to go to the property and verify that the same one that transfers the property is the one that is in possession of the property.

**KEYWORDS** : Civil Code, Property Law, Legal Effects, Possession, Prescription, Acquisitive Prescription, Usucapion

## INTRODUCCIÓN

La usucapión o usucapido proviene del latín usus y capere, que significa adquirir por uso, sobre el particular la doctrina opina que la prescripción para adquirir, es un derecho a través del cual el usufructuario de una cosa inmueble o mueble, adquiere la propiedad o cualquier otro derecho real por la continuidad de la posesión durante el tiempo fijado por la ley, se refiere también la posesión continua, pacífica, Pública y a título de propietario.

Comúnmente se puede comprobar la propiedad mediante el título y a falta de este la ley acertadamente diseñó la figura de la prescripción adquisitiva de propiedad, siendo esta última prueba contundente de la propiedad.

La adquisición es un modo originario por el mismo hecho que no se da ninguna relación fáctica o jurídica con el propietario anterior. La Usucapión es la conversión de la posesión continuada en propiedad y dicha prescripción debe ser invocada.

La prescripción adquisitiva de propiedad es una forma por la cual se adquiere la propiedad propiamente dicha por el transcurso del tiempo, es decir, para que un poseedor sea considerado como propietario solamente deberá cumplir con el tiempo que establezca la ley, al respecto nuestro código civil hace una definición sobre ésta, prescribiendo lo siguiente: “la

propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

El conflicto es cuando el usucapiente que ha cumplido los requisitos legales para adquirir por prescripción según lo dispuesto en el cuerpo normativo artículo 950 del código civil, pero que obviamente no ha inscrito su derecho

# CAPÍTULO I

## PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

### 1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En el Perú, hasta 1999, la única institución jurídica para estudiar y dar solución a estos tipos de conflictos, era la vía judicial, es decir, la única autoridad competente para dirimir y definir el juicio sobre esta temática era un juez. Pero, el mismo año se establece la Ley 27157, la cual añadía una nueva instancia judicial para dirimir y dar solución a este conflicto, la vía notarial, pero para ello, antes se tiene que cumplir con los requisitos previamente establecidos.

Como sabemos, el contrato de compraventa tiene como una de las obligaciones del vendedor, la de transferir la propiedad del bien hacia la esfera jurídica del comprador.

En el caso peruano, el sistema no es único, es decir, si estamos frente a los bienes inmuebles, caso en el cual la transferencia se produce como efecto real adosado, a la sola celebración del contrato de compraventa —por regla general—; en tanto, si se tratará de bienes muebles, el vendedor ejecuta una prestación que consiste en la ‘tradición’ —que es más que solo entrega, es acto

voluntario bilateral causado por una promesa previa del bien— para que el efecto real se produzca.

El Derecho tiene expectativa en cierta diligencia de parte de quien goza de una protección jurídica determinada y la mide en unidades de tiempo designadas plazos

La prescripción adquisitiva viene a ser uno de los problemas más complicados en los procesos que existe en el medio legal ya que se discute la atribución legal del derecho de propiedad de una persona.

Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad que nuestro Código Civil contempla encontramos a la prescripción adquisitiva de dominio o también llamada usucapión, haciendo énfasis esta institución jurídica en elementos como la posesión y el tiempo, así se desprende de su propia regulación normativa al señalar 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" (Art. 950 del Código Civil). En esta línea de ideas, deberíamos entender que cumplidos los requisitos y transcurrido o consumado el término previsto en la ley para usucapir, atendiendo a lo que señala el Art. 952 del Código Civil el poseedor ad usucapionem, transforma su posesión en propiedad, y puede recurrir al Órgano Jurisdiccional a efecto de que se le declare propietario, en consecuencia, la seguridad jurídica que confiere esta institución nace desde que ha quedado consumado el

transcurso del término legal (cinco años o diez años continuados), y en seguida automáticamente pasar a ser propietario del bien.

Sin embargo, en la actualidad nos enfrentamos ante un problema, pues qué sucede cuando el usucapiente pese a haber cumplido con los requisitos exigidos legalmente para adquirir un bien inmueble nunca demandó para que se le declare propietario del bien (que a decir del Art. 952 del Código Civil ello es facultativo) y, después de varios años el "propietario" que abandonó su propiedad, acreditando tener legítimo título que ampara su derecho y atendiendo a la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, busca ante los órganos jurisdiccionales mediante el proceso judicial de reivindicación que se le restituya la posesión de la propiedad; acaso frente a ello el usucapiente no puede oponer el derecho que ha ganado al cumplir los requisitos legales (posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante diez años) y reconvenir la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio a fin de que en este mismo proceso se resuelva a quién le corresponde el derecho.

Finalmente, frente al problema suscitado actualmente, se hace necesario que nuestros órganos jurisdiccionales admitan como forma de defensa del poseedor usucapiente el poder reconvenir la pretensión de prescripción adquisitiva en el mismo proceso de reivindicación dado que, en principio, no se vulnera el derecho al debido proceso y por el contrario el usucapiente encontraría la manera de invocar su derecho de propiedad ya adquirido, más aún si el Art. 927 del Código Civil prescribe que la

pretensión reivindicatoria "no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción".

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1 PROBLEMA PRINCIPAL**

¿De qué manera la prescripción adquisitiva se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano?

### **1.2.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

- ⇒ ¿En qué medida la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes?
  
- ⇒ ¿Debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?

## **1.3 OBJETIVO GENERAL**

Determinar si la prescripción adquisitiva, se encuentra garantizada, y por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.

## **1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- ⇒ Establecer si la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.
- ⇒ Determinar la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

## **1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La presente investigación se justifica en la teoría garantista del derecho de posesión y la propiedad que trata de dar protección y respaldo a un derecho reconocido constitucionalmente.

El presente tema a investigar surge como una necesidad de resguardar el derecho del poseedor que ha conseguido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.

En la actualidad ante los órganos jurisdiccionales se presentan esta disyuntiva de derechos que alegan ambos sujetos, el usucapiente por prescripción adquisitiva y el último adquirente. En donde los jueces tienen que aplicar los principios, y utilizar posibles métodos ponderación para declarar el derecho a quien mejor le corresponde; si bien sabemos que el derecho no es justo, siempre se tiene que inclinar hacia favor de una sola persona, esto

implica que solo una sale vencedora. Este trabajo de investigación se justifica para que los órganos jurisdiccionales puedan optar criterios uniformizados al momento de tomar una decisión, y así poder aplicar el derecho de manera más equilibrada; brindando la seguridad para quien invoca mejor su derecho.

La proposición social del presente trabajo de investigación, es pretender sensibilizar e informar a la comunidad en general, sobre un mecanismo e instrumentos jurídicos literalmente nuevos, que garantice a la sociedad la seguridad de sus bienes jurídicos protegidos.

## **1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

Carencia de información, catálogos, o fuentes documentales en idiomas extranjeros, debido a que las inscripciones de propiedad en otros países es más abierta, y menos onerosa y accesible a la población.

La falta de disponibilidad de tiempo por tener que desarrollar nuestra jornada laboral, limita nuestro tiempo para la búsqueda de información y por ende, limita nuestra capacidad de conocimiento sobre la misma.

## **1.7 VIABILIDAD O FACTIBILIDAD**

La autoría del trabajo de investigación, cuenta con los conocimientos necesarios para materializar el presente proyecto, gracias a la formación académica y

experimental, así como de los medios económicos para sustentar los gastos que ella supone.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

- **Nacionales**

- UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO, proyecto de investigación de la autora: CINTHIA GRABIELA DIESTRA GUTIERREZ } “El mejor derecho de propiedad frente al tercero de buena fe cuya nulidad del acto jurídico no ha sido declarada judicialmente” Enunciado del problema: ¿procede la acción del mejor derecho de propiedad contra el tercero adquirente de buena fe; cuyo acto jurídico no ha sido declarado nulo judicialmente? 14 Como objetivo general determinar si procede la acción del mejor derecho de propiedad. Contra el tercer adquirente de buena fe; cuyo acto jurídico no lo han declarado nulo judicialmente. Esta investigación arriba las conclusiones la seguridad jurídica es la finalidad de los registros públicos siendo que la protección del tercero de buena fe constituye el fundamento ético de la inscripción, la cual confiere seguridad al tráfico de inmuebles, pero comprando la

normatividad con la realidad los registros no brindan la seguridad jurídica necesaria a la sociedad.

- UNIVERSIDAD NACIONAL DE TRUJILLO, proyecto de investigación de las autoras: PAULA MARILYN MORENO GUIPLOC Y KATHERINE VALVERDE UTRILLA. } “Los efectos de la prescripción adquisitiva de propiedad sobre bienes inmuebles afectados con Garantía Hipotecaria” Enunciado del problema: ¿Qué efectos ha producido la regulación de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles afectados con hipoteca tramitados en vía judicial y administrativa, al inscribirse en los registros públicos? Como objetivo general esta contribuir al conocimiento de la regulación normativa de los efectos de la prescripción adquisitiva de propiedad sobre bienes inmuebles afectados con garantía hipotecaria. Esta investigación arriba las conclusiones de que en nuestra legislación los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede judicial solamente establecen el efecto adquisitivo de la propiedad, que acarrea la pérdida del derecho de propiedad por parte del anterior titular.
- UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO ORREGO DE TRUJILLO: Tesis de Cueva 2009 presentada con el título: “Prescripción Adquisitiva de dominio por un propietario”, Trujillo –Perú. Concluye que si es posible solicitar jurídicamente la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio si se tiene un contrato de

compraventa, porque de otra manera no se podría obtener la inscripción registral. Y por qué nuestro ordenamiento a través de la institución de prescripción adquisitiva permite que, también, pueda un propietario alegar la prescripción para regularizar y pueda inscribir su Derecho.

- **Internacional**

COLLINS (2008) DESARROLLO SU TRABAJO DE INVESTIGACIÓN TITULADO: "DERECHO DE PROPIEDAD, LIMITACIONES Y EXPROPIACIÓN".

Resumen

Conjuntamente, se tratarán los conceptos de limitaciones al dominio y expropiación, en su carácter excepcional de instituciones constitucionales por las que se permite la limitación y pérdida de este derecho.

## **2.2 BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

#### **a) Naturaleza jurídica**

Algunos escritores han discutido sobre si la usucapión es un modo originario o derivativo de adquirir el dominio. La usucapión es un modo originario de obtener la propiedad. No existe transmisión ni enajenación alguna. El usucapiente

obtiene por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transfiriente. No existe negocio jurídico alguno.

De acuerdo a Hernández (1987): “En otras palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular” (408). Por ello también se señala que el usucapiente para adquirir su derecho necesita la posesión del bien, a través del tiempo determinado en la ley; por lo que se establece que no hay una relación de causalidad.

#### **b) Fundamentos de la usucapión**

Se encuentra en la idea, de que en aras de la certeza jurídica es recomendable que dentro de un determinado lapso de tiempo se deba cambiar en titular a aquella persona que está declarando un derecho que no es suyo para así brindar certidumbre a los derechos, dar fijeza a las situaciones jurídicas y, otorgar seguridad jurídica al tráfico de bienes. (Albaladejo (2004, p. 420).

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

#### **c) Concepto de usucapión**

El autor Ramírez Cruz, nos dice que “es un modo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua,

pacífica y pública, a título de dueño y por el plazo establecido por la ley. (Ramírez, 2007, p. 120)

También tenemos al autor Ferdinand Cuadros Villena, quien nos dice que la prescripción es el modo de adquirir la propiedad por la transformación de la posesión en derecho de propiedad debido al transcurso del tiempo”. (Cuadros, 1995, p. 69)

El autor Noel Villanueva Contreras nos dice que la prescripción adquisitiva o usucapión, es el modo de adquirir la propiedad basada en la posesión constante por el transcurso de cierto tiempo que señale la ley de un bien determinado, usándolo como propietario, es decir, ejerciendo los poderes fácticos de la propiedad. (Villanueva, 2008, p. 33)

#### **d) Efectos de la usucapión**

El efecto principal de la usucapión es adquirir la propiedad o el derecho real simétrico a la posesión que se ejerza.

Por su parte la doctrina señala que se discute si la usucapión surte efectos de manera automática, con el solo transcurso del plazo posesorio establecido en la ley, o si más bien se requiere la declaración constitutiva que deba ser pronunciada por autoridad judicial o funcionario administrativo.

## **e) Clasificación de la prescripción adquisitiva**

De acuerdo al ordenamiento jurídico en derechos reales la clasificación sería la siguiente:

### 1.- Por la naturaleza de los bienes:

1.1. Prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles (art. 950).

1.2 Prescripción Adquisitiva de los bienes muebles (art. 951).

### 2.- Por el tiempo:

2.1.- Prescripción adquisitiva ordinaria (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).

2.2.- Prescripción adquisitiva extraordinaria (artículos 950 y 951 del Código Civil Peruano).

### 3.- Por la materia:

3.1 Prescripción adquisitiva civil (artículos 950 a 953 del Código Civil Peruano).

3.2 Prescripción adquisitiva agrícola (Novena Disposición Complementaria del Decreto Legislativo 653).

3.3 Prescripción adquisitiva administrativa (Decreto Legislativo 667, Ley 27161).

3.4 Prescripción adquisitiva notarial (Ley N°27157 y su Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA).

**f) Formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio.**

Para que la prescripción adquisitiva de dominio opere como un modo de adquirir la propiedad, no es necesario únicamente que hayamos mantenido la posesión durante el tiempo señalado para cada caso; si no que es imperioso contar con una sentencia judicial con fuerza de cosa juzgada que reconozca y declare que somos dueños del bien, por haber operado la prescripción a nuestro favor. El juez competente para conocer los casos de prescripción adquisitiva es el juez de lo civil del domicilio del demandado (dueño del bien) o el del lugar en donde se encuentra el bien, según se trate de bienes muebles o inmuebles.

La prescripción adquisitiva, puede ser alegada ante los jueces de dos maneras:

- 1.- como acción; y,
- 2.- como excepción.

**g) Características de la posesión como elemento de la prescripción adquisitiva.**

La posesión para servir de elemento de la prescripción adquisitiva debe reunir las siguientes características:

- 1) La posesión debe ser pública: La posesión debe ser ejercida en forma abierta, no debe darse de una manera oculta. En este sentido, la posesión para ser pública, y cumplir con este requisito, además de no ser una posesión clandestina (ejercida con ocultamiento frente al dueño o quienes puedan actuar en su representación), debe ejercerse en forma abierta frente a todas las personas, porque de lo

contrario, el poseedor no contaría con testigos que, constituyen la prueba fundamental en el juicio de prescripción adquisitiva o de reivindicatoria de que se trate.

2) La posesión debe ser pacífica: Para ser pacífica debe haberse ejercido sin la intervención de la violencia durante el tiempo necesario para que opere la prescripción, de acuerdo con el art. 2410 del Código Civil, que regula la prescripción adquisitiva extraordinaria. Esto nos lleva a la conclusión de que la posesión violenta, es decir la posesión adquirida mediante la fuerza, puede ser considerada como pacífica para la prescripción adquisitiva extraordinaria, si durante los últimos quince años se ha mantenido la posesión sin la intervención de la violencia. Dos elementos que debemos tomar en cuenta para cumplir como requisito de ser pacífico: a) que no haya sido adquirida mediante la fuerza; y, b) que durante los últimos quince años se ha mantenido la posesión sin la intervención de la violencia.

3) La posesión debe ser actual : La posesión forzosamente debe ser ejercida al momento de alegar la prescripción. Consecuentemente, no podemos alegar la prescripción en base a una posesión pasada, por más que haya cumplido con el tiempo necesario, para alegar la prescripción. Es tan importante la actualidad de la posesión para que ésta sirva como elemento de la prescripción adquisitiva, que la ley ha tenido que establecer una excepción al principio general de que solo el dueño puede plantear la acción reivindicatoria; otorgando también esta posibilidad al poseedor regular cuando cumple con ciertos condicionamientos, a fin de que pueda recuperar la posesión del bien y luego alegar la prescripción.

4) La posesión debe ser exclusiva: La posesión para servir de elemento a la prescripción adquisitiva debe ser ejercida únicamente por quien o por quienes alegan la prescripción. Si demandan en conjunto se forman en copropietarios. Y si excluyen a uno de ellos la prescripción no procede

5) La posesión debe ser ininterrumpida: La posesión debe mantenerse de forma continua durante todo el tiempo necesario para que opere la prescripción adquisitiva, y si ha interrumpido se pierde el tiempo anterior.

### **2.2.2 POSESIÓN**

**a) DEFINICIÓN.-** La posesión es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo con relativa permanencia o estabilidad, y cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial. La posesión constituye una institución del derecho civil, reconocida como una de las materias más difíciles de este derecho. La posesión en el Perú permite al poseedor el goce de los bienes; el uso o el disfrute de ellos, permite su aprovechamiento económico; en el lenguaje católico, la posesión se encuentra dentro de los alcances del principio conocido como el destino universal de los bienes.<sup>5</sup> Respecto de todas las definiciones que nos brindan los diferentes autores se puede determinar la siguiente definición de la posesión: La posesión significa tener un poder de hecho

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

**b) ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA POSESIÓN.-**

La posesión se encuentra sustentada en el poder de hecho que provoca la relación efectiva del sujeto sobre el bien (relación real); también entendemos que la posesión ostentada con título está ligada estrechamente al poder jurídico de naturaleza subjetiva (la propiedad). La argumentación doctrinal precedente nos presenta los planteamientos de las teorías subjetiva y objetiva de la posesión, para la fijación de sus elementos constitutivos, como son:

A. El “animus possidendi”. Es la intención del sujeto poseedor de reclamar para él un derecho real sobre el bien. La intención (animus), imprime en el elemento “corpus” la existencia real de la posesión como el poder de hecho sobre el bien. El “el animus” es el elemento volitivo, psíquico o de conciencia de ejercer el derecho “como propio”. Esta es la tendencia de SAVIGNY, en su doctrina 9GONZALEZ LINARES Nerio, ob. Cit., P 146 24 subjetiva de la posesión, en la cual afirma que, para que exista la posesión ésta tiene que ser ejercitada con la voluntad e intención de propietario, es la que origina la posesión jurídica; y quien posee para otro sólo es detentador.

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

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

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

- Hace adquirir el dominio.

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

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

- El poseedor perturbado con hechos y actos que alteren su tranquila y pacífica posesión tiene derecho a exigir la abstención del turbador.
- El poseedor que es objeto de desposesión sin mandato judicial tiene el derecho a la restitución de la posesión.

#### **d) CLASES DE POSESIÓN.-**

- POSESIÓN INMEDIATA Y MEDIATA De acuerdo al artículo 905 del Código Procesal Civil “es poseedor inmediato es el habiente temporal en virtud un título”, corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

El poseedor mediato es quien transmitió el derecho en amparo del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que accede la posesión quien otorgó el título. A la luz del artículo 905 del Código Civil Peruano, es aquella que ostenta alguien que es el titular del derecho,

es decir el que confiere el título a otra persona denominada poseedor inmediato.

- POSESIÓN DE BUENA FE Prevista por el artículo 906° del Código Civil, “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título
  
- POSESIÓN DE MALA FE Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejerce cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título inválido.
  
- LA POSESIÓN PRECARIA La posesión precaria está legislada en el artículo 911° de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: “La posesión precaria es la se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido”.

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

No debemos confundir la posesión ilegítima con la posesión precaria; ya que en la primera existe un título, pero padece de un defecto de forma o

fondo, sin embargo, en la posesión precaria se da por falta absoluta del título.

### **2.2.3 ORDENAMIENTO JURÍDICO**

Proviene de la integración de las normas en un conjunto o sistema de normas e instituciones constituido y coherente, de manera que éstas obtienen relevancia por la posición que ocupan en el mismo.

Tal es así, que el autor SORIANO, Ramón lo define como: «Sistema de normas e instituciones jurídicas vigentes en un grupo social homogéneo y autónomo», destacando como caracteres del mismo la unidad, la plenitud y la coherencia.

Además, el ordenamiento conlleva la existencia de una normatividad sistémica, pues el derecho es una totalidad es decir, un conjunto de normas entre las cuales existe tanto una unidad como una disposición determinada.

Por lo cual se le puede conceptualizar como el conjunto o unión de normas dispuestas y ordenadas con respecto a una norma fundamental y relacionada coherentemente entre sí.

Dicha noción implica la existencia de la unidad sistemática del orden jurídico, lo que indica la existencia de una relación de armonía entre todas las normas que lo conforman.

Del mismo modo, presupone una característica permanente del ordenamiento que hace que este sea tal por constituir un todo pleno y unitario. Ello alude a la necesaria e imprescindible compenetración, compatibilidad y conexión axiológica, ideológica, lógica, etc., entre los deberes y derechos asignados; así como de las competencias y responsabilidades establecidas que derivan del plano genérico de las normas de un orden constitucional.

En cuanto a los criterios para subsanar conflictos, el ordenamiento jurídico está compuesto por una diversidad de disposiciones o normas producidas por diversas fuentes, muchas de las cuales pueden llegar a contraponerse afectando la coherencia del ordenamiento. Por ello, existe en todo ordenamiento, principios y criterios para subsanar estos conflictos. Desde el punto del momento en que se realiza la coherencia, se distingue:

a) Criterios que realizan la coherencia en el momento de producción del derecho. Y entre ellos:

- 1.º los que conciernen directamente a las disposiciones o normas producidas por ellos,
- 2.º los que están directamente relacionados con la validez de las normas y disposiciones jurídicas (es el caso del criterio de jerarquía).

b) Criterios que realizan la coherencia en el momento de aplicación del derecho. Son aquellos que versan directamente sobre las relaciones entre los distintos tipos de normas válidas y que, por

tanto, operan solo en el momento de aplicación del derecho, especialmente en la aplicación judicial (es el supuesto de los criterios de especialidad, cronológico y de prevalencia).

Considerando el sistema de fuentes que diseña nuestra Constitución y que serán relevantes para la solución de la presente controversia, se analizarán los criterios, en nuestro caso principios, que realizan la coherencia del sistema jurídico en el siguiente orden:

- a) Principios que resuelven las antinomias,
- b) Principio de jerarquía,
- c) Principio de competencia.

Por otro lado, lo opuesto a la coherencia es la antinomia o conflicto normativo; es decir, la acreditación de situaciones en las que dos o más normas que tienen similar objeto prescriben soluciones incompatibles entre sí, de forma tal que el cumplimiento o aplicación de una de ellas implica la violación de la otra, ya que la aplicación simultánea de ambas normas resulta imposible.

Respecto a los requisitos de antinomia, la existencia de esta se acredita en función de los tres presupuestos siguientes:

- 1) Que las normas afectadas por el síndrome de incompatibilidad pertenezca a un mismo ordenamiento; o que se encuentren adscritas a órdenes distintos, pero, sujetas a relaciones de

coordinación o subordinación (como el caso de una norma nacional y un precepto emanado del derecho internacional público);

2) Que las normas afectadas por el síndrome de incompatibilidad tengan el mismo ámbito de validez (temporal, espacial, personal o material). El ámbito temporal se refiere al lapso dentro del cual se encuentran vigentes las normas. El ámbito espacial se refiere al territorio dentro del cual rigen las normas (local, regional, nacional o supranacional). El ámbito personal se refiere a los estatus o condiciones, roles y situaciones jurídicas que las normas asignan a los individuos.

Tales son los casos de nacionales o extranjeros; ciudadanos y pobladores del Estado; civiles y militares; funcionarios, servidores, usuarios, consumidores, vecinos; etc. El ámbito material se refiere a la conducta descrita como exigible al destinatario de la norma.

3) Que las normas perturbadas por el síndrome de incompatibilidad correspondan, en principio, a la misma categoría normativa; significa, tengan homóloga paridad jerárquica.

Esta jerarquía, manifiesta que la norma "inferior" encuentra en la "superior" la razón o fuente de su validez.

## **2.2.4 ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO**

Es el conjunto normativo actual en un país explícito. Como tal, es distinguido también con el simple calificativo de Derecho, con lo que se demuestra que, siendo las normas el dispositivo mayoritario del mismo, debe contener también lo que directamente se relaciona con las regulaciones jurídicas: doctrinas, técnicas, principios generales, etc.

Por otra parte, no debe asemejar el concepto de norma a la forma más tradicional de manifestarse: ley escrita; cabe que la norma se demuestre en la formulación concreta que hace un tribunal al decidir un caso, o en la expresión del uso o costumbre.

Dice Bobbio (1960 – pág. 95) que el ordenamiento jurídico debe gozar de unidad, en razón de que todas las normas, sin excepción, le deben sujeción a la Constitución, respecto de la cual forman un concepto integral.

Bobbio parte del antecedente de que no puede haber vacíos en el ordenamiento. Y si las tuviere, ellas igualmente resaltan aparentes en la medida que no puede existir una zona de vacío en un sistema.

En efecto, si ante un problema determinado el juez no halla solución al problema, no puede fundamentar el juzgador la no solución del conflicto por ausencia de la norma aplicable

#### 2.2.4.2 CARACTERÍSTICAS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO

Más concretamente, la unidad del ordenamiento jurídico se obtiene cuando todas y cada una de las normas jurídicas son válidas:

**FORMALMENTE:** si la ha elaborado el órgano competente conforme a los requisitos y procedimientos establecidos.

**MATERIALMENTE:** si está en relación con la prescripción de la norma superior jerárquica.

Esta integridad puede entenderse de dos maneras:

**PLENITUD ABSOLUTA:** es cuando se dice que el ordenamiento jurídico contiene normas para resolver todos los problemas que se susciten en su seno.

**PLENITUD RELATIVA:** es cuando aun reconociendo que las normas jurídicas no son suficientes, sí se dispone de medios jurídicos para solucionar toda clase de conflictos de Derecho.

La Constitución Política del Perú, establece una rígida sistematización jerárquica del ordenamiento jurídico peruano y a continuación se conceptualizan cada una de ellas de acuerdo a su relevancia:

### 1. Constitución Política del Perú.-

Es la norma primaria del ordenamiento legal, constituye el marco dentro del cual deben ubicarse las normas jurídicas. Contiene entre otros, los principios básicos que permiten asegurar los derechos y deberes de las personas, así como la organización, funcionamiento y responsabilidad del Estado. Prima sobre cualquier otra norma jurídica y es expedida por el congreso constituyente.

### 2. Ley Orgánica.-

Es la que delinea la estructura y funcionamiento de las entidades del Estado previstas en la constitución, así como las materias que está expresamente contempla que se regulen por tales leyes. Para ser aprobadas se requiere el voto de más de la mitad del Congreso.

### 3. Ley Ordinaria.-

Es la norma escrita de carácter general que emana del congreso, de acuerdo al procedimiento que fija la constitución. Son de las más variadas ramas: civiles, tributarias, penales, etc.

### 4. Resolución Legislativa.-

Se expiden con una finalidad específica del Congreso, y por sus características especiales tienen fuerza de ley. El jurista Chirinos Soto, las ha definido como la "ley del caso particular".

5. Decreto Legislativo.-

Es una norma "sui generis" que se deriva de la autorización expresa y facultad delegada del Congreso al Poder Ejecutivo en base a una ley específica, que en doctrina se llama "legislación delegada". Su emisión debe sujetarse a la materia en cuestión y dictarse dentro del término que señala la ley autoritativa.

6. Decreto de Urgencia.-

Es expedido por el poder Ejecutivo como medida extraordinaria y válida para regular situaciones de carácter económico - financiero, cuando así lo requiera el interés nacional.

7. Decreto supremo.-

Es un precepto de carácter general expedido por el poder Ejecutivo. Con este dispositivo se reglamentan las leyes sin transgredirlas ni desnaturalizarlas. Llevan la firma completa del presidente de la República y son refrendadas por uno o más ministros según la naturaleza del caso.

8. Resolución Suprema.-

Es una norma de carácter específico, rubricada por el Presidente y refrendada por el Ministro del Sector respectivo que conlleva decisiones de importancia gubernamental a nivel nacional.

9. Resolución Ministerial.-

Son dispositivos que permiten formular, ejecutar y supervisar la política general del Estado, dentro del

ámbito de su competencia. Son expedidos por los Ministros del ramo respectivo.

10. Resolución Vice ministerial.-

Regulan aspectos específicos de un sector determinado, y son dictadas por la autoridad inmediata a un ministro de estado.

11. Resolución Directoral.-

Son actos que se expresan situaciones adoptadas por el funcionamiento del nivel respectivo. Es expedida por los Directores administrativos en función a las atribuciones que señala las respectivas leyes orgánicas del sector y reglamentos de organización y funciones.



**Figura N°1**

Hans **Kelsen**. (Praga, 1881 - Berkeley, California, 1973)

## 2.2.5 MARCO LEGAL

En nuestro ordenamiento jurídico que es el que determina los requisitos y los pasos para poder adquirir un bien de manera originaria, en la cual mediante la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, que tratando de desarrollarlo podemos sostener que se tiene que cumplir ciertos requisitos establecidos, en primer lugar decimos se debe tener un comportamiento de propietario, ósea que equivale a decir, manifestar que no hay nadie por encima tuyo está en posesión del bien, además como la ley lo señala con claridad en: -Posesión continúa. -Posesión pública. -Posesión pacífica. - Posesión en concepto de dueño.

- Artículos 950 y 951 del Código Civil.
- Artículos 952 del Código Civil.
- Artículo 2019 del Código Civil
- Art. 927 del Código Civil
- Artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil
- Artículo 505 del Código Procesal Civil

## 2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES

- a) Anulabilidad.** Que tiene carácter de anulable, es decir sin validez un documento, una orden o disposición, dejar nula una cosa: compromiso, documento, valor, etc

- b) Código civil.-** Código que recoge las leyes que afectan a las personas, bienes, modos de propiedad, obligaciones y contratos.
- c) Compraventa de bien ajeno.** Contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y dinero.
- d) Compromiso.** Se define como aquel en virtud del cual las personas entre las que haya surgido una controversia, o aquellas que admitan la posibilidad de que exista en el futuro, convienen en someter la decisión de la misma al juicio arbitral.
- e) Contrato de compraventa.** Es un contrato por el cual las partes se obligan una a comprar y la otra a vender una cosa, a cierto precio, en determinado plazo; o en términos más sencillos, es aquel en que las partes se obligan a celebrar un contrato de compraventa dentro de cierto tiempo. Las promesas de venta y compra son unilaterales; la promesa de compraventa es bilateral.
- f) Derecho propiedad.-** Poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.
- g) Efectos jurídicos.** Consecuencia, resultado, derivación, resultado, fin, intención, propósito, objetivo, impresión, mella; aplicados a los actos de que se derivan derechos y obligaciones legales, realizados con arreglo a las normas legalmente establecidas.

- h) Incertidumbre jurídica.** falta de certidumbre o certeza. Duda, perplejidad, inseguridad, aplicados a los actos de los que se derivan derechos y obligaciones legales, realizados con arreglo a las normas legalmente establecidas.
- i) Notario.-** Funcionario público que tiene autoridad para dar fe de los actos públicos realizados ante él y redacta y garantiza documentos, como testamentos, contratos, escrituras de compra y venta, etc.
- j) Posesión.-** Acto de poseer ciertas cosas, ya sean materiales o incorpóreas.
- k) Prescripción adquisitiva.-** Mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado.
- l) Propiedad del bien.** circunstancia de poseer, cualidad de propio, hecho de que ciertas cosas pertenezcan a alguien determinado.
- m) Relación jurídica.** Es el vínculo jurídico entre dos o más sujetos, en virtud del cual, uno de ellos tiene la facultad de exigir algo que el otro debe cumplir.
- n) Titularidad.** Palabra o frase que da a conocer algo. Renombre adquirido por acciones especiales. Origen, causa, razón, pretexto, excusa.
- o) Usucapión.-** Adquisición de un derecho mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto en la ley.

**p) Validez contractual.** Legalidad de un acto jurídico, negocio o contrato, cualidad de un acto o contrato jurídico para surtir los efectos legales propios, según su naturaleza y la voluntad constitutiva. Legalidad de los negocios jurídicos. Producción de efectos. Firmeza. Subsistencia, índole de lo legal en la forma y para el aseguramiento de la obligación.

**q) Vicios de estructura.** Defecto que presenta un acto jurídico o instrumental, al cual faltan algunas de las formalidades exteriores exigidas por la ley para su validez o su confección.

## **2.4 HIPÓTESIS**

### **2.4.1 HIPÓTESIS GENERAL**

Si la prescripción adquisitiva se encuentra garantizada en el ordenamiento jurídico peruano, deberá prevalecer el derecho del poseedor

### **2.4.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

⇒ La manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.

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

## 2.5 VARIABLES

### 2.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE:

(X) PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

### 2.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE:

(Y) ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO

## 2.6 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

VARIABLES	INDICADORES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
V. I.  PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	X1.- Nivel lícito del acto jurídico. X2.- Garantiza manifestación de voluntad entre las partes. X3.- Realización del acto jurídico acordado por las partes. X4.- Existencia de seguridad en el acto jurídico de compraventa. X5.- Nivel de capacidad de las partes en el acto jurídico	Recopilación Bibliográfica  Observación directa.
V. D.  ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO	Y1 Existencia de normatividad que garantiza el acto jurídico. Y2.- Grado de cumplimiento de la Constitución Política y normatividad vigente.	Entrevista Observación directa Recopilación Bibliográfica

	<p>Y3.- Grado de consolidación de las leyes vigentes.</p> <p>Y4.- Grado de coherencia lógica y de valores que regulan los hechos sociales o económicos.</p> <p>sociedad.</p>	
--	--	--

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

##### 3.1.1 Enfoque

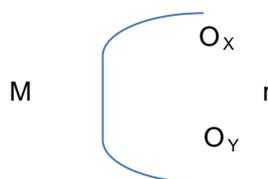
Cuantitativo, basado en la realización de la observación y el cuestionario, con el fin de describir, analizar, deducir jurídicamente

##### 3.1.2 Alcance o Nivel:

No experimental

##### 3.1.3 Diseño de Investigación:

Esquema descriptivo y correlacional



Dónde:

M = muestra  
O = Observación  
X = Variable Independiente  
Y = Variable Dependiente  
r = relación

### 3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

#### **Población:**

La población de estudio estará conformada por 29,000 abogados colegiados activos en el Colegio de Abogados de Lima (CAL). Información proporcionada por la Oficina de Imagen Institucional del Colegio de Abogados de Lima (CAL)

#### **Muestra:**

Como resultado de la aplicación de la fórmula:

$$n = \frac{Z^2 pqN}{e^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

Dónde:

- Z: Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad de 95% de confianza.
- p: Proporción de abogados especializados en Derecho Civil y Comercial que manifestaron tener experiencia en la constitución de fideicomisos bancario y manejo de procesos judiciales sobre acción pauliana (p = 0.5, valor asumido debido al desconocimiento de P)
- q: Proporción de abogados especializados en Derecho Civil y Comercial que manifestaron no tener experiencia en la constitución de fideicomisos bancarios y manejo de procesos judiciales sobre acción pauliana (q = 0.5, valor asumido debido al desconocimiento de P).
- e: Margen de error 5%
- N: Población.
- n: Tamaño óptimo de muestra.

$$n = 186 \text{ Abogados}$$

La muestra óptima de abogados hábiles del CAL será seleccionada aleatoriamente

### **3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

Técnicas

- Encuesta: Técnica que permite recoger y registra datos conteniendo preguntas abiertas, cerradas y mixtas.
- Observación: Método fundamental de toda investigación para obtener el mayor número de datos.

Instrumentos

Los instrumentos de recolección de datos que utilizaremos en la presente investigación lo constituyen los modelos físicos y estos son:

- Encuesta

### **3.4 TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN**

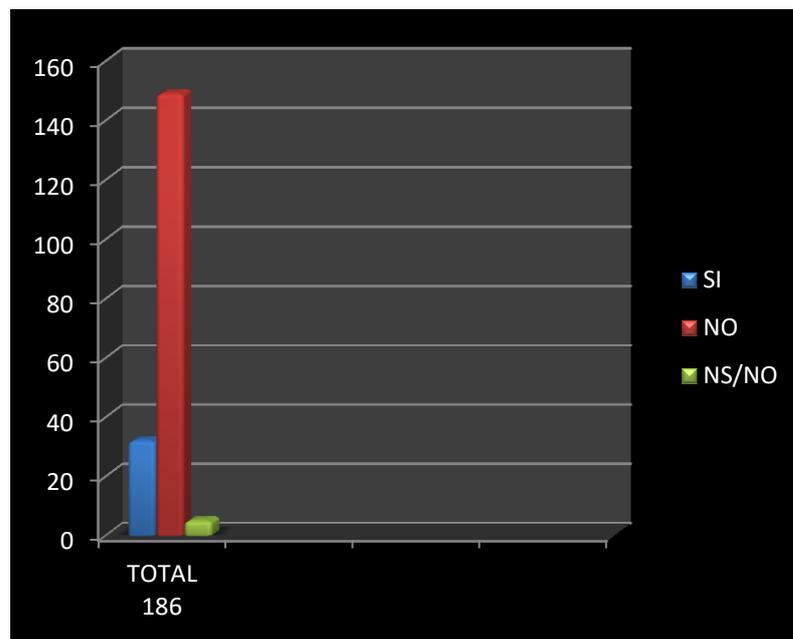
Se aplicó el instrumento a la muestra de estudio y de esta manera fue codificado en el programa estadístico Spss 23.0, la cual fue representada en tablas de frecuencia y gráficas en barras con su respectiva interpretación y análisis.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

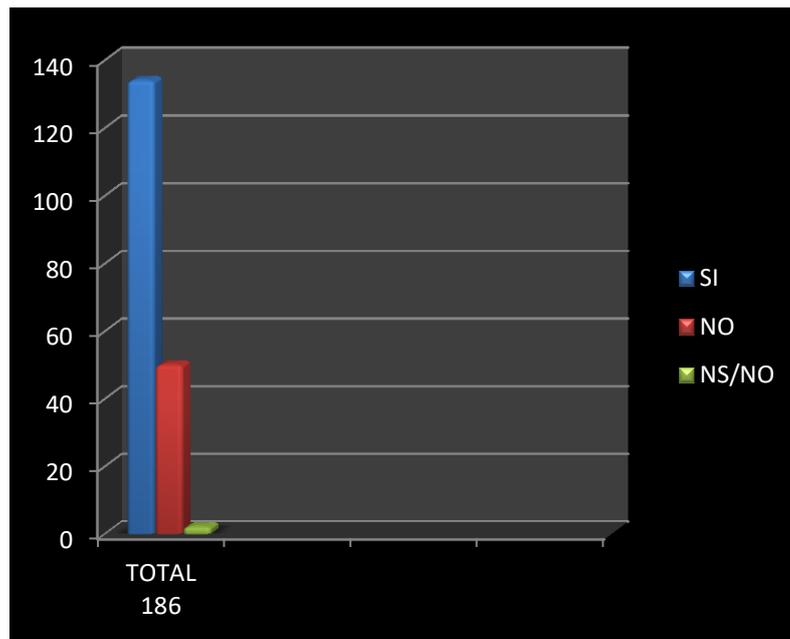
1. En su opinión ¿la normatividad existente garantiza la prescripción adquisitiva?



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 149 opinan que la normatividad no garantiza la prescripción adquisitiva.

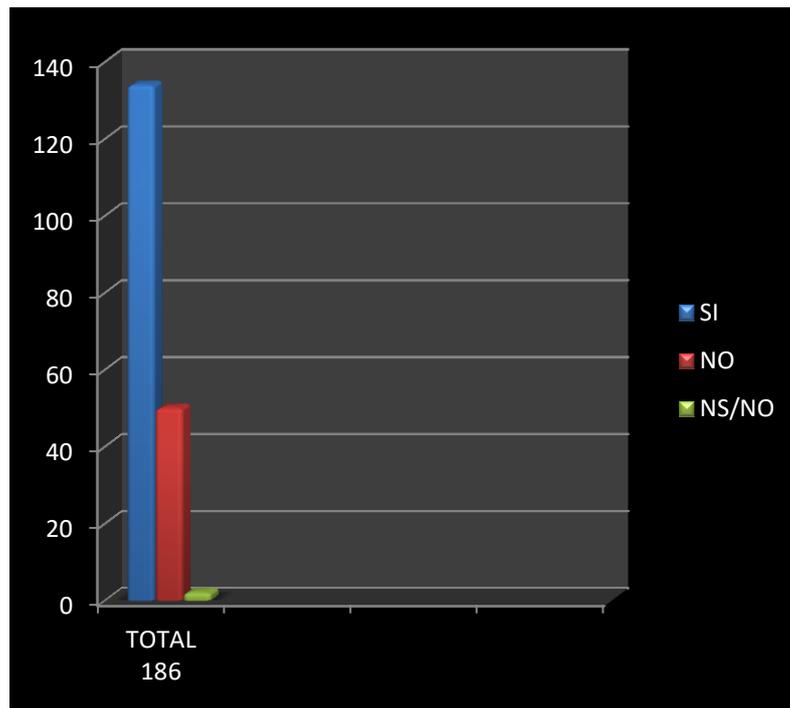
2. En su opinión ¿se cumplen los requisitos y el término previsto?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 70 opinan que si se cumplen los requisitos y el término previsto, 112 opinan que no se cumplen y 4 no saben o no opinan sobre el particular.

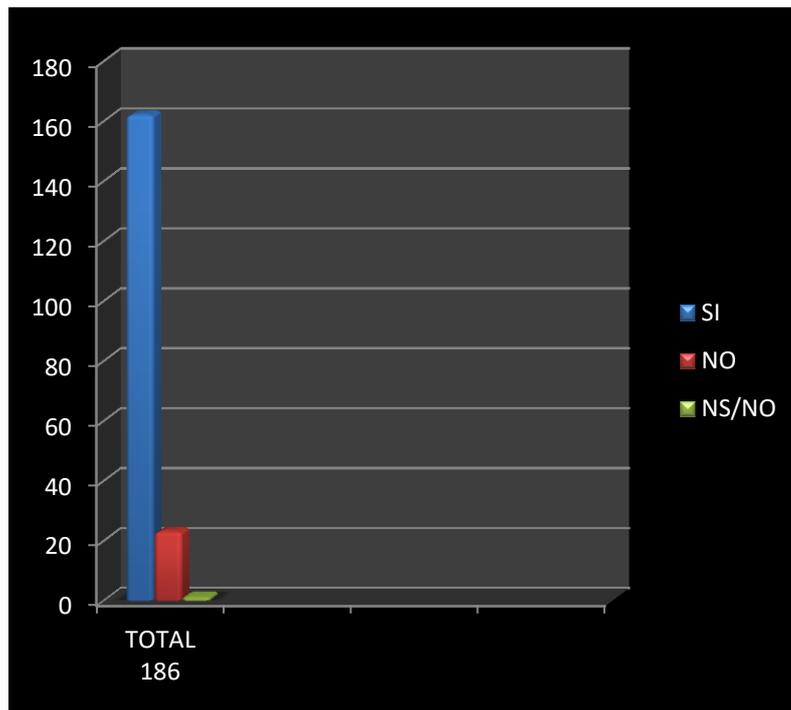
3. Si existe la manifestación de voluntades por ambas partes ¿será necesario demandar para que se le declare propietario al usucapiente?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 134 opinan que si es necesario demandar para que se le declare propietario al usucapiente, 50 opinan que no se cumplen y 2 no saben o no opinan.

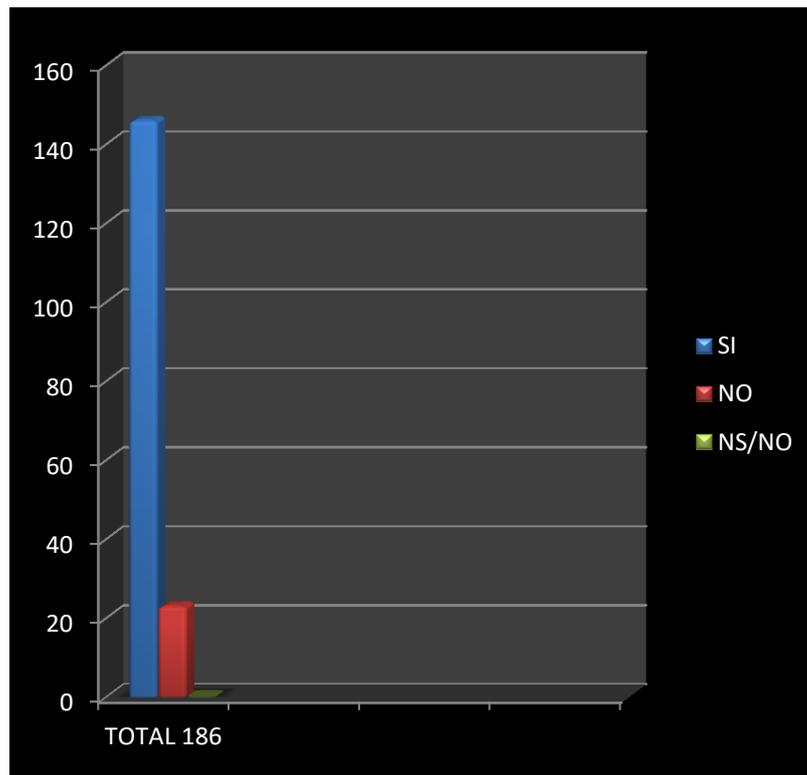
4. La falta de independización del terreno que se pretende adquirir por prescripción ¿genera la improcedencia de la prescripción?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 162 opinan que la falta de independización del terreno genera la improcedencia de la prescripción, 23 opinan que no se cumplen y 1 no sabe o no opina.

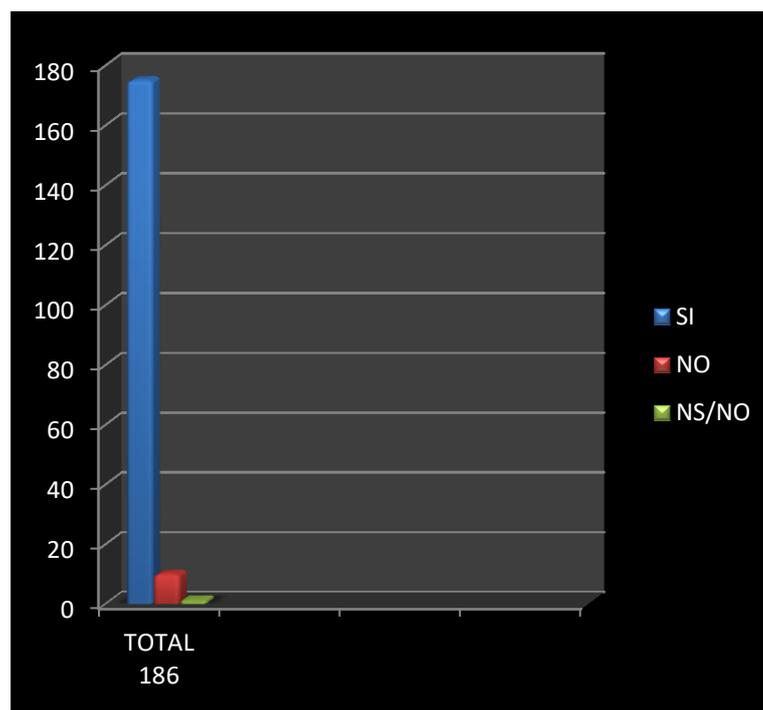
5. Si se posee solo una parte del inmueble ¿puede solicitarse la prescripción adquisitiva de todo el predio?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 146 opinan que puede solicitarse la prescripción adquisitiva de todo el predio, 40 opinan que no se cumplen.

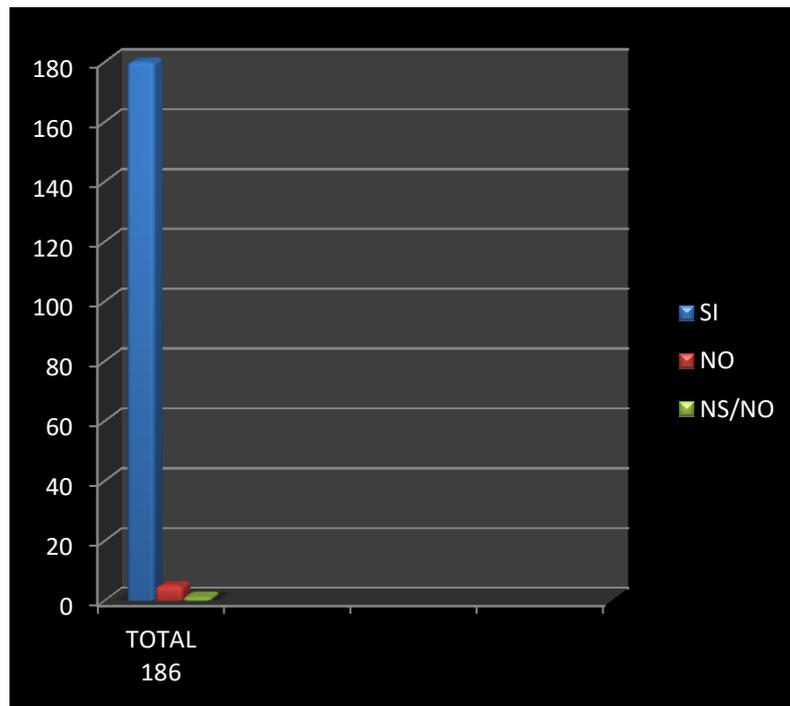
6. Si la sociedad conyugal adquiere por prescripción adquisitiva un inmueble ¿el bien es social?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 175 opinan que si se adquiere por prescripción adquisitiva un inmueble corresponde a la sociedad conyugal, 10 opinan que no se cumplen y 1 no sabe o no opina.

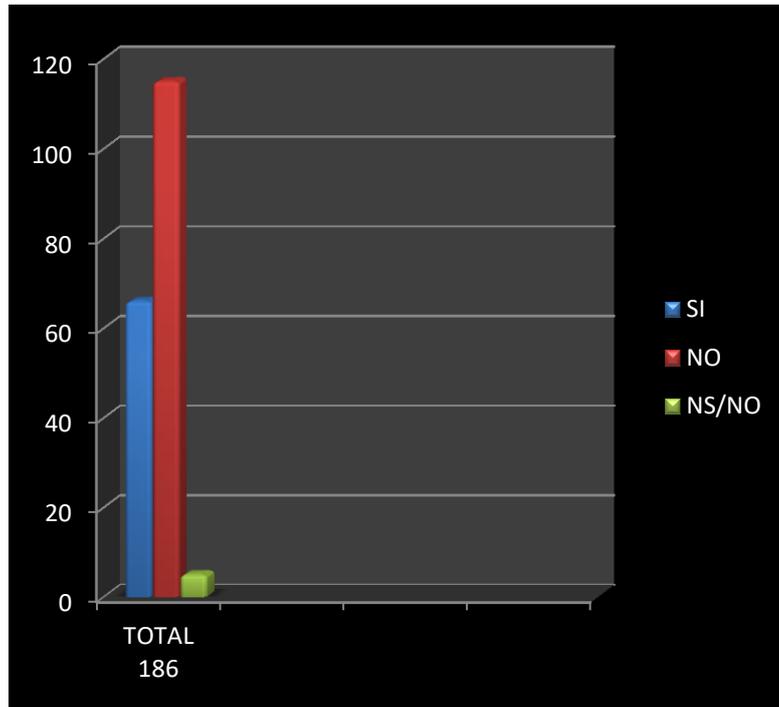
7. Para demandar prescripción adquisitiva ¿es necesario que el inmueble se encuentre inscrito en Registros Públicos?



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 180 opinan que es necesario que el inmueble se encuentre inscrito en Registros Públicos, 5 opinan que no se cumplen y 1 no sabe o no opina.

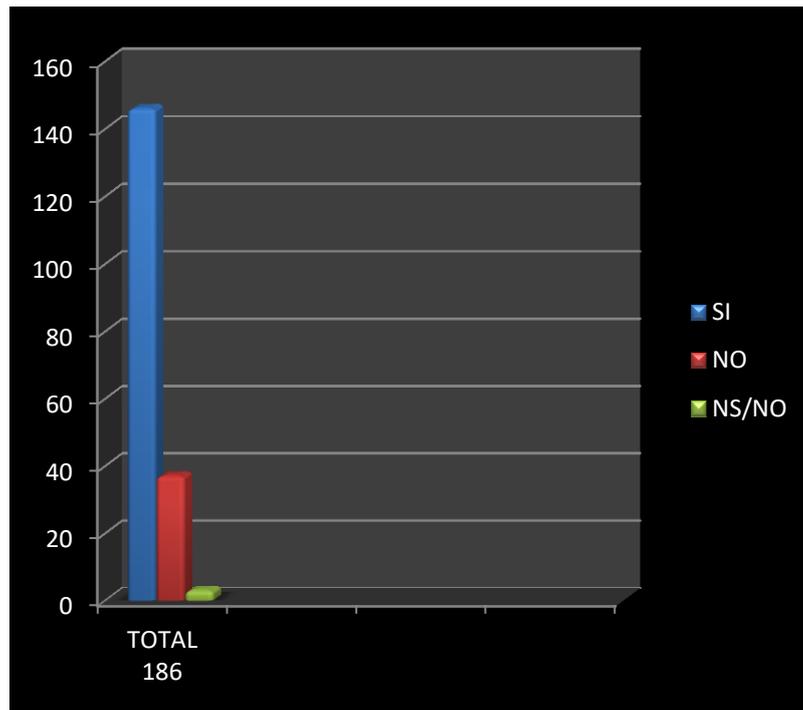
8. ¿La presentación de recibos de servicios públicos es suficiente para acreditar la prescripción adquisitiva?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 66 opinan que es suficiente para acreditar la prescripción adquisitiva la presentación de recibos de servicios públicos, 115 opinan que no se cumplen y 5 no sabe o no opina.

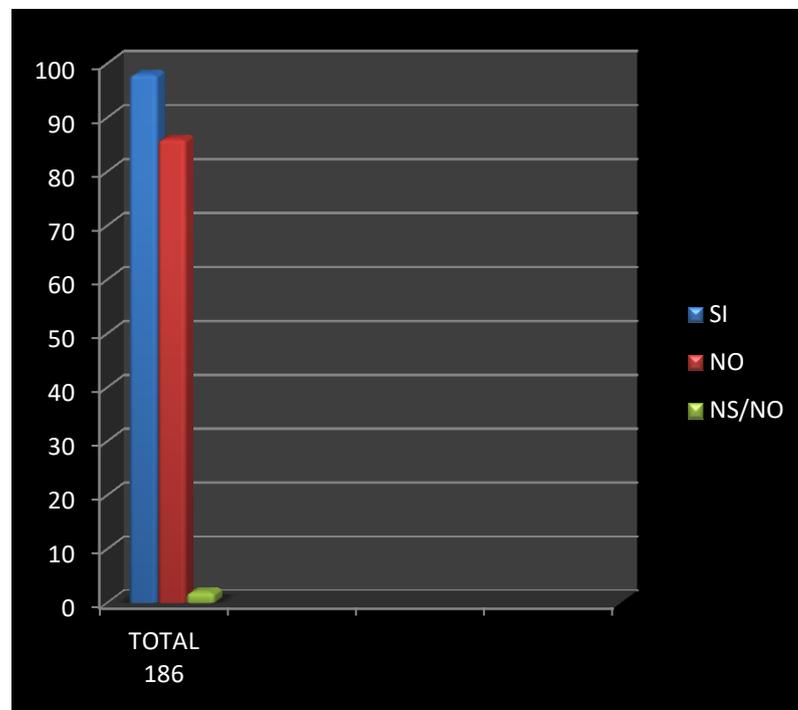
9. ¿Para la prescripción adquisitiva es necesaria la declaración efectiva de testigos?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 149 opinan que es necesaria la declaración efectiva de testigos, 34 opinan que no se cumplen y 3 no sabe o no opina.

10. ¿La prescripción adquisitiva puede ser interrumpida?.



Interpretación.-

Del total de entrevistados, 98 opinan que puede ser interrumpida la prescripción adquisitiva, 86 opinan que no se cumplen y 2 no sabe o no opina.

## 4.2. CONTRASTACIÓN Y DE HIPÓTESIS

La contrastación se comprende como probar la autenticidad que tiene la hipótesis que se realizada en una investigación estas son sacadas de la realidad para obtener datos y mediante trabajos de campo que son procesados con los instrumentos de medición.

Se ha redactado previamente la siguiente Hipótesis Nula:

$H_0$ : Si la prescripción adquisitiva se encuentra garantizada en el ordenamiento jurídico peruano, no deberá prevalecer el derecho del poseedor

En términos de hipótesis estadística de la prueba chi cuadrado, se rechaza la  $H_0$  y se acepta la  $H_a$  a un nivel de significación de  $\alpha = 0.05$ :

Como se puede mostrar en las tablas se ACEPTA la hipótesis y determinamos que la prescripción adquisitiva y su validez en el ordenamiento jurídico peruano en el distrito judicial de lima - 2016 se encuentra garantizada en el ordenamiento jurídico peruano, y deberá prevalecer el derecho del poseedor

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

Dando como resultado igual a 0.000 que es menor al 0.05, infiriéndose que existe suficiente evidencia para rechazar la  $H_0$ ; con lo que se puede opinar que la prescripción adquisitiva se encuentra garantizada en el ordenamiento jurídico peruano, deberá prevalecer el derecho del poseedor y se necesita una urgente modificación para una mejor aplicación de los órganos jurisdiccionales, y con ello conlleve a una proporcionalidad de derechos

## CONCLUSIONES

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

**SEGUNDA.-** Se ha establecido a través de la contrastación de hipótesis, respectiva, que la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes

**TERCERA.-** El solo hecho de haber cumplido con los requisitos exigidos por ley ya te convierte en usucapiente, faltando inscribir el derecho contenido en una sentencia declarativa, siendo ello que este adquirente debe tomar las debida diligencia antes de adquirir un bien, no solo acudiendo a los registro sino verificando la verdadera situación del bien.

## RECOMENDACIONES

**PRIMERA.-** Las nuevas concepciones incorporadas en nuestra legislación, con lo que respecta a la posesión precaria, debe ser interpretado en forma eficaz, de tal manera que permita una convivencia justa y civilizada entre las personas

**SEGUNDA.-** El poseedor para que pueda demandar prescripción adquisitiva debe cumplir con los requisitos que exige la ley para poder ser declarado propietario.

**TERCERA.-** Finalmente, soy de la opinión que para lograr tal efecto solo sería necesario introducir en el segundo párrafo del artículo 2014 del C.C., la exigencia mínima ordinaria que debe tener el adquirente de un derecho sobre bienes inmuebles, respecto de la verificación del contexto en el que se encuentra el bien.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ARRUÑADA, Benito. Sistemas de titulación de la propiedad, primera edición, Lima, Palestra Editores, 2004. pp. 40-42.
2. LEVITAN, José. Prescripción adquisitiva de dominio. Editorial Astrea. Buenos Aires 1979, pág.43.
3. ALBALADEJO GARCIA, Manuel. La usucapión, Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004, Pág.14.
4. BAEZA, Carlos. Derecho Constitucional, sexta edición, Buenos Aires, Editorial Abaco de Rodolfo Depalma, 2006, p. 281.
5. Bon, Pierre (1986). El Estado constitucional del derecho de propiedad en Francia. En: Revista Chilena de Estudios. Vol. 25, p.536.
6. CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos reales, Tomo I, primera edición, Lima, Ediciones jurídicas del Perú, 1999, p.221
7. De Trazegnies, Fernando (1988). Presencia del Código de Napoleón en el Perú, los conflictos entre tradición y modernización. p. 261,262
8. DÌEZ-PICAZO, Luís. Fundamentos de Derecho civil patrimonial, Ed. Tecnos, Madrid, 1979, Volumen I, pp. 49
9. Eckert, Jörn En: Schulze, Reiner y otros. Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Nomos, 6a edición, 2009, p.1273

10. GUTIERREZ, Walter. La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo, Tomo I, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2005, pp. 942-946.
11. HERNANDEZ Gil, A. Obras Completas. Volumen II: La posesión. Espasa-Calpe, Madrid 1987, pág. 408
12. HUERTA AYALA, Oscar. La problemática de la buena fe del tercero registral, primera edición, Perú, Gaceta Jurídica, 2013, p.14.
13. CHANAMÉ ORBE, Raúl. Comentarios a la Constitución, cuarta edición, Perú, Jurista Editores, 2009.
14. GONZALES BARRON Gunther (2009), "La usucapión-fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio", opcit. Ps.171-176
15. GONZALES BARRON, Gunther. Derechos Reales, primera edición, Perú, Jurista editores, 2005, pp.476-477.
16. FALZE, Angelo, Voci di Teoría Generale del Diritto,(Voz: Efficacia Giuridica), Giuffre Editore, Milán 1985, pág.410.
17. Larrea Holguín, J. (1988). Derecho Civil del Ecuador (Segunda ed., Vol. VII). Quito: Editorial Ecuatoriana.
18. PUIG PEÑA, Federico. Manual de derecho civil español. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.
19. RUBIO CORREA, Marcial. La constitucionalización de los derechos en el Perú del siglo XIX, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Fondo Editorial, 2003, p. 114.
20. TORRES LOPEZ, Juan. Análisis Económico del Derecho, Ed. Tecnos S.A., Madrid, 1987, p. 49.

#### Hemeroteca

1. ACOSTA IPARRAQUIRRE, Vicente. La constitución económica en el Perú y en el derecho comparado, Tesis para optar el grado de Doctor, Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2003, p. 5.

# A N E X O S

1. En su opinión ¿la normatividad existente garantiza la prescripción adquisitiva?

(SI) (NO)

2. En su opinión ¿se cumplen los requisitos y el término previsto?

(SI) (NO)

3. Si existe la manifestación de voluntades por ambas partes ¿será necesario demandar para que se le declare propietario al usucapiente ?

(SI) (NO)

4. La falta de independización del terreno que se pretende adquirir por prescripción ¿genera la improcedencia de la prescripción?

(SI) (NO)

5. Si se posee solo una parte del inmueble ¿puede solicitarse la prescripción adquisitiva de todo el predio?

(SI) (NO)

6. Si la sociedad conyugal adquiere por prescripción adquisitiva un inmueble ¿el bien es social?

(SI) (NO)

7. Para demandar prescripción adquisitiva ¿es necesario que el inmueble se encuentre inscrito en Registros Públicos?

(SI) (NO)

8. ¿La presentación de recibos de servicios públicos es suficiente para acreditar la prescripción adquisitiva?

(SI) (NO)

9. ¿Para la prescripción adquisitiva es necesaria la declaración efectiva de testigos?

(SI) (NO)

10. ¿La prescripción adquisitiva puede ser interrumpida?

(SI) (NO)

**Gracias**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

### “LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y SU VALIDEZ EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO EN JUDICIAL DE LIMA - 2016 “

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPÓTESIS PRINCIPAL</b>		<b>Enfoque</b>
¿De qué manera la prescripción adquisitiva se encuentra garantizada y, por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano?	Determinar si la compraventa de bien ajeno, se encuentra garantizada, y por ende, es válida en el ordenamiento jurídico peruano.	Si la prescripción adquisitiva se encuentra garantizada en el ordenamiento jurídico peruano, deberá prevalecer el derecho del poseedor	Variable Independiente  <b>(X)</b> <b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</b>	Cuantitativo, basado en la realización de la observación y el cuestionario, con el fin de describir, analizar, deducir jurídicamente
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</b>	Variable Dependiente  <b>(Y)</b> <b>ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO</b>	
⇒ ¿En qué medida la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes?	⇒ Establecer si la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.	⇒ La manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes.		<b>Alcance o Nivel:</b> No experimental

<p>⇒ ¿Debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral?</p>	<p>⇒ Determinar la prevalencia del derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registral.</p>	<p>⇒ Si debe prevalecer el derecho del poseedor que ha adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva, aun no declarado judicialmente; frente al adquirente del mismo bien obtenido del anterior titular registra</p>		<p><b>Diseño de Investigación:</b></p> <p>Esquema descriptivo y correlacional</p>
--	--	--	--	---

