

# ÍNDICE GENERAL

Agradecimientos .....	9
Introducción .....	11

## CAPÍTULO I

### LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

#### Fundamento, funciones y su vinculación con los tipos de posesión

1. Ideas preliminares .....	19
2. La posesión como fundamento de la usucapión.....	20
3. El servidor de la posesión y la prescripción adquisitiva .....	24
4. ¿Cómo acreditar el inicio de la posesión?.....	27
5. Las funciones de la prescripción.....	32
5.1. Función adquisitiva.....	32
5.2. ¿Función de saneamiento contractual? .....	33
5.3. Función de saneamiento registral.....	35
5.4. Función de prueba de la propiedad .....	38
5.5. Función defensiva .....	44
6. La seguridad jurídica como efecto derivado de la usucapión en sus diversas funciones.....	45
7. La relación entre los tipos de posesión y la usucapión .....	47
7.1. Primer criterio clasificatorio: ¿qué cosa respalda a la posesión?	47
7.1.1. La posesión legítima y la usucapión .....	49

7.1.2. La posesión ilegítima y la usucapión .....	50
7.1.3. La posesión ilegítima de buena/mala fe y la usucapión.....	52
7.1.4. Esquema de síntesis .....	55
7.2. Segundo criterio clasificatorio: ¿cómo se ejerce el control sobre el bien? .....	56
7.2.1. La posesión plena y la usucapión .....	58
7.2.2. La posesión inmediata y la usucapión .....	58
7.2.3. La posesión mediata y la usucapión .....	58
7.2.4. Esquema de síntesis .....	59

## **CAPÍTULO II**

---

### **LA POSESIÓN PACÍFICA**

1. ¿Qué es una posesión pacífica? .....	63
2. Pacificidad: ¿requisito de ingreso o de permanencia? .....	63
3. ¿Cualquier tipo de violencia ejercida por el prescribiente afecta su pacificidad? .....	68
4. ¿Cuál es la consecuencia jurídica derivada de la falta de pacificidad? ..	68
5. ¿Cómo debe descontarse el período de posesión “no pacífica”? ..	72
5.1. Violencia ejercida por el prescribiente para evitar que el propietario lo despoje del bien.....	72
5.2. Violencia ejercida por el prescribiente para recuperar el bien de manos del propietario .....	73
6. ¿Es lo mismo posesión pacífica que posesión no controvertida?...	76
6.1. Primer criterio: la pacificidad no se afecta por controversias judiciales o notariales vinculadas al bien .....	78
6.1.1. Casación N° 2434-2014-Cusco .....	78
6.1.2. Casación N° 2261-2017-La Libertad.....	79
6.1.3. Casación N° 1064-2015-Lima .....	82

6.2. Segundo criterio: la pacificidad se afecta por controversias judiciales en las que se busque recuperar la posesión .....	85
6.2.1. Casación N° 3012-2015-Lambayeque.....	85
6.2.2. Casación N° 1298-2001-Ucayali.....	88
6.3. Tercer criterio: la pacificidad se afecta por cualquier controversia judicial vinculada al bien .....	89
6.4. Cuarto criterio: la pacificidad se afecta por procesos o procedimientos iniciados por el propio prescribiente .....	92
6.5. Quinto criterio: la pacificidad se afecta por el envío de cartas notariales .....	94
7. La pacificidad y los procesos judiciales en los plenos jurisdiccionales	97
7.1. El Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte de 2009 .....	98
7.2. El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010 con sede en Lima	99
7.3. El Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa del 2018 .....	100
7.4. El Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla del 2018.....	101
7.5. Síntesis de los plenos jurisdiccionales .....	102
8. ¿Cómo se prueba la posesión pacífica? A propósito de la Casación N° 3490-2016-Lima .....	102

### **CAPÍTULO III**

#### **LA POSESIÓN PÚBLICA**

1. La razón de ser del requisito de publicidad .....	111
2. ¿La ausencia de publicidad es lo mismo que una “posesión clandestina”?.....	112
3. ¿Es relevante el estado subjetivo del prescribiente para evaluar la falta de publicidad en su posesión? .....	113
4. La carga de la prueba en el requisito de la publicidad .....	114

5. La posesión pública acreditada a través de los poseedores inmediatos .....	116
6. La posesión pública acreditada a través de los servidores o detentadores de la posesión .....	118
7. ¿La publicidad debe probarse en todo momento o existe una “continuidad” de la publicidad acreditada? .....	119
8. ¿Cuánta relevancia debe dárseles a las declaraciones de los testigos? .....	121
9. ¿Impacta negativamente en la publicidad el que la posesión se haya ejercido sin los permisos y autorizaciones legales? .....	122
10. La publicidad y el pago de los servicios públicos: ¿están vinculados? 123	
11. ¿Posesión pública es equivalente a posesión inscrita en el registro? 129	
12. No se debe confundir la posesión clandestina con la mala fe procesal del usucapiente .....	133

## **CAPÍTULO IV**

---

### **LA POSESIÓN COMO PROPIETARIO**

#### **Las dos fases del *animus domini***

1. ¿Qué significa poseer como propietario? .....	139
1.1. La fase objetiva del <i>animus domini</i> .....	140
1.2. La fase subjetiva del <i>animus domini</i> .....	141
2. ¿Cómo interactúan las dos fases del <i>animus domini</i> ? .....	142
3. ¿Cómo se distribuye la carga de la prueba en las dos fases del <i>animus domini</i> ? .....	146
4. La presunción del artículo 912 CC favorece al prescribiente .....	149
5. ¿Cuáles son las conductas típicas que conforman la fase objetiva del <i>animus domini</i> ? .....	151

6.	¿Qué relevancia tienen en la acreditación del <i>animus domini</i> el pago de los tributos municipales y servicios públicos? .....	156
6.1.	El pago de los tributos municipales a nivel de la Corte Superior: Expediente N° 2006-578 .....	156
6.2.	El pago de los tributos municipales en la Casación N° 1189-2017-Arequipa .....	158
6.3.	El pago de los servicios públicos en la Casación N° 250-2018-Lima .....	159
6.4.	El pago de los tributos y servicios públicos en la Casación N° 619-2018-Huánuco .....	163
7.	¿El que el usucapiente se reconozca como un “no propietario” afecta su <i>animus domini</i> ? .....	167
8.	¿La compra del bien por parte del usucapiente afecta su <i>animus domini</i> ? A propósito de la Casación N° 2153-2014-Huánuco .....	168
8.1.	Los hechos del caso y la decisión de las instancias de mérito .....	168
8.2.	Los errores en la sentencia de primera instancia .....	171
8.3.	La celebración de la compraventa no afectó el <i>animus domini</i> del demandante .....	172
8.4.	La declaración de ineficacia de la compraventa no afectó el <i>animus domini</i> del demandante .....	173
9.	¿La celebración de un acuerdo conciliatorio con el propietario afecta el <i>animus domini</i> del prescribiente? A propósito de la Casación N° 2781-2018-Lima Este .....	174

## CAPÍTULO V

### LA POSESIÓN CONTINUA

#### PRIMERA PARTE

##### La interrupción natural del plazo prescriptorio

1.	El requisito de la continuidad: punto de encuentro entre la usucapición y la prescripción extintiva .....	181
1.1.	La continuidad del plazo en la prescripción extintiva .....	181

1.2. ¿En qué se diferencian los eventos que afectan la continuidad de la prescripción? .....	182
1.3. Prescripción extintiva y usucapión: distinta naturaleza, distintos protagonistas .....	186
1.4. Prescripción extintiva y usucapión: distintas causales de suspensión e interrupción .....	189
2. La causa de interrupción de la usucapión regulada expresamente: la pérdida o privación de la posesión .....	190
2.1. ¿En qué consiste la privación de la posesión? .....	191
2.2. ¿En qué consiste la “pérdida” de la posesión? .....	191
2.2.1. ¿La pérdida de la posesión (art. 953 CC) equivale a la pérdida del bien (art. 922 CC)? .....	192
2.2.2. ¿La pérdida de la posesión equivale al extravío del bien? .....	193
2.2.3. ¿La pérdida de la posesión equivale a la tradición? ...	193
2.2.4. ¿La pérdida de la posesión equivale al abandono del bien? .....	194
2.3. ¿De qué formas el prescribiente evita el efecto interruptivo?	197
2.4. ¿A cuál de los dos mecanismos de recuperación (judicial/ extrajudicial) aplica el plazo de un año? .....	197
2.5. ¿Qué implica el cese del efecto interruptivo? .....	198
2.6. La interrupción natural en la jurisprudencia: la Casación N° 1468-2017-San Martín .....	199
3. ¿Qué efectos produce en la prescripción las inscripciones registrales en la partida del bien? .....	202

## **CAPÍTULO VI**

---

### **LA POSESIÓN CONTINUA**

#### **SEGUNDA PARTE**

#### **La interrupción civil del plazo prescriptorio**

1. La interrupción civil: judicialización de la posesión .....	207
--	-----

1.1. Fundamento de la interrupción civil: el argumento histórico	212
1.2. Fundamento de la interrupción civil: el argumento de la “completitud” del ordenamiento .....	213
1.3. Diferentes argumentos, mismo resultado .....	215
2. El punto de inicio: ¿presentación o notificación de la demanda? ..	216
3. ¿Quién debe ser notificado con la demanda? .....	219
4. ¿Qué tipo de demanda genera el efecto interruptivo? .....	224
5. ¿Cuándo se produce la ineficacia de la interrupción? .....	226
6. ¿Qué ocurre si la demanda es desestimada? .....	227
7. ¿Cómo se computa el reinicio del plazo luego de producida su interrupción? .....	237
9. ¿Puede el prescribiente interrumpir su propio plazo? .....	240
9.1. La interrupción del prescribiente en la Casación N° 2781-2018-Lima .....	241
9.2. La interrupción del prescribiente en la Casación N° 160-2013-Ucayali .....	243
10. ¿Hasta cuándo se puede interrumpir el plazo prescriptorio? .....	245

## CAPÍTULO VII

### LA POSESIÓN CONTINUA

#### TERCERA PARTE

#### **¿El envío de cartas notariales o requerimientos extrajudiciales interrumpe la usucapión?**

1. El envío de cartas notariales como evento interruptivo .....	251
2. La interrupción extrajudicial en nuestra jurisprudencia .....	251
2.1. La interrupción extrajudicial en la Casación N° 2434-2014-Cusco .....	251

2.2. La interrupción extrajudicial en la Casación N° 1064-2015-Lima .....	253
2.3. La interrupción extrajudicial en el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa del 2018 .....	256
3. La interrupción extrajudicial en nuestra doctrina .....	257
3.1. La tesis de la constitución en mora del usucapiente .....	257
3.2. La tesis del requerimiento (expreso o tácito) de entrega .....	259
3.3. La tesis de la aplicación analógica y demás argumentos .....	261
4. La crítica de un sector de la doctrina a la tesis de la interrupción extrajudicial .....	262
4.1. Análisis de la primera crítica: el interés en conectar los hechos y el Derecho .....	263
4.2. Análisis de la segunda crítica: coexistencia anómala de requisitos para la operatividad del requerimiento extrajudicial y extrajudicial .....	265
4.3. Análisis de la tercera crítica: incompreensión del grado o nivel de salida de la inercia que realmente importa en el plano de la usucapición .....	266
4.4. Análisis de la cuarta crítica: la posesión es una actividad valorada por el sistema .....	268
5. Críticas propias a la tesis de la interrupción extrajudicial .....	271
5.1. Crítica al argumento de Derecho comparado .....	272
5.2. Crítica al argumento “económico” .....	275
5.3. Crítica al argumento constitucional .....	276
5.4. Crítica al argumento analógico .....	279
6. Una razón adicional para rechazar la tesis de la interrupción extrajudicial .....	286



## CAPÍTULO VIII

### LA POSESIÓN CONTINUA

#### CUARTA PARTE

#### **¿El reconocimiento de la propiedad ajena interrumpe la usucapión?**

1. Dos alternativas en torno al reconocimiento de la propiedad ajena	293
2. El reconocimiento de la propiedad ajena como causal interruptiva en la doctrina nacional .....	294
3. Críticas a la tesis de la interrupción por reconocimiento .....	296
3.1. El reconocimiento de la propiedad ajena no está expresamente regulado como causal interruptiva de la usucapión ..	296
3.2. No es posible recurrir a la analogía para construir la tesis de la interrupción por reconocimiento .....	299
3.3. ¿La aplicación analógica del art. 1996.1 CC está proscrita conforme al art. IV del Título Preliminar del CC? Una valla pendiente .....	302
3.4. No requerimos la aplicación analógica del art. 1996.1 CC: el reconocimiento del derecho ajeno forma parte del <i>animus domini</i> .....	305
3.5. La tesis de la interrupción por reconocimiento lleva a superponer (y confundir) los requisitos de la usucapión .....	310
4. El reconocimiento del derecho ajeno en nuestra jurisprudencia ...	315
4.1. Análisis de la Casación N° 1541-2009-La Libertad .....	315
4.2. Análisis de la Casación N° 2161-2003-Lima .....	319
4.3. Análisis de la Casación N° 3490-2016-Lima Norte .....	322
4.4. Conclusiones sobre el reconocimiento de la propiedad ajena a nivel jurisprudencial .....	324

## CAPÍTULO IX

---

### LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL CLUB LIBERTAD

#### Un caso paradigmático para analizar los requisitos de la usucapión

1. Introducción .....	329
2. Análisis fáctico del caso .....	329
2.1. Los argumentos de la demanda y la contestación .....	330
2.2. Los hechos acreditados del caso .....	331
2.3. Las sentencias emitidas durante el proceso .....	332
2.4. La sentencia de primera instancia .....	333
2.5. El recurso de apelación interpuesto por el club y la sentencia de vista.....	335
2.6. El recurso de casación y la decisión de la Corte Suprema ...	336
3. Análisis jurídico del caso .....	338
3.1. Sobre el contrato de enfiteusis y el tipo de relación jurídica que vinculó al club y la cofradía.....	338
3.2. ¿Quién era el propietario del bien? ¿La cofradía o la beneficencia? .....	340
3.3. ¿Se pueden prescribir los bienes de dominio privado del Estado?.....	341
3.4. ¿Cómo entender la posesión continua en el caso bajo análisis?	343
3.5. ¿Cómo entender la posesión pública en el caso bajo análisis?	346
3.6. ¿Cómo entender la posesión pacífica en el caso bajo análisis?	348
3.7. ¿Cómo entender la posesión como propietario en el caso bajo análisis?.....	355
3.7.1. ¿Qué significa y por qué se exige “poseer como propietario”? .....	355
3.7.2. El tipo de relación que generó la enfiteusis entre el club y la beneficencia .....	357

3.7.3. Sobre el <i>animus domini</i> del club durante la vigencia de la enfiteusis .....	358
3.8. Sobre la interversión por parte del club .....	359
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	367