

# Prescripción adquisitiva de dominio

**Oreste Gherson Roca Mendoza**

Abogado y doctorando en Derecho por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Magíster en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú

Asesor legal del Gabinete de Asesores del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

# Bienes muebles y bienes inmuebles

2

## Artículo 885.- Son inmuebles:

- 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- 2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- 3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- 5.- Los diques y muelles.
- 7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.
- 8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- 10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- 11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad

## • Artículo 886.- Son muebles:

- 1.- Los vehículos terrestres de cualquier clase.
- 2.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
- 3.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.
- 4.- Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.
- 5.- Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales.
- 6.- Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.
- 7.- Las rentas o pensiones de cualquier clase.
- 8.- Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles.
- 9.- Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro.
- 10.- Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885.
- Las naves y aeronaves.
- Los pontones, plataformas y edificios flotantes.
- Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio



# Propiedad

3

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

EXP. N.° 03258-2010-PA/TC ( 20 días del mes de abril de 2011)

## § Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha 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. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70.° de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”.

- Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70.º de la Constitución precise que el derecho de propiedad se “ejerce en armonía con el bien común”. Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos.
- En este orden de ideas, como ya este Tribunal lo ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N.º 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.



# Prescripción Adquisitiva de dominio

5

- La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien por aquella persona que la posea por un lapso de tiempo, de manera continua, pacífica y pública (requisito objetivo) y que durante dicho lapso lo haya hecho con *animus domini* (requisito subjetivo), siendo, por ello, reconocido propietario del bien, no teniendo importancia si la comparación entre la nueva situación y la preexistente a la usucapión induzca en el caso particular a considerar confirmativo o innovativo el efecto de esta (vale decir si quien ha usucapido lo fuera ya por otro título o haya devenido solo con la usucapión propietario de la cosa).

- La usucapión (al igual que la prescripción) constituye un hecho “preclusivo”, en cuanto ella implica una ruptura con el pasado que crea una solución de continuidad en el devenir jurídico y funda una situación jurídica originaria cuya validez no está condicionada a la existencia de una relación de derivación del estado jurídico anterior.



# Finalidad

7

- El fin de la usucapión es la adquisición de dominio, por lo que cuando el propietario solicita que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, lo hace con el objetivo de “contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirma o consolida la situación jurídica del titular, lo que elimina de dudas o incertidumbres”

# Prescripción ordinaria o corta de bienes inmuebles y muebles

8

Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario con justo título y buena fe.

Artículo 951.- La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe.



# Caso N° 01: ¿Es factible que el propietario con un título imperfecto recurra a la usucapión?

9

- Hace más de 7 años Pedro compró a Carlos una casa en el distrito de Chorrillos la cual ha venido poseyendo como cualquier propietario. No obstante, le han hecho de conocimiento que Carlos (vendedor) al parecer no era titular de dicho bien al momento de la compraventa con él y se está dilucidando a nivel judicial que pretende incluso cancelar el asiento registral de Carlos como titular del bien inmueble.
- 
- Juan al no haber inscrito su propiedad hasta este momento, consulta si para evitar ser despojado de su propiedad, en caso dicha demanda prospere, si puede iniciar una usucapión.

# Es factible que el propietario con un título imperfecto recurra a la usucapión

10

- Resulta factible que el propietario cuyo título de propiedad por circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante esté afectado por vicios o defectos que impidan su inscripción o hagan peligrar la validez o la eficacia del mismo, recurra a la prescripción adquisitiva de dominio, bastando que tenga 5 años de posesión porque media justo título



# Jurisprudencia

11

- Casación N° 1272-2006-Lima Norte Señala que “resulta perfectamente viable demandar la declaración de propiedad por prescripción de aquel que ostenta un título de propiedad, cuando dicho título es imperfecto [y] se entiende como título imperfecto a aquel que se encuentra destinado a transferir la propiedad, pero por circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante, impide que la citada transferencia se haga efectiva”
- Casación N° 2571-2009-Huanúco señala que “no existe inconveniente alguno para que alguien que ostente un título de propiedad que adolezca de algún vicio o defecto que impida su inscripción, pueda demandar judicialmente la prescripción [adquisitiva de dominio].

## Caso N° 02: ¿El vendedor puede adquirir por prescripción adquisitiva el bien que ha vendido?

12

- La señora Clara simula una compraventa de un terreno de su propiedad a favor de sus padres para que ellos puedan obtener visa a Estados Unidos de América, pero sin un contradocumento en que conste la simulación. Transcurrido 20 años los padres de la señora Clara fallecen, y sus hermanos pretenden incluir dicho bien inmueble como parte de la masa hereditaria.
- 
- Ante ello, nos consulta la señora Clara si, teniendo en cuenta que ella ha construido sobre dicho terreno una casa, aparece como titular de la misma en la Municipalidad, en los servicios luz y agua, por 20 años, puede recurrir a la prescripción adquisitiva de dominio.



# ¿Animus Domini en el vendedor?

13

- El punto importante de análisis es determinar si el vendedor ha ejercido la posesión, según el artículo 950 del Código Civil, “como propietario”, “cumpliendo las obligaciones y ejerciendo los derechos inherentes que de tal estado se deriva, con lo cual se alude al *animus domini* como elemento subjetivo de este derecho que equivale a la intencionalidad de poseer como propietario” (Considerando Segundo de la Casación N° 1907-2004 - Juliaca, 24/05/2006).

# El vendedor no puede adquirir por prescripción adquisitiva el bien que ha vendido

14

- En efecto, el vendedor que continua en posesión del bien vendido que todavía no la entrega no tiene *animus domini*, ya que está sujeto a una obligación legal que interfiere en la relación con el bien, por tanto no hay posesión en concepto de dueño, cuando se posee un bien por el incumplimiento deliberado de entregar el bien a quien se le vendió, salvo que el vendedor niegue dicha situación.
- 
- En consecuencia, la señora Clara no podría recuperar la propiedad del bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio, teniendo que hacerlo probando la simulación de la compraventa.



# Prescripción extraordinaria o larga de bienes inmuebles y muebles

15

Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Artículo 951.- La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante cuatro años si hay mala fe.

# Requisitos para la posesión

16

- Nuestra Corte Suprema señala que “se debe entender que la posesión es continua cuando ésta se ejerce de manera permanente sin que exista interrupción natural o jurídica. La posesión es pacífica cuando no ha sido adquirida y no se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación. Es pública cuando ésta se materializa en actos que sean de conocimiento público que exterioricen actos económicos sobre el bien. Además, que la posesión que se ejerza como propietario significa que posea el bien con *animus domini*, es decir sin reconocer la propiedad del bien en otra persona o poseedor mediato” (Casación N° 002064-2004-Callao, de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República).



# Pruebas de la posesión

17

- **Pruebas de la posesión:**
- Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad correspondiente.
- Planos de ubicación y perimétrico visado por la Municipalidad correspondiente.
- De indicar en la solicitud que ha adquirido la posesión en virtud de un contrato, acompañar el contrato respectivo.
- Recibos de pago del Impuesto Predial de los 10 últimos años.
- Recibos de pago de los Servicios de Luz, Agua y Teléfono referidos a los últimos 10 años.
- En caso que se pretenda sumar plazos posesorios de ocupantes anteriores, acompañar documento en que consta la transferencia de posesión, el cual como mínimo debe ser documento con firmas legalizadas.
- Otros como Documentos de Identidad, Recibos de Pago a instituciones Financieras, Partidas de Nacimiento en los que se indique como Dirección el inmueble materia de prescripción.

# Posesión continua

18

- La posesión continua se dará cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.
- Habrá posesión continua en tres supuestos: a) cuando ella se tiene o ejerce sin interrupción; b) cuando la interrupción es menor de un año; o, c) cuando a pesar de durar más de un año, esta le es restituida por sentencia. Por consiguiente, lo expresado por el fallo no es rigurosamente cierto. Una persona puede inclusive perder la posesión, pero si, dentro del año plantea un interdicto y resulta victoriosa y recupera la posesión del bien, se considera que ha habido continuidad posesoria.



# Interrupción

19

Artículo 953.- Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

- Solo se ha regulado la interrupción natural; dicha norma establece que se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella; agrega que cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.
- Por lo que la posesión del emplazado seguirá teniendo la característica de posesión continua, aun cuando el poseedor sea citado judicialmente con una demanda en la que un tercero o el propietario le requiera con la entrega del bien o someta ante el juez su derecho a poseer el bien.



- Si bien no se interrumpe el plazo de prescripción, creo que lo que habría sucedido es que la posesión ha dejado de ser posesión pacífica; por ello debe entenderse que el requisito de ejercer posesión pacífica no solo debe entenderse como una posesión privada de violencia —como indebidamente se sostiene en la presente sentencia de casación—, sino además como el ejercicio de una posesión que no es discutida o controvertida judicialmente.

## Caso N° 3: ¿El poseedor mediato puede adquirir por usucapión el bien?

22

El señor César ha explotado económicamente durante más de 10 años un predio rústico a través de dar en usufructo a título oneroso dicho predio a terceros. Siendo consciente que no aparece como titular de dicho bien en registros públicos además que no cuenta con un título que lo legitime para acceder al sistema registral, nos consulta si puede solicitar que se declare propietario por la usucapión aun cuando él mismo no ha estado poseyendo el bien directamente.



- Para cumplir con los requisitos de posesión no se requiere un contacto directo e inmediato con el bien a usucapir, puesto que conforme a lo previsto en el artículo 905° del Código Civil, la posesión puede ser mediata o inmediata, y por tanto, el legitimado para usucapir puede ostentar cualquier de esos dos tipos de posesión.
- 
- Cabe poseedor mediato cuando hay dos personas partícipes en la posesión de un determinado bien, “pero no de la misma manera que en la coposesión, sino de manera diferente: se produce pues, una relación escalonada entre posesión inmediata y mediata” en la cual éste último determina la conducta del poseedor inmediato, esto es, que “el poseedor inmediato se comporte de manera que el poseedor mediato pueda actuar sobre la cosa a través de la voluntad del inmediato”, y la existencia de una pretensión de restitución del poseedor mediato contra el inmediato.

## Caso N° 4: Suma de posesiones para el conteo

24

- El señor Pérez posee desde hace cinco años un bien inmueble adquirido mediante transferencia de posesión por parte del señor Andía quien poseía el bien como arrendatario por tres años celebrado con el señor Huarcaya quien antes de arrendar dicho bien hizo uso de él por un periodo de tres años.
- Este año el señor Pérez advierte que a nivel registral figura como propietario una empresa privada, por lo que teniendo en cuenta que no cuenta con buena fe en la adquisición, consulta si puede sumar las posesiones de los señores Andía y Huarcaya a su posesión para poder adquirir el bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio.



# Suma de posesiones para el conteo

25

- Nuestro Código Civil permite que las personas que quieren obtener la usucapión puedan sumar la posesión de quien le transfirió válidamente el bien, conforme indica el artículo 898°, lo que implica que debe tenerse los siguientes requisitos: “i) quien ejerce la suma tiene que ser poseedor, haberlo sido o ser acreedor, ii) debe existir un anterior poseedor cuyo período será sumado, iii) entre ambos y los anteriores debe producirse una entrega válida del bien, y iv) debe existir homogeneidad entre las posesiones que se suman.”

- En el presente caso, el señor Pérez ha recibido el bien mediante la mal llamada “transferencia de posesión”, mas es un acuerdo que le permite poseer el bien que tiene la característica de ser válido, sin embargo, el que le transfirió era un arrendatario, por tanto no era una posesión que pueda cumplir con los requisitos de la usucapión, esto es, con el requisito de *animus domini* (no teniendo una posesión plena) y por tanto no puede sumarse su posesión a la del señor Pérez.
- Por otro lado, como la norma citada señala la suma de plazos posesorios de quien le transfirió el bien, no se puede sumar el tiempo que ha poseído el señor Huarcaya quien no ha participado en dicha transferencia.
- 
- En consecuencia, el señor Pérez debe esperar cumplir cinco años más para que, demostrando los otros requisitos, pueda usucapir el bien inmueble que posee, ya que no puede sumar el tiempo de posesión de los señores Andía y Huarcaya.



# Posesión pacífica

27

- Esta no solo es la posesión que se ejerce sin violencia, es también la que se ejerce sin que nadie la contradiga judicialmente. Si el emplazamiento judicial se produjo antes del vencimiento del plazo para adquirir por prescripción, el poseedor estará impedido de iniciar el proceso declarativo de prescripción adquisitiva de propiedad; no obstante, si la demanda es desestimada con sentencia firme, y el plazo se hubiera cumplido, el poseedor tiene el derecho a acudir ante el juez a efectos de solicitar se le declare propietario por prescripción, sin que el tiempo que duró el proceso le afecte en el cómputo del plazo prescriptorio.

- Casación N° 4112-2010-LIMA, del 14 de junio de 2012, de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. (Considerandos 8 y 9) (Usucapión - posesión no es pacífica solo respecto la parte del bien que es objeto de proceso de desalojo).



# Posesión pública

29

- No recurrencia a la clandestinidad, de manera que el ejercicio de la posesión no debe efectuarse o no debe conllevar a la imposibilidad que los terceros se enteren.
- No es necesario que la posesión se ejerza de manera que el verdadero propietario (o antiguo poseedor) pueda enterarse para oponerse. Bastará con que el ejercicio de la posesión se efectúe de una manera regular, como lo haría un sujeto de razonar medio. Con ese ejercicio dentro de lo racional, cualquier sujeto estará en la posibilidad de enterarse de lo acontecido.

# Animus domini (intención de ejercer como propietario)

30

- Ejercicio fáctico del poder sobre la cosa deba materializarse como si uno fuese propietario del bien, o sea, tiene que exteriorizarse.

Generalmente, para demostrar el *animus domini* basta que el poseedor demuestre que en el predio haya construido su vivienda, dedicado mejoramiento y nivelación del terreno, pagar el impuesto predial ante la Municipalidad, entre otras pruebas irrefutables del ejercicio de hecho de las facultades y atribuciones propias de un propietario comportándose como tal.



# Pleno Casatorio Civil N° 229-2008-Lambayeque sobre usucapión a favor de coposeedores

31

- Nunca puede adquirirse la propiedad por los poseedores en nombre de otra (arrendatarios o depositarios), pues cualquier reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño interrumpe la prescripción por faltar el título de dueño, dado que los actos meramente tolerados no aprovechan a la posesión.

## Caso N° 5 ¿Se puede adquirir un bien de dominio privado del Estado por usucapión?

32

*Antes de la culminación de un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien de dominio privado del Estado, se publica la Ley N° 29618 que establece su imprescriptibilidad, por lo que el abogado que lleva el caso judicial consulta si con dicha norma imposibilita que su cliente pueda usucapir dicho bien inmueble, aun cuando lo haya poseído de forma continua, pacífica y pública por más de 10 años antes de la publicación de la norma citada.*



# Tribunal Constitucional en su Sentencia recaída en el Expediente N° STC 00015-2001-AI

33

- (Fundamento 29) ha establecido que “Los bienes que no están afectos al servicio público, al uso público o al interés nacional (...) constituyen, *prima facie*, bienes de dominio privado y, como tal, son embargables”.

# Ley N° 29618, publicada el 24 de noviembre de 2010

34

Se establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal, lo que implica que si el plazo es alcanzado durante la vigencia de dicha norma, el poseedor no adquiere la propiedad pues por aplicación inmediata de la norma los bienes de dominio privado del Estado no son objeto de usucapión.



# Resolución N° 003-2012-SUNARP-TR-T del Tribunal Registral, de fecha 6 de enero de 2012

35

- El fundamento 7 establece que “la supresión de la usucapión de los bienes de dominio privado estatal que dicha Ley [29618] prevé solo opera respecto de los bienes que aún no hayan sido adquiridos por prescripción, dado que la Ley no tiene eficacia retroactiva para situaciones o relaciones jurídicas ya consumadas (la usucapión opera transcurrido el último día del plazo legal)”

# ¿Quién pide la usucapión?

36

- En el caso de **persona natural**, deberá adjuntar copia de su documento de identidad vigente y con la constancia de la última votación. Si actuará en representación de otra persona natural deberá adjuntar el certificado de Vigencia de Poder, con antigüedad no mayor a 30 días.
- En el caso de **personas jurídicas**, el representante deberá adjuntar la copia de su documento de identidad vigente y con la constancia de la última votación. Adicionalmente, deberá presentar el Certificado de Vigencia de Poder, con antigüedad no mayor a 30 días naturales, que acredite facultades del representante.



# ¿A quien se dirige la usucapión?

- En la solicitud o pretensión debe indicarse todos los titulares que aparecen con derechos inscritos en la partida registral, precisando su domicilio para efectos de notificársele.
- En el caso que se indique que se desconoce el domicilio de uno o más titulares registrales, en la solicitud o pretensión debe declararse bajo juramento haber efectuado todas las gestiones destinadas a ubicar su domicilio, sin haberlo podido ubicar, solicitando expresamente su notificación por la vía edictal. Acompañarán, en este caso, las Constancias expedidas por el RENIEC, respecto a los titulares registrales que no se han podido ubicar.
- En el caso que el Titular Registral sea una persona jurídica, se acompañará Copia literal completa de la partida registral de la persona jurídica. En caso que se indique desconocer su domicilio se acompañará copia literal del título archivado que dio lugar a la última inscripción, y se efectuará declaración igual a la efectuada respecto a personas naturales.

A la persona o personas de quien el solicitante afirma que deriva el derecho invocado.

A los propietarios u ocupantes de los predios colindantes y a todas las personas indicadas por el interesado en su solicitud.

A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o a los Gobiernos Regionales con competencia para administrar bienes estatales, en caso de que el predio no se encuentre inscrito en el Registro de Predios y no constituya propiedad de particulares debidamente acreditada.

# Condiciones del inmueble registrado

38

- Copia Literal completa de la Partida Registral del Inmueble o CRI, con antigüedad no mayor a 30 días naturales.
- Si en la partida registral aparece el inmueble como rústico o sin la habilitación urbana, presentar Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o Certificado de Zonificación emitidos por la Municipalidad, en el que conste zonificación urbana.
- Si la descripción actual de inmueble (Municipal o en otros documentos) difiere de la partida registral, acompañar certificado de numeración emitido por la Municipalidad respectiva
- Si el inmueble figura en la partida registral como terreno: acompañar Formulario de Regularización-Ley N° 27157 completo y en tres ejemplares, otorgado por Ingeniero Civil o Arquitecto Verificador registrado en la SUNARP, que contenga la Declaratoria de Fábrica de la edificación efectuada
- Si el inmueble figura en la partida registral con edificación inscrita: acompañar Formulario Regularización - Ley N° 27157 completo y en tres ejemplares, otorgado por Ingeniero Civil o Arquitecto Verificador registrado en la SUNARP, que contenga la modificación de la edificación inscrita
- Si la Prescripción es sobre un área no independizada que forma parte de un inmueble de mayor extensión, debe acompañar memoria descriptiva y planos de ubicación y distribución, autorizados por Verificador inscrito en la SUNARP, en los que se detalle el área, linderos y medidas perimétricas, tanto del área materia de prescripción como el área remanente.



# Condiciones del inmueble no registrado

39

- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la Casación N° 214-2014-Ica, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 30 de abril de 2015.
- Declaró fundada la demanda en atención a la memoria descriptiva presentada, el certificado de posesión municipal, y una resolución de alcaldía donde se reconoce la posesión y aprueba los planos de ubicación. Todo ello con total prescindencia del hecho que el bien no estaba registrado.

# Declaración judicial de usucapión

40

Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede interponer demanda ante el Poder Judicial para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo (Registro de Predios o Registro Mobiliario) y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.





- Acuerdo Plenario del Tribunal Registral, en el LXXX Pleno, del 15 y 16 de diciembre de 2011. (A efectos de confrontar la adecuación del título de prescripción adquisitiva de dominio con la partida registral en la que se ha de inscribir, no se requiere verificar el emplazamiento a los sucesores del titular registral que obren registrados en otras partidas registrales)

## Caso N° 6: ¿La resolución que declara la usucapión debe ser tomada en cuenta para el inicio de la propiedad?

42

- En el 2011, Mauricio inicia un proceso usucapión sobre el predio que ha venido poseyendo hace más de 15 años, emitiéndose la resolución judicial correspondiente en el 2012. No obstante, al momento de iniciar los trámites para la construcción de una casa, las autoridades le informan que su propiedad se encuentra dentro de una reserva nacional instituida en el 2011, antes de su sentencia de usucapión, por lo que no puede ejercer tales construcciones, ya que solo se está respetando los derechos de propiedad adquiridos antes la constitución de dicha reserva.
- 
- Ante ello, Mauricio nos consulta si puede aun así argumentar que tiene derechos adquiridos que deben ser respetados.



- El artículo 5° de la Ley N° 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas, establece que “El ejercicio de la propiedad y de los demás derechos reales adquiridos con anterioridad al establecimiento de un Área Natural Protegida, debe hacerse en armonía con los objetivos y fines para los cuales éstas fueron creadas...”.
- De acuerdo al artículo 952° la sentencia que “declara” la prescripción adquisitiva es título suficiente para cancelar el asiento del antiguo dueño, lo que implica dos cosas, que estamos ante una adquisición originaria y asimismo que se computa propietario desde que cumplió los requisitos de la usucapión, por ser la sentencia meramente declarativa.

# Prescripción adquisitiva de dominio a nivel administrativo

44

Lineamientos para la ejecución de los procedimientos de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado y de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, RESOLUCION MINISTERIAL N° 0556-2015-MINAGRI

## 4.2.1 Requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio

Para ser beneficiario del proceso de formalización de un predio rústico de propiedad privada mediante declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, el poseedor deberá acreditar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos establecidos en los artículos 39 y 40 del Reglamento.

El poseedor, sea persona natural o jurídica, deberá acreditar, entre otros requisitos que establecen los artículos mencionados, haber iniciado la posesión del predio antes del 15 de diciembre de 2008, fecha de entrada en vigencia del Reglamento, y, en forma concurrente, acreditar la posesión directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo no menor a cinco (05) años, a la fecha de empadronamiento.

No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas contra el poseedor, en las cuales:

- a) No se discuta el derecho de propiedad o posesión, respecto del predio involucrado; o,
- b) Cuando las demandas judiciales o denuncias penales o administrativas que cuestionen el derecho de propiedad o posesión, hubieran sido interpuestas con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de cinco (05) años; o,
- c) Cuando las demandas judiciales o denuncias penales o administrativas que cuestionen el derecho de propiedad o posesión, hubieran concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, tales como declaración de improcedencia, abandono o desistimiento.

En el caso de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas en las cuales se discuta el derecho de propiedad o posesión del predio involucrado, de concluir favorablemente al demandante o denunciante, se entenderá interrumpido el plazo prescriptorio a partir de la fecha de interposición de las mismas, según el caso, y se procederá según lo establecido en la respectiva sentencia judicial consentida o firme.



T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA

45

- Artículo 36.- Prescripción adquisitiva de dominio
- Procede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio.
- El notario solicitará al registro respectivo, la anotación preventiva de la petición de prescripción adquisitiva, si el predio está registrado.