



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES
CHIMBOTE

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**LA MALA FE EN LA USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES
EN EL PERÚ**

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

AUTOR

GALARRETA PICOY, DOMENICK JULIO

ORCID: 0000-0002-4188-4688

ASESORA

MGTR. MUÑOZ CASTILLO, ROCIO

ORCID: 0000-0001-7246-9455

CAÑETE – PERÚ
2022

TITULO DE LA TESIS

“LA MALA FE EN LA USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ”

EQUIPO DE TRABAJO

AUTOR

Galarreta Picoy, Domenick Julio

ORCID: 0000-0002-4188-4688

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Estudiante de Pregrado,
Cañete, Perú

ASESORA

Muñoz Castillo, Rocío

ORCID: 0000-0001-7246-9455

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Derecho y
Ciencia Política, Escuela Profesional de Derecho, Cañete, Perú

JURADO

Dr. Ramos Herrera Walter

ORCID: 0000-0003-0523-8635

Centeno Caffo, Manuel Raymundo

ORCID: 0000-0002-2592-0722

Gutiérrez Cruz, Milagritos Elizabeth

ORCID: 0000-0002-7759-3209

JURADO EVALUADOR DE TESIS Y ASESORA

Dr. Walter Ramos Herrera

PRESIDENTE

Dr. Manuel Raymundo Centeno Caffo

MIEMBRO

Mgtr. Milagritos Elizabeth Gutierrez Cruz

MIEMBRO

Mgtr. Rocío Muñoz Castillo

ASESORA

Agradecimiento

Procedo agradecer a mi grupo de investigación por su apoyo, paciencia y dedicación.

A mi asesora por los conocimientos brindados en el transcurso del procedimiento de investigación.

Galarreta Picoy Domenick Julio

Dedicatoria

Este proyecto que me ha brindado el camino de la investigación va dirigido a mi madre María por creer en mis nobles capacidades; a mi pareja Kelly por su constancia e inspiración, a mis hermanos Dennis y Charles por su gran tolerancia; gracias por formar parte de esta magnífica y apasionada carrera del derecho.

Galarreta Picoy Domenick Julio

Resumen

La presente investigación desea explicar la problemática de ¿Cuáles son los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú?; por lo que el objetivo principal del trabajo se centra en señalar los requisitos para que en la prescripción adquisitiva de dominio se configure la mala fe en los procesos de esta clase de adquisición de bienes inmuebles, lo cual es menester dirimir, para entender la función principal de este modo de adquirir un bien determinado, en el que hemos planteado los parámetros a tener en cuenta para que dicha mala fe se configure en la usucapión. Hemos dedicado este estudio a la descripción de la propiedad, en consecuencia, a la configuración de la posesión y por consiguiente la adquisición por prescripción adquisitiva de dominio y los elementos que lleva en su constitución. Utilizando un estudio de enfoque cualitativo, de método documentario, descriptivo, explicativo y exploratorio, logramos interpretar, definir y aclarar la configuración de la mala fe en los procesos de usucapión utilizando instrumentos y materiales de estudio, así como recurrir a la jurisprudencia, con el fin de profundizar en esta figura jurídica y llegar a un nuevo conocimiento. Los resultados nos han brindado dos tipos de elementos para la manifestación de la mala fe, los cuales son el interés benéfico social del ordenamiento jurídico y del interés benéfico personal del poseedor. Por lo que hemos llegado a la conclusión de que son tres los criterios a tomar en cuenta para la configuración de la mala fe, el elemento objetivo, el elemento subjetivo y la concordancia de estos con los requisitos que la ley señala para prescribir.

PALABRAS CLAVES: Buena fe, Inmueble, Mala fe, Posesión, Propiedad, Usucapión.

Abstract

The present investigation wishes to explain the problem of what are the requirements for bad faith to be configured in the seizure of real estate in Peru?; Therefore, the main objective of the work focuses on pointing out the requirements so that bad faith is configured in the acquisition of domain in the processes of this kind of acquisition of real estate, which is necessary to settle, to understand the main function in this way of acquiring a certain good, in which we have raised the parameters to be taken into account so that said bad faith is configured in *usucapio*. We have dedicated this study to the description of the property, consequently, to the configuration of the possession and consequently the acquisition by acquisitive prescription of domain and the elements that it carries in its constitution. Using a study with a qualitative approach, a documentary, descriptive, explanatory and exploratory method, we were able to interpret, define and clarify the configuration of bad faith in *usucapio* processes using instruments and study materials, as well as resorting to jurisprudence, with the in order to deepen in this legal figure and reach a new knowledge. The results have given us two types of elements for the manifestation of bad faith, which are the beneficial social interest of the legal system and the personal beneficial interest of the possessor. Therefore, we have reached the conclusion that there are three criteria to be taken into account for the configuration of bad faith, the objective element, the subjective element and the concordance of these with the requirements that the law indicates to prescribe.

KEY WORDS: Good faith, Property, Bad faith, Possession, Ownership, *Usucapio*.

CONTENIDO

TITULO DE LA TESIS	ii
EQUIPO DE TRABAJO	iii
JURADO EVALUADOR DE TESIS Y ASESORA	iv
Agradecimiento	v
Dedicatoria.....	vi
Resumen	vii
Abstract.....	viii
CONTENIDO.....	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Planteamiento del problema	2
a) Caracterización del Problema.....	2
b) Enunciado del problema.....	3
1.2. Objetivos de la investigación.....	3
1.3. Justificación de la investigación:.....	4
II. REVISIÓN DE LITERATURA	5
2.1 Antecedentes.....	5
2.1.1 Antecedentes Internacionales	5
2.1.2 Antecedentes Nacionales.....	6
2.1.3 Antecedentes locales.....	7
2.2. BASE TEÓRICA DE LA INVESTIGACIÓN.....	9
LA MALA FE EN LA USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ	9
2.2.1. LA PROPIEDAD	10
2.2.1.1. Características de la propiedad	12
2.2.1.2. Clases de Bienes	13
2.2.1.3. La transferencia de la propiedad.....	14
2.2.1.4. La Propiedad en la Ley	18
2.2.2. LA POSESIÓN.....	20
2.2.2.1. La posesión en el Código Civil Peruano	20
2.2.2.2. Teorías de la posesión.....	23
2.2.2.3. Características de la posesión	24
2.2.2.4. Tipos de poseedores	27
2.2.2.5. Contratos derivados de la posesión	28

2.2.2.6. La Defensa Posesoría.....	32
2.2.3. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	34
2.2.3.1. El propósito o finalidad de la usucapión	35
2.2.3.2. Naturaleza Jurídica de la Usucapión	37
2.2.3.3. Elementos de Procedencia en la Usucapión	38
2.2.3.4. La Prescripción Adquisitiva De Dominio en el Código Civil	40
2.2.3.5. Elementos para la Configuración de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Código Civil Peruano	41
2.2.3.6. Clases de prescripción adquisitiva de dominio	46
2.2.3.7. Prescripción adquisitiva de dominio en el derecho comparado	49
2.2.4. LA MALA FE	54
2.2.4.1. La mala fe en el derecho comparado	55
2.2.4.2. La diferencia entre mala fe y dolo	58
2.2.4.3 La mala fe en la prescripción adquisitiva	58
2.3. Marco Conceptual.....	61
III. HIPÓTESIS	64
3.1. Hipótesis general	64
3.2. Hipótesis Específica 1:	64
3.3. Hipótesis Específica 2:	64
IV. METODOLOGÍA	65
4.1. Tipo de investigación	65
4.2. Nivel de investigación de las tesis.....	65
4.3. Diseño de la investigación.....	66
4.5. Definición y operacionalización de variables.....	67
4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	68
4.7. Plan de análisis.	69
4.8. Matriz de consistencia	70
4.9. Principios éticos.....	71
V. RESULTADOS	72
5.1. Resultados del Objetivo General	72
5.2. Resultados del Objetivo Específico 1	73
5.3. Resultados del Objetivo Específico 2.....	74
VI. DISCUSIONES	75
6.1 Discusión de los resultados del objetivo general.....	75
6.2 Discusión de los resultados del objetivo específico 1	77

6.3	Discusión de los resultados del objetivo específico 2	79
6.4.	Requisitos para la probanza de la mala fe en los procesos de usucapión.....	83
6.4.1.	Ausencia de título justo o título nulo (elemento objetivo)	83
6.4.2.	Interés benéfico personal del poseedor (elemento subjetivo).....	84
6.4.3.	Observar la actuación conjunta de la mala fe objetiva y subjetiva con los requisitos esenciales de la usucapión	85
VII.	CONCLUSIONES	87
	Conclusión general	87
	Conclusiones Específicas	87
	Otras conclusiones pertinentes	88
VIII.	RECOMENDACIONES	89
IX.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:.....	90
X.	Anexos	95
	Anexo 1: Cronograma de actividades.....	95
	ANEXO 2: PRESUPUESTO	97
	ANEXO 3. DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO	99
	ANEXO 4. FICHAS DE REGISTRO DE DATOS	100

I. INTRODUCCIÓN

La prescripción adquisitiva de dominio como institución jurídica dentro del código civil tiene una normativa regulatoria lógica pero no extensiva, por ello nos dedicaremos a desglosar lo que en ella está implícito. La mala fe en la prescripción adquisitiva de dominio tiene su sustento legal y benéfico social; en donde la posesión se convierte en propiedad por el simple pasar del tiempo y haber cumplido el plazo establecido. Entonces en el presente trabajo se analizará la interacción que existe en la propiedad inmueble, la posesión y la usucapión de mala fe.

La mala fe en la usucapión por lo general se confunde con la falta de pacificidad de la posesión u otro elemento constitutivo de la prescripción adquisitiva, por ello es menester efectuar la diferenciación de estos componentes jurídicos; con el señalamiento de la utilidad de la mala fe en la usucapión. Por consiguiente, elaboraremos un trabajo dirigido en el orden de los conceptos pertinentes de las figuras e instituciones jurídicas que la usucapión embarga.

La propiedad inmueble constituye el patrimonio de la persona sujeto de derecho, siendo así la principal preocupación del estado económico, es necesario tener en cuenta su confrontación con la prescripción adquisitiva de dominio de mala fe; en el presente trabajo entraremos en temática conceptualizando la propiedad inmueble como aquel derecho objetivo de interés público; luego pasaremos a describir lo que es la posesión que se define como aquel ejercicio de hecho sobre un bien determinado, que para dar efecto al derecho de propiedad, esta fundamenta su existencia en la obtención del bien por usucapión; de manera seguida tenemos que definir la prescripción adquisitiva de dominio en todos sus ámbitos con el fin de tener claro el fundamento en que se ampara este tipo de adquisición de la propiedad; y por ultimo analizaremos la mala fe en sus diferentes aspectos.

Desde luego el objeto del presente trabajo es nombrar los requerimientos de la configuración de la mala fe en los procesos de usucapión, y para llegar a esto utilizaremos un análisis documental, descriptivo, explicativo y exploratorio, para así poder concluir los requisitos pertinentes para justificar la existencia de la mala fe en la prescripción adquisitiva de dominio.

1.1. Planteamiento del problema

a) Caracterización del Problema

La propiedad inmueble representa el patrimonio social económico de las personas en la comunidad, por lo que es el pilar para el estatus económico del individuo, su protección es una preocupación no solo de la ley, sino también del desarrollo económico del Estado, que fundamenta su economía en el comercio social por medio de impuestos y tributos, para que esto sea posible se presenta la tutela para la protección de la propiedad inmueble; entonces podemos hablar de la prescripción adquisitiva de dominio en su ámbito modal de adquisición de la propiedad y nos preguntamos si es justo para la sociedad peruana usucapir de mala fe un bien determinado.

Si bien nos encontramos ante una realidad social, muy dura en donde se involucra el aprovechamiento por el bien ajeno, debemos confrontar este tipo de conducta cuando hacemos referencia a su similitud con la mala fe, y tenemos que considerar hasta dónde puede llegar este nivel de aprovechamiento en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio. Los profesionales del derecho no establecen en sus criterios directamente los parámetros para indicar la configuración de la mala fe en la usucapición, por lo que se genera una problemática en cuanto la funcionalidad de esta en estos tipos de procesos, por lo que no hemos encontrado una delimitación doctrinal o jurisprudencial.

Nuestro problema general es el cómo encontramos la configuración de la mala fe en los procesos de usucapición en bienes inmuebles. Qué sentido podemos darle a este tipo de adquisición cuando existe la presencia de mala fe en su accionar.

b) Enunciado del problema

- **Problema general**

¿Cuáles son los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú?

- **Problema específico 1**

¿Cuál es el criterio benéfico social, en adquirir un bien inmueble por usucapión de mala fe?

- **Problema específico 2**

¿Cómo se adopta la figura de la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles?

1.2. Objetivos de la investigación

Objetivo general

Indicar los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú.

Objetivos específicos

- **Objetivo específico 1**

Explicar el criterio benéfico social en adquirir un bien inmueble por usucapión de mala fe en el Perú.

- **Objetivo específico 2**

Explicar la adopción de la figura de la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles.

1.3. Justificación de la investigación:

La presente investigación lleva su enfoque a un ámbito de análisis, explorando todo lo relativo a la configuración de la mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, por lo mismo el presente trabajo de investigación halla su justificación en la utilidad que esta contribución cognoscitiva embarga, por lo que permitirá conocer más afondo lo que se requiere deslindar en la naturaleza de la mala fe en los procesos de usucapión inmobiliaria. Es necesario aclarar los requerimientos para la configuración de la mala fe, por cuanto los profesionales del derecho tienen solo un conocimiento figurativo acerca de la institución de la prescripción adquisitiva de dominio, y no hay un acuerdo unánime en lo que se refiere a la funcionalidad de la mala fe en la usucapión. Consideramos que este nuevo conocimiento que será fruto del presente trabajo de enfoque cualitativo, descriptivo y explicativo, facilitará el entendimiento de la función de la prescripción adquisitiva extraordinaria en bienes inmuebles, aportando un fundamento más para ceder un conocimiento más sólido acerca de esta institución.

II. REVISIÓN DE LITERATURA

2.1 Antecedentes

En la generalidad de formas en que se presenta la adquisición de la propiedad en nuestro país, quiero iniciar mi investigación, mencionando algunos antecedentes, que pueden servir de base, para más adelante vislumbrar teorías propias, acerca de la materia del derecho de propiedad y posesión por prescripción adquisitiva de dominio y las leyes que lo regulan, en la cual busco la manera en que en esta institución se presenta o se configura la mala fe en nuestro ordenamiento jurídico peruano.

2.1.1 Antecedentes Internacionales

En la Universidad De Sevilla, en España; Andrades Navarro Agustín; realizó el siguiente estudio con el título “*Invalidez del título desde el punto de vista de la prescripción adquisitiva*” (2022). En este estudio el autor tiene como objetivo dilucidar los diferentes vicios que se dan en un título invalido en la usucapión, apuntando a la diferencia de la anulabilidad y nulidad de un título en su validación en los procesos de prescripción adquisitiva, su método es descriptivo-explicativo y exegético, teniendo como conclusión que cuando el título del causante adolezca de algún vicio, que lo haga anulable, por usucapión este adquiere el derecho de propiedad de manera inmediata. (Andrades, 2022)

En la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, en Ecuador; Segarra Barrezueta, Gustavo Efraín; realizó el siguiente estudio con el título “*Lamala fe: nociones para el Ecuador*” (2021). En este estudio el autor tiene como objetivo presentar el tema a fin de concebir la definición del principio de solidaridad que persigue el ordenamiento jurídico en aras de garantizar la paz y convivencia social, donde la mala fe es el obstáculo principal, aplicando el método explicativo y descriptivo, y aportando la conclusión de que no existe en su ordenamiento vigente un criterio en el que se haga un análisis de lo que significa en sí la mala fe. (Segarra, 2021)

2.1.2 Antecedentes Nacionales

En la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo; Armas Ildefonso, Vanessa Alicia, realizó el siguiente estudio con el título; “Fundamentos jurídicos para que la legislación peruana, no reconozca el derecho de reembolso de mejoras útiles, al poseedor de mala fe”. (2017), en el mencionado estudio su objetivo es describir la figura jurídica de la posesión en el cual el arrendador, usufructuante, u otro relacionado con la materia, entrega la posesión de un bien a un beneficiario poseedor, y tenga que pagar a éste las mejoras no autorizadas por el primero, pudiendo el segundo ampararse del derecho de retención para exigir dicho pago. El método utilizado descriptivo-explicativo, ya que el objeto de este estudio ha sido, describir los vacíos legales, y entender lo que quiere realmente decir la ley, con el derecho del poseedor de mala fe, a reclamar una cuota dineraria, que no le correspondería. Abarcando el tema procesal en ello, respecto a los plazos en la presente figura jurídica, el trabajo indicado concluye en que no se le puede exigir el reembolso de mejoras útiles, si ello ha sido compensado por el valor de la renta, por el uso del bien de mala fe. (Armas, 2017)

En la Universidad San Pedro, Cuadros Quichiz, Grecia Carla realizó el siguiente estudio con el título; “La posesión como base de la prescripción adquisitiva de dominio “(2019), en el presente trabajo se tiene como objeto describir la usucapión, las formas en que un poseedor puede llegar a obtener el título de propietario, en el cual no siempre termina su situación de poseedor en el resultado expresado, ya que el derecho posesorio tiene diversas instituciones jurídicas. Lo que se intenta abarcar en este estudio, es dar a entender, que situaciones se deben configurar para obtener dicho título de propiedad; ya que tenemos diferentes casos que se manifiestan de manera desigual. Se quiere esclarecer es la forma en que se aplica la ley en ellos. Su metodología es descriptiva-explicativa, y tiene como conclusión que la desinformación lleva a una y mil errores provocando conflictos judiciales innecesarios, que podría resolverse con la conciliación. (Cuadros, 2019)

En la Universidad Nacional de Cajamarca, Humberto Araujo Zelada realizó el siguiente estudio con el título; “Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano” (2019), En el presente estudio se tiene como objeto describir a la posesión precaria como figura jurídica muy frecuente, la cual puede llegar a ser un tema tan polémico respecto a la ley, sobre todo en el código civil, como incurriría en lo ilegítimo, y trata de dilucidar, los vacíos legales que engloba. Su método es explicativo-descriptivo, y tiene como conclusión que la ocupación precaria se sujeta a la liberalidad o absoluta tolerancia del dueño legítimo, por tiempo ya estipulado, y a la revocabilidad, en cuanto el dueño quiera solicitar la devolución del bien en cualquier momento. (Araujo, 2019)

2.1.3 Antecedentes locales

En La Pontificia Universidad Católica Del Perú, Katia Gisela Peña Nontol realizó el siguiente estudio con el título; “Mecanismos de saneamiento físico legal de predios en posesión del estado inscritos a nombre de particular” (2021)

Este estudio tiene como objetivo señalar los mecanismos para el saneamiento físico y legal de los predios anotados a nombres de particulares, teniendo en cuenta al Estado como poseedor; tiene como objeto determinar la viabilidad del saneamiento de dicho predio, que tiene como poseedor al Estado, viendo lo que es el abandono del titular registral, siendo favorable al primero. Su método es explicativo-descriptivo, y tiene como conclusión que el saneamiento físico legal permite incentivar la inversión pública y privada, colaborando con una mejor gestión en lo relacionado a predios del estado. (Peña, 2021)

En la Universidad Privada TELESUP, Thalía Cruz Atalaya, realizó el siguiente estudio con el título; “Delito de Estafa en el Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Distrito Judicial de Lima Sur en el Año 2017” (2018)

Este estudio tiene como objetivo señalar si el delito de estafa puede tener algún efecto jurídico sobre el proceso de prescripción adquisitiva en el determinado lugar del distrito judicial de lima sur en el 2017. Su método es cualitativo-descriptivo, y tiene como conclusión que sin duda alguna este tipo de delito está asociado a los efectos jurídicos referidos, debido a que el

desconocimiento o la ambición pueden llevar a actividades con encaminadas a la apropiación de mala fe. (Cruz, 2021)

En la Universidad de Alas Peruanas, Solsire Lorena Guardia Iriarte, realizo el siguiente estudio con el título; “*El carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, lima 2018*” (2020)

Esta investigación tiene como objetivo determinar si el carácter que tiene la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, es declarativa o constitutiva, en un análisis de enfoque cualitativo, de tipo básico y descriptivo, se concluyó que la prescripción adquisitiva de dominio tiene un carácter declarativo y que no necesita declaración ni tampoco inscripción en Registro de propiedad. (Guardia, 2020)

De acuerdo a los mencionados antecedentes de carácter estudiantil y científico, hemos deslindado que la posesión continua es una forma de adquirir la propiedad, hemos visto lo que son las nociones de mala fe, la ocupación precaria, así como la validación o calibración de títulos posesorios o de propiedad; por lo que hemos optado por esclarecer la configuración de mala fe en la posesión de una propiedad y en su reclamo por prescripción adquisitiva de dominio. Por ello en adelante vamos a conceptualizar las instituciones pertinentes para entender la acción de la usucapión.

2.2. BASE TEÓRICA DE LA INVESTIGACIÓN

LA MALA FE EN LA USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ

En el presente trabajo de investigación, partimos de un derecho de alta trascendencia que embarca un derecho real puro, es el derecho de propiedad, que se entiende por la facultad de disponer de poderes especiales sobre un objeto. En la sociedad peruana vemos que es un derecho que se tiene en cuenta en forma costumbrista, pero no intelectual, la ciudadanía peruana solo se basa en lo que plasma su hacer diario, y presenta problemas para concretizar sus actos legales; pues las nociones de las facultades del derecho real que mencionamos, sólo las obtienen de sus propias fuentes de conocimiento empírico, pero no de un conocimiento legal; por lo que queda limitado el accionar de sus facultades.

La posesión como el ejercicio de hecho que marca el dominio sobre una cosa, es la configuración de la propiedad, no hay propiedad sin ánimo de dominio, nos encontramos ante una institución, que embarga diferentes criterios y conceptos, como son el *animus domini* y el *corpus*, así como las diferentes formas en que dicha institución se pone de manifiesto. Pero, así como resulta ser la concretización de la propiedad, puede también ser la finalización de una propiedad anterior y el comienzo de otra propiedad presente.

La prescripción adquisitiva de dominio es la forma de adquisición de la propiedad, por haber efectuado la posesión en un tiempo razonable, para ser propietario aparente de un bien determinado, dicho plazo es establecido por la ley, con el motivo aparente de convertir la posesión en propiedad, ello nos lleva a observar cuál sería el propósito de nuestro ordenamiento jurídico, con un mecanismo de tal naturaleza, que si bien no hay duda de su utilidad cuando media justo título y buena fe, nos preguntamos de donde viene y como se configura la mala fe ante el reclamo del bien por usucapión.

La mala fe la entendemos como aquella mala intención y disfuncionalidad ante adecuar una conducta conforme a ley; ésta normalmente la logramos vislumbrar conforme a los actos jurídicos y el comportamiento de las partes ante las obligaciones que se generan de aquello. Pero si elevamos esta mala fe ante un derecho real en el que se reclama la propiedad, nos

encontramos ante interrogantes en la adecuación de ésta ante un mecanismo completamente legal, y acorde a ley. Por consiguiente, es de primordial preocupación en el presente trabajo, ahondar en esta temática de la figura de la mala fe en la prescripción adquisitiva de dominio. Por todo ello queremos explicar la manera en que se presenta este fenómeno, cuál es su fundamento de existir en el ordenamiento jurídico y el por qué la ley ampara la mala fe en la prescripción adquisitiva. Si de cierto nuestra ley es nuestro principal punto de partida, para empezar a entender esta figura; debemos de hacer hincapié en nuestros compañeros concededores de derecho, en cuanto no cuentan con un criterio uniforme, acerca de la mala fe en la usucapión. Esta figura sale a la luz, cuando la posesión se presenta como propiedad en apariencia, y el profesional de derecho se encuentra para proteger la postura de su patrocinado, en la problemática de decidir cuál sería el mejor derecho de los interesados sobre la cosa.

De esta manera nos enfocaremos en conceptualizar las diferentes instituciones, que entran en materia de esta discusión. A fin de ordenar los presupuestos que requerimos para acudir al tipo de configuración de la mala fe en la usucapión que queremos poner en conocimiento, en este vasto entender que podemos recopilar de las principales fuentes del derecho.

2.2.1. LA PROPIEDAD

Es lo que entendemos como el derecho escrito en un documento, que confiere titularidad a una persona, la cual cuenta con determinados poderes de disponer, usar y disfrutar el bien en cuestión, estos poderes abarcan un sentido amplio si nos referimos a la cantidad de documentos contractuales derivados de esta institución. La constitución hace referencia al derecho a la propiedad, y a la inviolabilidad de esta; por lo tanto, decimos también que es un derecho constitucional; el cual debe ejercerse con armonía, y no utilizarse para fines impropios contrarios a lo que la ley confiere.

Se dice que el término propiedad viene del latín *propietas* el cual deriva de *propium*, y se traduce como lo propio o pertenencia de una persona, de la misma manera precede de *prope*, que significa cerca, lo cual indica cercanía y proximidad. La propiedad es un derecho

puramente real que podemos entender de dos maneras, de un lado tenemos a elementos materiales, cabe resaltar que antiguamente solo se tenía en cuenta esta especie; y por otro lado tenemos a la propiedad sobre bienes inmateriales, y es aquí donde se diferencia de manera más nítida de otros derechos reales, se le confiere a su titular un goce y pleno señorío sobre los bienes en materia. Ramírez E. (como se citó en Clemente y Muñoz, 2017, p. 32)

En el sentido económico se declara que la propiedad, que se entiende como la relación que mantiene el hombre con la naturaleza, se puede entender en un doble aspecto. Primero que el propietario dispone de los bienes como mejor le parezca, y segundo, cuando se ve la relación que existe en la firma sobre la propiedad, de que nadie puede disponer sobre el bien ajeno, sin voluntad del titular de la propiedad. Puede haber distinción en lo que es propiedad, derecho de propiedad, y propiedad de derecho. Valverde C. (como se citó en Clemente y Muñoz, 2017, p.33)

Se manifiesta que la propiedad como principio es una noción, de pura naturaleza económica y constituye de lleno la relación que hay entre el hombre y la propia naturaleza de manera que pueda satisfacer lo que necesita disponer. Esta institución sería el conjunto de bienes que son utilizados para su aprovechamiento de parte del propietario, y cuyo uso y utilidad sería indispensable para la vida, la cual debe organizarse y distribuirse de una manera u otra; por lo que resulta siempre necesaria para la humanidad, desde esta visión económica, se ubica justamente en las relaciones que la persona mantiene con lo que está afuera de dicha naturaleza, con el exterior. Ramírez E. (como se citó en Clemente y Muñoz, 2017, p.33)

Se comenta que la definición de propiedad es entenderla como la situación jurídica subjetiva que se compone por una serie de facultades, poderes, cargas, deberes y obligaciones, las cuales a su vez componen una relación jurídica compleja, que se caracteriza por la perpetuidad y la exclusividad. En el ámbito objetivo la cosa debe ser usada, disfrutada y estar a disposición del propietario, en concordancia con sus intereses personales, esto en compatibilidad con los intereses que no son propietarios, colectivos, sociales y difusos. (Varsi, 2018, p. 138)

La propiedad es una nueva carga que se impone al sujeto, por lo cual también requiere de cuidados, en su organización, y la manera como se dispone de ella, para efectuar un derecho que sea intencionado por la buena fe en orden con el sistema jurídico impuesto, pues su principal motivo de existencia es para garantizar de un forma la economía del propietario, el cual puede hacer y deshacer lo que disponga de ella, siempre y cuando no contraviniera ninguna ley establecida, y dicha disposición no vaya contra la moral y las buenas costumbres.

2.2.1.1. Características de la propiedad

La propiedad al igual que cualquier institución jurídica, tiene características que le dan naturaleza propia, entre ellas observamos que es un derecho:

- a) **Absoluto:** Ya que, por ser un derecho pleno, es oponible a cualquiera que trate de realizar algún acto opuesto a su naturaleza, ya que los derechos generados son persecutorios y su poder recae sobre un bien determinado.

- b) **Excluyente:** Por dicho concepto se entiende la exclusión que se da a todas las personas que son ajenas de este derecho, nadie puede reclamar este derecho como suyo sin tener alguna relación con el título que se genera a raíz de éste.

- c) **Perpetuo:** No se extingue este derecho. La propiedad se transfiere o transmite de un sujeto a otro sujeto.

- d) **Transferible:** Debido a su carácter de intercambio y ser dinámico, se transfiere a través de sucesión o pacto entre dos sujetos partes contractuales.

2.2.1.2. Clases de Bienes

Para la presente materia de investigación debemos netamente, hacer referencia a la cosa o bien al cual vamos a dar alcance, por lo que necesitamos conceptualizar lo que son los bienes inmuebles, para ello hacemos mención el concepto de bienes, consiguiendo a conceptualizar los bienes muebles y en qué se diferencian con los bienes inmuebles.

Se pone en manifiesto sobre el concepto de bienes, a las cosas de las cuales los hombres se sirven y con las que también utilizan de ayuda. Aquellos objetos en amplitud material, que sean útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidades. Son aquellos que constituyen la hacienda, la riqueza, el caudal y el patrimonio de la persona. (Cabanellas G., 1981 como se citó en Clemente y Muñoz, 2017, p.35)

Como se pone en manifiesto los bienes muebles se diferencian de los bienes inmuebles, porque vienen a ser los elementos que encontramos en la naturaleza, los cuales pueden ser materiales o inmateriales, y pueden desplazarse a diestra y siniestra de forma inmediata ya sea por sus propios medios, o por su propia fuerza interior, o también puede ser movido por una fuerza extraña y manteniendo su aspecto íntegro. (Coca, 2020 a)

Es necesario en el presente proyecto abarcar lo que entendemos por bienes inmuebles, porque en adelante nos referiremos solamente a éstos. Los cuales tienen un papel co-protágónico con la propiedad y la posesión. Entonces cuando nos referimos a bienes inmuebles, hacemos mención a aquellos que no se pueden desplazar y que su calidad es prácticamente de inamovible.

2.2.1.3. La transferencia de la propiedad

Podemos señalar los principales sistemas de transferencia de propiedad en el ámbito clásico del derecho:

- a) **Título o modo.** - Se comenta que esta forma de transferencia nace en el Derecho Romano, cuya manera de realizarse se basaba en el título o modo. El cual viene a ser un tipo de interpretación causalista de la figura llamada *traditio*, que era un requisito exigido por el Derecho Romano, como el modo en que se transmite el dominio, regularmente enlazado a un contrato que se presenta como un negocio que se ha dado de manera obligatoria y constituye precedente, que de no existir o ser nulo éste, no produciría eficacia en la segunda entrega. Esto da a entender que la existencia de un justo título hace efectiva la *traditio* del bien. (Gonzales, 2003 como se citó en Quinde, 2019, p.7)

Se dice que, en Roma los contratos no eran instrumentos de transmisión de propiedad, porque siempre tenía que haber un acto que manifestara o represente, el otorgamiento de la propiedad de un determinado bien. Este acto era meramente de celebración debido a que era de conocimiento público a través de la vista de la colectividad pertinente en ese tiempo. (Clemente y Muñoz, 2017, p.42)

- b) **Transmisión consensuada.** - Este tipo de transferencia tiene sus orígenes en las últimas etapas del Derecho Romano, en este modo de transferencia, se deduce de las donaciones de bien efectuadas a los hijos; por lo tanto, el título o contrato de propiedad, ya se comienza a tomar prevalencia sobre un contrato, que predomina sobre la entrega del bien. En el modo francés se da la transmisión con el consentimiento de las partes, encuentra su fundamento en el contrato traslativo de dominio, en este sentido se resta importancia a la *traditio*, debido a que se considera sobreentendido el título con solo las voluntades de las partes. (Quirós, 1999 como se citó en Quinde, 2019, p.11)

Encontramos que se opina que el contrato traslativo de dominio es a su vez título y causa justa, al mismo tiempo la manera de adquisición de la propiedad del bien. La eficacia en la entrega del bien es plena; esto significa que esta plenitud se da con la inscripción de dicho contrato, el cual se recubre de fe pública. (Messineo, 1979 como se citó en Quinde, 2019, p.13)

Se manifiesta que la voluntad de la persona se considera como un instrumento de amplio poder, de manera tal, que esta refleja la justificación y razón de ser del acto jurídico mencionado, consecuentemente, protegió de manera fundamental a los nuevos adquirentes, convirtiéndolos de forma inmediata en los propietarios del bien. (Forno, 1993 como se citó en Clemente y Muñoz, 2017, p.43)

- c) **Acuerdo Abstracto TraslATIVO.** - Esta idea viene a combinar la posición del Derecho Romano de la *traditio*, con añadidura de la exigencia de la inscripción del acto en registros públicos.

Se comenta que la eficacia traslativa de la *traditio* no requería de antecedente un contrato, para que justifique este acto, sino la sola voluntad de las partes de transferir el dominio sobre el bien. Este tipo de transferencia garantiza la seguridad de terceros. Albaladejo, M. (como se citó en Quinde 2019, p.15)

Según como se comenta, el sistema alemán goza de ser más completo, pues este requiere que, para la protección y perfección de actos jurídicos, se cumpla con formalidades determinadas a fin de mejorar altamente la calidad de la transmisión de los predios, dicha formalidad es el registro de propiedad, en las respectivas entidades encargadas de aquello. (Clemente y Muñoz, 2017, p.46)

Hemos llegado a ver el nacimiento de los actos jurídicos derivados de la propiedad, logramos ver que la propiedad es un derecho en el cual se adquiere un poder que se hace presente con la voluntad de partes y a su vez con un contrato inscrito. Tenemos ahora que plantearnos como

se dan estos preceptos de transmisión en el tiempo actual, con ello lograremos dilucidar el enfoque de la transferencia de propiedad.

2.2.1.3.1. La transferencia de la propiedad en código civil peruano

La relación histórica que guarda nuestro código civil con la influencia francesa, es evidente por haberla tomado de referencia para dictar en su artículo 949, que la sola obligación de enajenar un bien, hace a su acreedor propietario él.

Se comenta que con esto se ha tomado seria fidelidad con el sistema consensual francés, acerca del efecto traslativo, en el cual una obligación nace y a la vez se extingue, produciendo el mencionado efecto. (Fernández, 1994 como se citó en Quinde, 2019, p.23)

Según el autor citado al final de párrafo, comenta que “de dicho artículo se deriva que, con el sólo acuerdo de voluntades, en este caso de los bienes inmuebles, es presupuesto único para transmitir el dominio. En este concepto solo bastaría la voluntad de las partes de transferir y adquirir el bien, y pactar el precio, para que se dé la forma y consumación del contrato y consecuentemente el surgimiento de los derechos generados por este contrato”. Arias-Schreiber (como se citó en Quinde, 2019, p.23)

En el mencionado artículo observamos una falencia en su literatura, por lo que señala que el modo de transferencia se da con el acuerdo de voluntades únicamente, y entonces donde quedarían los actos de solemnidad de acuerdo a nuestro sistema jurídico peruano, entraríamos en materia de discusión respecto a la concordancia, por lo que es una falencia que ya nuestro anterior código de 1936 dictaba, solo que empleaba el término “obligación de dar”, y ahora para darle un sentido más amplio en lo que respecta a las relaciones contractuales actuales, se cambió dicho termino a “enajenar”, para cubrir ese vacío literal y darle un sentido más profundo en la materia de acto jurídico que se está celebrando ya que ello constituye, una serie de requisitos para que se tomara como una enajenación al bien, toda enajenación constituye un acto jurídico, y ello implica una manifestación de voluntad.

Ahora en la falta de seguridad jurídica que embarga a nuestro país, no se puede estar dando pie a situaciones de ambigüedad, ya que el fin social de una norma es regular y organizar; de esta manera no podemos velar por una ley que se envuelva de dichas falacias, porque ello conllevaría a una situación de inestabilidad y de desconfianza pública.

Se dice que un sistema de transferencia que sea óptimo tiene que cumplir con dos preceptos, primero que debe velar por la permisibilidad de la maximización de riqueza, eso se obtiene con el mayor número de transacciones posibles de intercambio, lo cual hace más sencillo el acto al momento de contratar; y segundo y más importante en nuestra sociedad, este tipo de sistema tiene que generar y velar por la seguridad jurídica. Vidal R. (como se citó en Clemente y Muñoz, 2017, p.71)

Por lo tanto se manifiesta que el sistema consensual en nuestro país esta mancillado, debido a que supuestamente permite que la circulación de la riqueza sea mayor, pero vemos que en la realidad resulta esta afirmación falsa, ya que como consecuencia de ello, lo que tenemos que afrontar con el pasar del tiempo es un costo de incertidumbre, ya que una determinada persona no sabrá si quien le vende es realmente el propietario del bien que promete, o tal vez nos encontraríamos en la posibilidad de que el predio en cuestión no estuviera registrado; haciendo énfasis en que el registro garantizaría la seguridad pública, ya que el presente artículo 949 del código civil peruano de 1984 sólo protege a la transferencia de hecho; por ello contar con una debida inscripción acercaría más a la persona adquiriente a la seguridad jurídica buscada. (Clemente y Muñoz, 2017, p.72)

De lo visto anteriormente podemos concluir y deslindar los modos de adquirir la propiedad, lo que comúnmente se da en los efectos jurídicos que nacen de los contratos de transferencia de propiedad, haciendo mención a las obligaciones que generan dicho actos jurídicos, encontramos que la propiedad se trasmite por pactos inter vivos, por sucesión, o por accesión; como por ejemplo son las transferencias en venta, donación, sucesión hereditaria, dación en pago, la misma accesión y la usucapión así como la apropiación de bienes sin dueño.

2.2.1.4. La Propiedad en la Ley

2.2.1.4.1. La propiedad en la Constitución Política del Perú

Nuestra Carta Magna consagra a la propiedad, en su artículo 2 inciso 16, el cual dicta que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia; en esta disposición legal vemos que se plasman las diferentes formas de transferencia de la propiedad, configurándose su perpetuidad. Aquí se señala el derecho a ser dueño de una cosa por acción o pacto inter vivos, lo cual es la facultad de adquisición y protección a los derechos conferidos por la propiedad, ello es amparado por la norma suprema; también señala a la propiedad adquirida por sucesión, que es el derecho que se adquiere por herencia sobre una cosa. De acuerdo a este precepto legal la propiedad además de ser un derecho real, es un derecho constitucional por estar plasmado en nuestra norma superior jerárquica.

En el artículo 70 de nuestra Carta Magna se establece que el derecho de propiedad es inviolable, cuya garantía la brinda el estado, poniendo énfasis en que el ejercicio de este derecho debe efectuarse en armonía con el bien común. No se le puede privar a nadie de su propiedad, a menos que por causa de seguridad nacional o necesidad pública, se plantea una decisión exclusiva, la cual debe ser declarada por ley, y pagarse previamente en efectivo por indemnización justipreciada, que compense por el eventual perjuicio. Se plantea una acción, en la que puede acogerse el despojado de su propiedad para contestar el valor de la propiedad.

En este precepto legal, podemos observar, vacíos a tener en cuenta como son la inviolabilidad de la propiedad, la cual en la ley no se admite despojo pero vemos una contradicción en lo expresado siguientemente ya que según nuestra Carta Magna este derecho debe ejercerse en armonía y sin contrariedad a la ley; sin embargo, a que armonía podríamos hacer referencia cuando, por causa “justificada” el Estado despoja un bien, en el supuesto de que el propietario, este haciendo negocio con los frutos percibidos de ese bien, y no le interese un reconocimiento indemnizatorio, todo ello conllevaría a una acción, en que se procedería a un juicio, y con ello el fallo; es decir un trámite que puede demorar y tardar en hacerse, teniendo en cuenta no solo el tiempo en que la decisión judicial sea tomada, obviamente abarcando presupuesto estatal para tales fines, sino también teniendo en cuenta la carga económica atribuida al propietario

despojados en traducción al tiempo empleado en el proceso y demás situaciones que generen un perjuicio.

2.2.1.4.2. La propiedad en el código civil peruano

Nuestro derecho privado reconoce a la propiedad en su código sustantivo en el artículo 923, el cual manifiesta que es el poder jurídico, que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; el cual debe ejercerse con armonía e interés social, así como respetar los límites de ley.

Con esto tenemos a la propiedad entendida como sobre todo la facultad de disponer sobre un bien, es decir sólo el propietario, es el que puede decidir acerca su bien, teniendo a efectos de ello, la oponibilidad para aquellos que quieran detentar sus derechos conferidos por esta institución jurídica; así como también tiene la facultad de hacer uso y disfrute de dichos bienes. Para ello la ley confiere al propietario la calidad de decidir abiertamente de qué manera desea enajenar dicho bien, todo ello no debe de trasgredir el interés público, y no puede contrariar a la ley, que establece con esto el límite de sus decisiones.

Establece también que el propietario tiene la facultad de reivindicar el bien, lo cual quiere decir que es el derecho por el que el propietario se acoge para defenderse de una indebida posesión. El artículo 927 del código civil, hace referencia a la acción reivindicatoria como aquella acción imprescriptible, y que no se puede interponer ante una persona que haya adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio. Entonces tenemos el límite a este tipo de defensa hacia la propiedad ya que no se puede efectuar la acción reivindicatoria, reclamando la recuperación de un bien que haya pasado por un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, dejando así la prevalencia del ejercicio de hecho de la posesión sobre un bien irrecuperable para su antiguo dueño.

2.2.2. LA POSESIÓN

Entendemos como posesión aquel fenómeno del ordenamiento jurídico que tiene el efecto de ejercer uno o más poderes sobre una cosa, esto quiere decir que consiste en un hecho posesivo sobre un determinado bien, así mismo genera efectos jurídicos, este tipo de conducta exteriorizada no es otro más que el ejercicio sobre un bien en concreto. El reconocimiento legal que tiene el poseedor lo fundamenta el mismo ejercicio de hecho mencionado, por la tenencia que ejerce sobre la cosa, lo mismo que le da efectos jurídicos de oposición.

La posesión que ejerce una o más personas, ya sea por medio de una con la otra, constituye un ejercicio de hecho en el que recae efectos jurídicos sobre la propiedad. En este fundamento se evalúa la intención de propiedad que tiene el poseedor sobre el bien en materia; existe un segundo fundamento en el cual el poseedor tiene la intención de propiedad con el bien, generando una oposición a terceros. (Burgos, s.f., p.16)

Se comenta que la posesión es la institución en la que se vislumbra una apariencia de propiedad, puesto que el poseedor tiene las facultades de usar y disfrutar del bien. (Burgos, s.f., p.17)

Debemos mencionar que la posesión es uno de los derechos más antiguos, este poder de hecho se materializa independientemente en utilizar un determinado bien en su ámbito económico, constituye un derecho con la validez de ser protegido por el ordenamiento jurídico. (Ticona,2020 p.39)

2.2.2.1. La posesión en el Código Civil Peruano

Tomando de referencia al derecho romano como principal pionero en el derecho positivo, nos encontramos ante la interrogante, que cita: ¿para qué sirve el derecho posesorio? En Roma servía para defender la propiedad y así otorgar al propietario la seguridad legal de que su bien o cosa, sea intocable, en otras palabras, es el derecho que se inventó para proteger al

propietario, y tener en cuenta su posesión en calidad de mediatez. Siendo la posesión un acto que se configura con un hecho.

Sin embargo, antes de entrar en este concepto. El derecho romano no conocía o indicaba anteriormente las acciones que configuraban la posesión, ni aquellas acciones destinadas a defenderla como tal, la reivindicación era la única figura que protegía la propiedad, para dirimir un conflicto intersubjetivo de intereses, derivado del reclamo del derecho de posesión, el juez nombraba un poseedor temporal, mientras decidía sobre el mejor derecho de una de las partes. Una vez que se separó el concepto de propiedad y posesión, se indicó el derecho de defensa al posesionario, es así como en nuestro código sustantivo, y tácitamente en otros códigos civiles latinoamericanos, existen los llamados interdictos como mecanismos de defensa al poseedor.

En nuestro Código Civil Peruano en su artículo 896, tenemos a la posesión como primera institución jurídica del libro quinto (derechos reales) del código mencionado. Como aquella que se configura con un hecho de goce de un bien, otorgando al poseedor diferentes poderes sobre el bien mencionado.

Tenemos presente que el propietario de un bien es poseedor del mismo, por ser un hecho que se configura, a través de una acción o un hecho en el cual tenemos una visión clara y podemos indicar, aquella persona que da luces de ser propietario de dicha “res habilis”, con solo observar el uso y disfrute de esta.

Para hablar doctrinariamente de posesión tenemos que mencionar siempre a las teorías clásicas o clichés, de Ihering que se refiere al *corpus*, como elemento objetivo con el cual señala que para darse la posesión el bien tiene que ser ocupado necesariamente; y la teoría de Savigny que refiere el *animus domini*, que hace referencia al comportamiento de dominio, que tiene el poseedor como presunto dueño del bien (elemento subjetivo).

En el *corpus*, prima el contacto que la persona tenga con el bien en cuestión. La figura de *animus domini* se da con la manera en que el poseedor se declara implícitamente propietario

del bien en materia, usando, disfrutando y muchas veces disponiendo de él (...). (Ataucusi, 2018, p.21)

El código civil, nos indica las clases de posesión y sus efectos, siendo que en el artículo 905 el poseedor mediato es el actuante, y el poseedor inmediato el beneficiario de una figura jurídica posesoria. Por lo que, de antecedente histórico en el Derecho Romano, tenemos la protección del propietario de un bien, utilizando de prueba irrefutable, el uso y poder sobre dicho bien, en nuestro código es el que puede otorgar un título de posesión a una persona beneficiaria, del bien. El poseedor inmediato, es aquel que teniendo un título posesorio usa y disfruta del patrimonio del primero. Por lo que en este tipo de poseedor se estima que tiene un plazo de ejercer y gozar su derecho posesorio; y por lo tanto es sobreentendido, que esto afirma el reconocimiento de éste, sobre que posee propiedad ajena. Y se encuentra ocupando un bien que legalmente le pertenece a su propietario.

En los artículos 906 y 909, tenemos al poseedor ilegítimo de buena fe y mala fe respectivamente, siendo el primero aquella persona que cree tener un título válido o que, si este haya incurrido en alguna causal que invalide su título, no tiene conocimiento acerca de la ilicitud de su posesión. Teniendo estas facultades que premian, su buen actuar, como es hacer suyo los frutos recabados en el tiempo que haya durado su estancia en el bien ajeno. Por otro lado, el poseedor de mala fe, es aquel que sabiendo el uso indebido del bien del cual utiliza y disfruta, no cesa con esa conducta.

La mala fe se da cuando un sujeto tiene conocimiento de un acontecer jurídico, el cual utiliza dicho conocimiento de una manera antifuncional en beneficio propio. (Alferillo, 2011 como se citó en Segarra, 2021, p.9)

Se hace referencia también al servidor de la posesión, en el artículo 897 del presente código; nombrándolo persona dependiente del poseedor, encargado de custodiar el bien, bajo órdenes suyas, éste de ninguna manera puede ser beneficiario de la posesión ya que sólo se encuentra brindando un determinado servicio.

Acerca de la presunción de propiedad se cita en el artículo 912 de nuestro código civil que establece una de las pautas legales, en la cual el propietario hace uso de su derecho, y puede ser instrumento de defensa, por oponerse a terceros, cita que el poseedor es propietario del bien, salvo legalmente se demuestre lo contrario.

2.2.2.2. Teorías de la posesión

En el siglo XIX encontramos las teorías clásicas de la posesión de Savigny e Ihering.

a) Teoría de Savigny

En la Alemania de 1803 Friedrich Karl Von Savigny publica su libro llamado “La posesión” en el cual realiza un análisis exhaustivo teniendo como fuente el Derecho Romano, ubicando los elementos necesarios para la configuración de la posesión: Lo cuales son el *corpus* y el *animus domini*; el primero viene hacer el elemento objetivo sobre la cosa, es decir que la posesión se ejerce con el contacto sobre el bien; por consiguiente el *animus domini* es el elemento subjetivo de ejercer dominio de hecho sobre un bien determinado, es la intención de ser dueño o propietario en la acción de la posesión. En este sentido el poseedor debe querer hacer suya la cosa o por lo menos tener un mínimo de voluntad en poseerla, en consecuencia, de esta, entra en contacto con el mencionado bien. (Cháhuares, s.f., p.41)

b) Teoría de Ihering

Posteriormente en el mismo siglo XIX el jurista alemán reconocido Caspar Rudolf Von Ihering escribió variadas obras, entre ellas destacamos “Deseo de la posesión”, “La protección posesoria y “El Espíritu Romano”, cuyo legado es la elaboración de la teoría de la posesión objetiva, en la cual juzgó la teoría de Savigny y la llamó teoría subjetiva. La crítica de Ihering recae sobre los elementos fundamentales que propone Savigny, sobre todo hace hincapié en el *animus domini*, este autor considera que no es fundamental la decisión de conllevar un bien como propietario, sino que solo hace

falta el contacto físico entre el individuo y el bien. De la misma manera se puede decir que señalar a este animo de dominio como fundamental es una cuestión demasiado superficial y no concreta, pues indicaba que para darse por enterado de este elemento subjetivo necesariamente se tendría que introyectar en la mente del propio sujeto, lo cual es imposible. Pues eso llevaría a contradicciones que podrían darse en la voluntad del propio sujeto. Por lo tanto, el *corpus* exige la voluntad de tener y hacer contacto físico con un bien determinado. (Cháhuares, s.f., p. 42)

2.2.2.3. Características de la posesión

a) Principio de legalidad:

Se señala que el código civil peruano de 1936 en el artículo 852, establece el criterio del *numerus clausus* el cual tiene una influencia que se acoge al código civil argentino, que preceptúa que los derechos reales solo pueden ser creados por la ley.

Esto quiere decir que la norma por excelencia es la que crea y constituye los derechos reales, y son los contratos que reflejan la voluntad de la persona y estos son los que generan obligaciones, que podemos llamar derechos personales. (Cuadros, 2019, p.8)

Naturaleza Jurídica de la posesión:

En este carácter se menciona las teorías clásicas de Savigny e Ihering que explican la naturaleza de la posesión en el aspecto subjetivo y objetivo correspondientemente, los cuales justifican su naturaleza y sostienen a la posesión como un derecho. Por consiguiente, la posesión se justifica en reunir estos dos elementos mencionados. (*el corpus y animus domini*).

Se manifiesta que la posesión es consagrada como un derecho por el ordenamiento jurídico estando fundamentada en el ejercicio y las situaciones en la que esta involucra,

por lo tanto, se encuentra protegida por la ley sin tomar en cuenta si existe un derecho de propiedad sobre ella. (Gonzales, 2003 como se citó en Cuadros,2019, p.10)

Se hace presente que, para que se logre configurar la posesión se tienen que cumplir los caracteres principales que son esenciales para la manifestación de esta, estos han sido interpretados como señalamos a continuación. (Gonzales, 2017 como se citó en Cuadros, 2019, p.10)

b) Control sobre el bien:

La facultad que tiene el poseedor sobre un bien demuestra el control sobre este, se sobreentiende el dominio público que ejerce la persona sobre el bien, esta facultad de disposición es la que brinda la apariencia de propiedad sobre la cosa. Ello amerita que los actos realizados sobre el bien sean visibles ante los terceros.

Se manifiesta que la exteriorización de este control, no requiere necesariamente que sea física, la presencia del poseedor puede ser indicada con el uso económico sobre el bien en el cual puede encajar perfectamente la mediación. (Cuadros,2019, p.11)

c) Autonomía:

Esta característica hace referencia principalmente a la facultad que tiene el poseedor sobre un bien determinado, que, si bien no puede disponer de él absolutamente, como propietario, guarda diferencia con el servidor de la posesión que no es más que un tenedor de esta, que puede detentar el bien, pero no lo hace en beneficio propio, y se encuentra subordinado a las decisiones que puede tomar el poseedor principal en la aplicación del ejercicio de hecho efectuado. (Cuadros,2019, p.11)

d) Voluntariedad:

Esta es la característica más sencilla de la posesión, ya que el sujeto realiza actos externos en los que prima la voluntad propia y la intención de afirmar la cosa para sí mismo. En consecuencia, se determina que la posesión es un ejercicio de hecho completamente voluntario, por consiguiente, requiere que esta no sea interrumpida para poder hacer prevalecer su disposición. (Cuadros,2019, p.13)

e) Potencialidad en uso y disfrute:

El beneficiario de la posesión se encuentra en la facultad de realizar uso y disfrute del bien en el momento que desee y cuando lo disponga. (Cuadros,2019, p.14)

En el ejemplo de que, si un poseedor hace un viaje por varios meses, deja la puerta cerrada para no permitir acceso a nadie, y se retira hacia el lugar que tiene destinado, este no deja de ser poseedor por dejar de usar el bien de manera física, sino que, con el simple hecho de dejar la puerta cerrada, ya efectuó un acto de ejercicio de posesión (...). (Cuadros,2019, p.14)

f) Irrelevancia del título jurídico:

Según esta característica no es necesario que el poseedor tenga un justo título para que su posesión sea considerada oponible. Nuestro código civil en su artículo 896 establece a la posesión como “ejercicio de hecho” que permite utilizar uno o más poderes del derecho de propiedad, dicho ejercicio se refleja en un escenario externo. (Cuadros, 2019, p.14)

2.2.2.4. Tipos de poseedores

2.2.2.4.1. Según el origen

- a) **Poseedor mediato.** - Comúnmente es el propietario, o el que actúa como tal sobre el bien en materia de discusión, que, por ser dueño de éste, obviamente lo puede usar, disfrutar, enajenar, y hacer todo aquello que la ley no le impida, por lo tanto, tiene calidad de poseedor.

- b) **Poseedor inmediato.** - Es aquel cuyo título otorgado por el poseedor mediato, lo hace poseedor de dicho bien, mediante un acto jurídico.

2.2.2.4.2 Según la legitimidad

- a) **Poseedor legítimo de buena fe.** - Es aquel que tiene un título de posesión, el cual ampara el uso y disfrute que haga del bien, por lo tanto, tiene el sustento legal pertinente.

- b) **Poseedor ilegítimo de buena fe.** - Es aquel ocupante de un bien, que carece título u otro instrumento que ampare su posesión, pero que por falta de conocimiento acerca de la ley, cree estar acorde con ella; y no cesa con su acto ilícito.

- c) **Poseedor ilegítimo de mala fe.** - La mala fe de un ocupante, se entiende como aquella falta de un título válido, o en su defecto este título no existe, por el conocimiento del ilícito cometido, y muy a pesar de ello no cesa con dicha conducta.

- d) **Poseedor precario.** - El ocupante precario es aquel que usa y disfruta un bien, no teniendo un título alguno y si lo tuvo ha fenecido. Sería necesario precisar que este tipo de poseedor, contemplado en el artículo 911 del código civil, podría encajar perfectamente con el poseedor ilegítimo de mala fe.

2.2.2.5. Contratos derivados de la posesión

De la posesión y las reglas que lo regulan, tenemos diferentes figuras jurídicas, las cuales procedemos a nombrar, por embargar demasiado lo que sitúa el derecho de posesión concordado con el mismo derecho de propiedad (en cuanto a disponer o enajenar un bien), las detallamos a continuación:

2.2.2.5.1. El usufructo

Entiéndase por el acto jurídico en el cual el actuante da al beneficiario un bien inmueble o mueble para que este haga uso y disfrute, de los productos y resultados que le vaya a brindar dicho bien.

Según el artículo 999 del código civil, el usufructo confiere el poder de uso y disfrute de manera temporal de un bien ajeno; en el cual puede excluirse determinados provechos y utilidades, y puede recaer sobre toda clase de bienes de calidad no consumible, salvo lo dispuesto a ley. (Larreátegui, 2020, p.33)

A diferencia del arrendamiento, se puede dar a título oneroso o gratuito; varias empresas utilizan esta modalidad ya que personas jurídicas que intervengan en este acto, tienen un plazo que embarga tres veces más el tiempo de goce del bien, a diferencia del contrato de arrendamiento mencionado. Se da mayormente en una institución estatal y una persona jurídica; en el ámbito comercial.

2.2.2.5.2. La superficie

El derecho de superficie se conoce como la herramienta de contratación inmobiliaria que permite al beneficiario disfrutar de la propiedad económica sobre un inmueble siendo la posesión limitada únicamente en el aspecto temporal. El propietario superficiario disfruta de todos los atributos jurídicos que su derecho de propiedad confiere sobre el bien (...). (Fernández, 2012, p.238)

El objeto de esta figura jurídica la encontramos en el artículo 1030 de nuestro código civil, que indica, que se puede constituir el derecho de superficie, en el cual el beneficiario goza de la facultad de tener una parte de la construcción de la propiedad temporalmente de forma separada, sobre o bajo la superficie del suelo.

2.2.2.5.3. La Servidumbre

Esta figura está regulada en el artículo 1035 del Código Civil peruano. El cual dicta que cuando tenemos un bien propiedad de una persona natural o jurídica, este mismo puede imponerse gravámenes en beneficio de otra persona.

Podemos referirnos a esta figura jurídica como un apoyo al alquiler, arrendamiento, o compra-venta, el cual se denominaría servidumbre. En un pequeño ejemplo, tendríamos servidumbre de vista (por decirlo de esa manera), si al comprar, arrendar o alquilar un bien, se dispone de otro para que sirva al bien dominante, sí es que somos beneficiarios de una casa de playa y estamos en una posición, en la que dependemos nuestra vista al mar, de una casa colindante pequeña, que por ello deja una vista expuesta, y el predio que hemos adquirido era propiedad del mismo vecino de dicha casa colindante, el cual en su derecho de edificación podría perturbar la vista que requerimos en una casa de playa. Estaríamos entonces en una figura de servidumbre de vista, el anterior propietario se limita a edificar más, brindando así un servicio al inmueble que hemos adquirido. Pero en la servidumbre de paso, en el cual adquirimos un bien, el cual depende de otro inmueble colindante para acceder a dicho bien. Nos encontraríamos en utilizar siempre el paso o pasaje del inmueble colindante.

Entonces se define a la servidumbre como un derecho real, matizado subjetivamente, es un derecho en dirección concreta al predio sirviente, se opone a los que adquieren en sucesión el bien inmueble.

Se comenta que, las servidumbres son conceptualizadas como aquellas dependencias por criterio de propiedad de un inmueble dentro de otro predio, de esta manera se genera un

servicio de un bien al que llamamos predio sirviente, a otro que llamamos predio dominante. (Motta, Olie, Orden, 2010 como se citó en Peixoto, 2019, p.8)

El código civil en su artículo 1040 plantea que solo las servidumbres aparentes, en este caso las de paso, las que se muestran en el exterior son susceptibles a prescripción. En lo que se refiere a la servidumbre, solo la que se ve y es tangible es la que se puede prescribir. Este tipo de figura se conoce en nuestro código como servidumbre aparente, la cual marca un límite territorial, del cual se está haciendo un servicio frecuente, pacífico y público.

2.2.2.5.4. La anticresis

Se manifiesta que, en el Derecho Romano la figura de la anticresis solo era una extensión de la prenda o *pignus*, la anticresis no era un contrato independiente, por lo que esta figura solo estaba ligada al negocio de la prenda; es decir no tenía autonomía de forma individual. Panero R. (como se citó en Casado, 2021)

La anticresis está regulada en el artículo 1091 del código civil, en la cual se entrega un bien inmueble en garantía de una deuda, en esta figura el acreedor puede explotar el bien, y los frutos que de él se generen (Larreátegui, 2020, p. 33)

Esta figura jurídica es muy utilizada en zonas del sur de nuestra sierra peruana y costa sureña; la cual es el acto en que hay un deudor y un acreedor, el primero es el otorgante siendo el segundo el beneficiario. Dando el deudor en anticresis un inmueble de su propiedad a cambio de una suma de dinero específica, con una cantidad de tiempo límite en cual el acreedor tiene disponibilidad de poseer el bien inmueble en esta figura; hasta que el primero pague la deuda completa de dicho bien.

2.2.2.5.5. El arrendamiento

Es un contrato que está muy utilizado desde épocas de antaño, y es el ejemplo de posesión más clásico, ya todos tenemos un vasto entender acerca de este contrato, no es más que, el

alquiler de un bien inmueble, en el cual se pacta un pago en concordancia con la posesión de dicho bien.

Tanto arrendatario y arrendador, deben respetar lo estipulado en su contrato y no incurrir en hechos deshonestos, como realizar desordenes, escándalos o alborotos, que lleven a dar lugar a actitudes meramente reprochables, que generen daños al inmueble arrendado, siendo el arrendatario el indicado en resarcir tales deterioros o pérdidas por ser el uso del bien exclusivo de él. Es decir, necesariamente se debe respetar la buena fe, la moral y las buenas costumbres en este negocio jurídico. (Huallparimachi, 2021, p.13)

2.2.2.5.6. El depósito

Se menciona que es el contrato donde el depositario recibe un bien para custodiarlo, ello constituye una sola parte de los sujetos implicados en este contrato, pues la otra la constituye el depositante que otorga el bien, para que el depositario lo cuide por un determinado tiempo, lo cual se estipula en forma contractual. (Arnau Moya, 2009 como se citó en Coca, 2020)

2.2.2.5.7. El comodato

Este tipo de contrato se encuentra definido en el artículo 1728 del Código Civil, es la figura en la cual, el comodante entrega un bien no fungible a título gratuito necesariamente, al comodatario, el cual tiene que entregar el bien con los cuidados necesarios para su conservación en el plazo estipulado en su contrato, es decir, no tiene que haber menoscabo en el bien entregado.

2.2.2.5.8. El uso y la habitación

Estas figuras las encontramos en los artículos 1026 y 1027 del Código Civil. Entendemos que el uso y habitación, no constituye un derecho posesorio en su totalidad, si no que estamos hablando de la posibilidad de un encargo del actuante; el usuario solo se dedica al uso del bien, sin estar muy pronunciado el derecho de disfrute y mucho menos de disposición. En este

sentido se considera habitación al hecho de morar sobre un parte de un bien inmueble en concreto.

2.2.2.6. La Defensa Posesoria

En nuestro código civil podemos contemplar dos tipos de defensa que brindan protección al poseedor, en su artículo 920 se señala la defensa posesoria extrajudicial y en su artículo 921 la defensa posesoria judicial. Estos son mecanismos que pueden efectuar el poseedor en defensa propia de su derecho, ante la destitución de su posesión.

2.2.2.6.1. La Defensa posesoria extrajudicial:

Este mecanismo se ha instaurado con el objetivo de favorecer la adecuada y veloz protección de la posesión, contemplando la protección de la inversión inmobiliaria en nuestro país; sin embargo, son muy cuestionados los requisitos y modalidades de la defensa posesoria extrajudicial. El artículo 920 hace referencia tanto al propietario poseedor como al poseedor inmediato, pudiendo también calzar en esta descripción el poseedor precario, que puede efectuar este mecanismo contra aquel que haya cometido un atropello a su posesión. (Mejorada, 2013, p.201)

Esta acción se puede realizar en los quince días siguientes en que se tome conocimiento de la destitución de la posesión, sin embargo el poseedor no puede utilizar vías de hecho que superen o trasciendan las vías utilizadas para el despojo de la posesión.

2.2.2.6.1. La Defensa posesoria judicial:

En este mecanismo de defensa se puede acceder a la tutela efectiva jurisdiccional utilizando dos medios de defensa, los cuales procedemos a señalar:

a) Interdicto de retener:

Este tipo de acción está destinada a reconocer el derecho de posesión cuando es perturbado en su oficio, su objeto es prevenir y amparar la conservación de la posesión. Se utiliza cuando el poseedor es perturbado de los derechos materiales y de la naturaleza de su posesión. (Palacios, 2005, p.62)

b) Interdicto de recobrar

Esta acción es empleada cuando el poseedor es despojado completamente de su posesión, solo se realiza si no hay proceso judicial previamente. Este mecanismo haya su fundamento en la retribución de la posesión por exigencia del actuante. El interdicto de recobrar busca remendar una situación de hecho ya existente, se ocupa de reestablecer el bien como estaba en el tiempo del despojo y restituir el orden que se alteró. (Palacios, 2005, p.63)

2.2.2.7. Extinción de la posesión

Nuestro código civil en su artículo 922 nos señala las causales de extinción de la posesión, tenemos que la posesión se extingue por **tradición**, en lo referente a la entrega del bien determinado; se extingue también por el **abandono** que implica haber dejado el ejercicio de poseer, y queda sobreentendida la falta de voluntad del sujeto en utilizar y disfrutar el bien, la extinción por **ejecución de resolución judicial** es el conflicto probablemente ya juzgado y dirimido, en el cual se ha despojado por medio de una acción civil, la posesión del sujeto, quien por mandato de dicha declaración judicial no tiene el derecho de seguir poseyendo debido a que su derecho ya se encuentra extinto con dicha decisión. Por último, resulta obvio que, si el bien ya no existe por haber sido **destruido** en la presentación de una situación concreta, la posesión se extingue de manera automática.

Según Varsi E. (2018), existen otras formas de extinción de la posesión, plantea si el artículo 922 del código civil constituye un *numerus clausus* o es meramente enunciativo. Considera que las formas de extinción de la posesión que no contempla el código civil son: por ley, renuncia, intervención, expropiación, usurpación, imposibilidad física o material y despojo (...). (105-106 pp.)

2.2.3. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La prescripción adquisitiva de dominio la entendemos como un modo de adquirir la propiedad, por haber efectuado la posesión de un bien determinado durante un plazo exigido por ley

Esta figura jurídica, nace del derecho romano, en donde la sociedad de manera progresiva fue adoptando los trayectos de propiedad y de posesión, tales instituciones solo existían conforme al ejercicio que se manifestaba en el accionar del sujeto, de esta misma manera, temas como la *traditio* de un bien, así como la celebración de la transferencia de un bien sólo tenía un carácter público y oralizado.

De esta manera se dice que desde que apareció la usucapión en el Derecho Civil Romano, hasta nuestros tiempos ha sido materia de discusión, ya que lo que engloba nos lleva análisis profundos, si damos un pequeño repaso a la época romana del derecho, debemos de tener en cuenta que no tan sólo era lo que se ordenaba en esos tiempos, sino que siempre concurría una gran controversia y materia de dilema, el acuerdo entre los jurisconsultos y los elementos que debía tener esta figura, que de dos elementos pasó a tener seis, conforme a línea de tiempo pasada. Las personas que intervinieron en la jurisprudencia que corresponde, fueron justamente los emperadores, entre ellos destacan Constantino y Justiniano, este último fue quien dejó el diseño de la perpetuidad cuyo nombre era *praescriptio longis temporis*, y en esto dejando al final, lo que fue la *praescriptio longissimi temporis*, también conocida como la prescripción trentenal, la cual la podemos observar hasta el día de hoy, en legislaciones de Latinoamérica. (Alvarado J., s.f.)

Según el mismo autor, ha la institución de la *usucapio* o *praescriptio*, la Romanística Moderna ha tratado de purificarla, removiendo toda sugerencia que no sea romana; una situación todavía controvertida, es determinar si esta figura, es un modo originario o un modo derivativo de adquisición de la propiedad. (Alvarado J., s.f.)

2.2.3.1. El propósito o finalidad de la usucapión

La usucapión, como reitero ha sido concebida desde antaño en tiempos del Derecho Romano, hoy en día su principal función es tener un enfoque económico social, y de principal incentivador hacia el patrimonio, y su saneamiento respectivo. En el Derecho Romano, se instaló, teniendo como principal fundamento la posesión de la cosa, y tenía en cuenta a está para dirimir conflictos que se daban en litigios.

Por lo tanto la usucapión en la antigua Roma era una figura que mucho se discute en el inicio de la propiedad, se debe de tener en cuenta que en el Derecho Romano no había una institución exactamente que se refiera a ésta como la conocemos en estos tiempos; entonces tenemos en controversia si la usucapión es un derecho originario de la propiedad como tal, debido a que poseer la cosa era actuar como dueño de la misma, y por consiguiente era suficiente para dirigir el dedo hacia la persona que la poseía, señalándola como dueño.

Por consiguiente, era un criterio de propiedad implícito pero no mencionado, en el cual la propiedad se fundamentaba con la posesión perfecta de la *res habilis*, existiendo la posesión precisa con el ánimo de dominio teniendo la calidad de ser considerado como cosa oponible a los demás, tenemos entonces que la *usucapio*, era una figura en la cual se valoraba el transcurso del tiempo en el que la persona poseía un bien determinado y consecuentemente se constituía en propietario.

Actualmente, la prescripción adquisitiva de dominio es una forma de adquirir formalmente la propiedad, habiendo cumplido un plazo establecido en ley. Su función principal es evitar el tráfico ilegal de inmuebles, saneando debidamente a los que no estén inscritos, para regular

su legalidad y oposición a terceros. En el ámbito económico se desea eludir el menoscabo y desperdicio de bienes, sobre todo en bienes inmuebles; de lo contrario nos encontraríamos ante una especie de masa aprovechable económicamente en incertidumbre, y sin dueño a quien reclamar sobre dicho desperdicio.

Se manifiesta que, toda propiedad se adquiere por un hecho o un modo, estamos señalando entonces al acto jurídico ya sea por sucesión, accesión o por tradición, todo ello basado en un título; para demostrar la propiedad. Esto quiere decir que, para probar ser propietario de un bien, hay que demostrar cómo hemos adquirido dicho bien, por ser nuestro ordenamiento jurídico demandante en cuanto a la adquisición de bienes en el que se exige que dicha figura sea derivada de un hecho adquisitivo válido. Para esto, nuestro sistema jurídico nos brinda diferentes medios de prueba, empero la prueba del hecho jurídico que generó la adquisición por sí misma no es suficiente, debemos probar que el dueño o propietario anterior haya adquirido de alguna manera dicho bien, nos referimos a que su adquisición haya provenido de otro acto jurídico válido; y siguiendo esta secuencia nos encaminamos hasta el génesis que generó a la adquisición de dicha propiedad. Nos encontramos ante una situación en la que tenemos que recurrir a la figura originaria de la creación del bien, como sucedería en el caso de terreno u otros bienes que son de naturaleza perpetua, hasta los orígenes de la sociedad que planteaba el notable filósofo Hobbes, en la que todo pertenecía a todos y nada era de nadie, hasta que existió lo que conocemos como “contrato social” y que dió origen a nuestro sistema jurídico. Esta concatenación se proyecta en la historia a través de los siglos y se conoce usualmente como “prueba diabólica”. (Bullard, 1996, p.77)

Esta secuencia que hemos tocado en el párrafo anterior, es la que queremos eludir con la figura de la prescripción adquisitiva cuya función se fundamenta meramente en el saneamiento legal en el título de propiedad inmobiliaria en el presente caso. De no existir este modo de adquisición no solo nos encontraríamos ante una incertidumbre económica y legal que se sienta sobre bienes sin sustento ni fundamento en la ley; sino que nos encontraríamos también de ser el caso, ante un estudio de carácter exhaustivo en demasía acerca de reconocer el tracto sucesivo de un bien inmueble de una gran antigüedad.

2.2.3.2. Naturaleza Jurídica de la Usucapión

Es muy discutida la naturaleza que le da un modo de existir a la usucapión en nuestro ordenamiento jurídico; por un lado tenemos la posición de que es una figura originaria de la propiedad, y por otro lado tenemos a esta como una figura derivativa de dicha institución, la primera se basa en que la posesión origina el ánimo de dominio sobre un bien y por lo tanto en una determinada cantidad de tiempo en que el individuo lleva utilizándolo y disfrutando, lo que conocemos como *ius fruendi*, *ius utendi* y *ius abutendi*, podríamos señalar a éste como poseedor o incluso como dueño auténtico del mismo bien; sin embargo en la segunda tenemos por supuesto que no podría ser la usucapión un modo de adquisición de propiedad originario, debido a que no se tiene la disposición de manera concreta, señalando el ánimo del anterior propietario en transferir el bien, por lo tanto no podría ser una figura originaria de propiedad, mas sólo derivativa.

Se comenta que, en la discusión de la naturaleza jurídica de la usucapión se considera a ésta por algunos juristas como un modo derivativo de adquirir la propiedad; lo cual para otros es más bien un modo originario de adquirirla. Entre quienes sostienen la primera tesis, tenemos al romanista Pietro Bonfante, el cual nos señala que los fundamentos para contradecir la usucapión como derecho originario se basan en que a la usucapión le falta la verdadera voluntad del propietario antecesor por lo tanto no hay enajenación y se olvida que los modos derivativos de adquisición, no presuponen solo una enajenación, nos referimos a que la propiedad sea transferida de manera totalmente voluntaria de un dominio precedente a otro. Así mismo puede parecer o dar ilusión que dicha adquisición es originaria por cuanto no hay ocurrencia de efectuar o mostrar pruebas en juicio sobre la propiedad del propio autor, entonces la usucapión sirve o entra a tallar para dicho fin; por lo que esta exige una justa causa. Si no tenemos una sucesión jurídica que se derive del propio derecho del propietario antiguo, tenemos una sucesión cronológica e inmediata por cuanto existe la cosa como propiedad de otro que cambia de propietario en cuanto la usucapión se haga efectiva. En este sentido la propiedad de la usucapión guarda relación con aquella propiedad del antiguo titular, por estar sujeta a los mismos límites, así por ejemplo se puede perder el usufructo del bien por haber perdurado las prendas y las hipotecas que constituían gravamen. (Alvarado J., s.f.)

2.2.3.3. Elementos de Procedencia en la Usucapión

En el transcurso de la historia del derecho de la usucapión, podemos ver según el derecho Justiniano, los diferentes requisitos para que esta se configure los cuales rigen hasta el día de hoy, y que debemos considerar para que la prescripción adquisitiva de dominio se haga efectiva.

2.2.3.3.1. La Posesión

Esta es la institución jurídica por excelencia para que configure la prescripción adquisitiva de dominio, de no existir esta figura no podríamos estar ante un reclamo de propiedad de usucapión ya que para constituirse el propietario de una cosa, se necesita probar la posesión de la propiedad, disponiendo usando y disfrutando dicho bien, para esto el bien tiene que tener individualidad, es decir tiene que ver la posibilidad de poder tomar aprovechamiento de los frutos que se puedan percibir concretamente.

2.2.3.3.2. El Tiempo

Para la usucapión el tiempo constituye un elemento completamente necesario, así decimos que un sujeto de derecho al poseer en el tiempo es dueño de un objeto, no podemos acreditar la propiedad a una persona que solo ha probado su posesión durante un lapso fugaz y poco duradero, cabe señalar que la figura del servidor de la posesión se diferencia del poseedor, ya que no siempre incurre en una cantidad extensa, el individuo solo tiene la calidad de guardián o servidor, por lo cual tiene sólo una relación de dependencia ante el cumplimiento de sus labores e instrucciones recibidas por el propietario de dicho bien.

Las legislaciones plantean lo que son los lazos para la configuración de esta figura, proponiendo que se cumplan cinco, diez o veinte años en el caso de bienes inmuebles (que es la materia que en el presente trabajo nos enfocamos), eso dependiendo a la legislación del país donde nos encontremos, en el Perú tenemos a la prescripción ordinaria de cinco años para bienes inmuebles y de dos años para bienes muebles; y la prescripción extraordinaria de diez

años para bienes inmuebles y de cuatro para bienes muebles, por lo que constituye un requisito para adquirir el bien, el transcurso del tiempo de su posesión.

2.2.3.3.3. La Res Habilis

Hacemos referencia a la susceptibilidad de la cosa en ser usucapida, pues este criterio no puede entenderse si no es con una prohibición, por lo que tenemos como *res habilis* toda cosa que no esté prohibida por ley y que no contravenga contra moral y las buenas costumbres para ser usucapido. Por lo tanto, no podemos usucapir cosas que hayan sido producto de una apropiación indebida, como la *res furtivae* que se refiere a las cosas robadas, como se sobreentiende ello no puede ser materia de usucapición, ya que contraviene la norma y la moral; seguidamente tenemos también a la *res vi possessae*, que son aquellas cosas que se obtienen mediante el uso de la violencia, así como tampoco podemos usucapir un bien en calidad de litigio ya que no se puede reclamar, algo que ya está siendo procesado judicialmente, así como demás prohibiciones que atenten contra la ley la moral y las buenas costumbres.

2.2.3.3.4 Causa Justa

Definimos por *iusta causa*, aquello que está acorde con el derecho o que se ciñe por medio de una ley para su configuración en acto jurídico, entendemos como causa justa en la usucapición aquella que da existencia y fundamento a la buena fe del autor. Por lo tanto, el justo título constituye aquella buena causa que con justicia se adquiere la transferencia de la propiedad de un bien, pero sin tener conocimiento de la existencia de algún vicio que pueda darse al momento de querer enajenar efectivamente dicha propiedad, cuando lo fundamentamos en la prescripción adquisitiva de dominio.

Se manifiesta que algunos autores no definen la justa causa, al menos ahorran su conceptualización, como consecuencia de su adherencia completa a la buena fe, siendo esta el hecho o circunstancia, o conjunto de circunstancias que justifican la buena fe; según Bonfante la *iusta causa usucapionis* es definida como aquel momento o aquella relación en la

que se demuestra positivamente la ausencia de lesión ante una toma de posesión, la cual se encuentra justificada por dicha ausencia. (Alvarado J., s.f.)

2.2.3.3.5. Buena Fe

La *Bona fides*, es la presunción de honradez, respeto, funcionalidad, rectitud perseverancia ante la realidad, así como fidelidad ante la realización de un hecho u acto jurídico en particular. En la prescripción adquisitiva ordinaria tenemos a la buena fe como requisito indispensable para solicitarla ante la ley, la cual se verifica mediante un título justo y verdadero el cual lamentablemente se ha visto incurrido en diferentes vicios, los cuales no han sido suficientes para desacreditar la buena fe del actuante.

Se comenta que la buena fe nos presenta un indicador intrínseco a la ausencia de lesión ajena al momento de efectuar la toma de posesión, (...) se ha tratado de declarar que la buena fe consiste en la creencia que alguien se ha convertido en propietario en la *opimo dominii*. (...). (Alvarado J., s.f.)

2.2.3.4. La Prescripción Adquisitiva De Dominio en el Código Civil

2.2.3.3.1. La prescripción adquisitiva de dominio en el artículo 950 del código civil

En el artículo 950 en el código civil en su primera parte cita que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública, como propietario durante diez años.”; en este primer párrafo podemos vislumbrar los requisitos de ley para usucapir un bien inmueble, este párrafo hace referencia a la concurrencia completamente verosímil de la posesión de un bien, el cual debe de ser poseído sin haber menoscabo en cuanto a su nivel de profundidad, en la presentación conjunta de los elementos que se requiere para ser considerada dicha propiedad en prescripción. Esto quiere decir que para ser usucapido un bien inmueble se nombra el presupuesto legal para su configuración, no sólo ello, sino también que se presenta por primera vez el plazo determinado para poder efectuar esta acción.

En el segundo párrafo cita que “Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”, con ello podemos percibir las primeras luces de la buena fe y mala fe en la prescripción, ya que decimos que se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe, colocándonos en la superposición de *iusta causa* y *bona fides*, las cuales tienen que existir copulativamente, debido a que en este caso, una no puede percibirse sin la otra. Con ello el presente código no nos hace referencia explícitamente a una mala fe, solo sobre entendemos la no existencia de la buena fe, por lo que en el presente trabajo buscamos los requisitos de configuración para que esta mala fe sea palpable.

2.2.3.3.2. La prescripción adquisitiva de dominio en el artículo 951 del código civil

Sobre la usucapión de bien mueble el presente código plasma que “La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.” Este precepto tiene una manera igualitaria en el requerimiento de los presupuestos legales, para hacer efectiva la prescripción; comparado con el artículo anterior, además de citar el plazo para prescribir un bien mueble y delimitar los elementos para su configuración, en su última parte hace referencia a la existencia de la buena fe en primer lugar, y la ausencia de esta misma al finalizar; por lo tanto no tenemos un concepto claro de la mala fe en ninguno de los dos preceptos legales, sin embargo tenemos la obligación de desdeñar los elementos que configuren dicha mala fe

2.2.3.5. Elementos para la Configuración de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Código Civil Peruano

Como hemos señalado en los artículos 950 y 951 del código sustantivo, tenemos requisitos y presupuestos que requerimos para poder acceder a este modo de adquisición de propiedad, los cuales se derivan de dicho código y los podemos sintetizar en:

2.2.3.5.1. Posesión Continua:

Este elemento hace referencia a la posesión ininterrumpida, que no opera por más de un año en oscilamiento. Según Laquis (1983, p.53) se entiende por posesión continua, a la que se ejerce sin interrupciones, intermitencias, lagunas, en la cual no se tiene por limitante que haya sido ejercida personalmente y en todo momento, sino que tiene que poseerse de acuerdo a la naturaleza del bien y de acuerdo a las circunstancias que se haya dado en el caso. (Como se citó en Burgos, s.f., p.19)

Tenemos por posesión continua aquella que se ejerce de forma seguida, en donde el plazo máximo del poseedor no debe exceder de un año de descuidar la posesión, cuyo plazo coincide con el plazo que el código civil estipula para acceder a la defensa posesoria, y de ahí se deduce esta cantidad tolerada para valorar los intervalos en que todavía se considera que el poseedor no ha interrumpido para nada la posesión que tenga sobre un bien. La continuidad es un requisito elemental para señalarse poseedor, ello comprueba la actitud de la persona que posee y el interés que obra sobre el lugar del bien en materia, que se exterioriza con la actividad fluida en él.

El Segundo Pleno Casatorio Civil hace referencia a la continuidad de la posesión en su considerando 44 que cita: “(...) a) La continuidad de la posesión, es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se puede dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904 y 953 del código civil, que vienen a construir hechos excepcionales, por lo que, en suma se puede decir que 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;”

Por último, en el artículo 953 del código civil se regula la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio, señalando que dicha prescripción se interrumpe cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella; sin embargo, dicha interrupción puede cesar si se

continúa poseyendo en un término de un año, o si por sentencia judicial logra restituir su posesión.

2.2.3.5.2. La posesión Pacífica

La posesión pacífica es la que deja por sentado el buen obrar del poseionario, ya que se presume, su pacificidad en cuanto no haya controversia judicial alguna, con el anterior propietario y ha de ser así ya sea porque el anterior propietario este de acuerdo con dicha posesión, o en su defecto desmerece el inmueble por su descuido e indiferencia con el bien en materia de reclamo. Damos por supuesto que en estos casos la pacificidad se demuestra con la falta de controversia.

Se dice que la posesión es pacífica al palpase libre de todo tipo de acción violenta o coacción, la ley no puede admitir este tipo de eventos, por ser su principal deber la tutela jurídica, velar por la causa justa y la paz pública; por lo tanto todo tipo actos violentos, causan nulidad con la debida posesión. De encontrarse violencia ejercida por el actor de la posesión, su conducta dispara un vicio a esta institución jurídica y es así que incurriría no solo en un acto violento de mala fe, sino un delito tipificado en el código penal como usurpación.

Así mismo se dice que no hay posesión pacífica si se continúa y se persiste con el tipo de violencia con el que se ingresó; tenemos entonces por hecho que el decurso del plazo prescriptorio empieza a dar cuenta desde el momento en que cesa la violencia, y la posesión se hace debida y normal. (Burgos, s.f., p.20)

En la Casación N° 4264-2013-Lima, 30 de abril del 2015 se dicta: “Décimo tercero (...) la posesión pacífica debe ser determinada como aquella que se ejerce sin perturbaciones y con aceptación de los demás integrantes de la sociedad, mientras que la existencia de conflictos y discordias entre dos partes rivales. Es decir, la posesión pacífica es aquella que no se obtuvo por la fuerza, ni está afectada de vicios de violencia y que no es objetada judicialmente en su origen, como sucede en el presente caso (...).” Lo que podemos deslindar de este pronunciamiento es que en el ejercicio de este requisito no se puede ocupar situaciones

judiciales o administrativas del antiguo poseedor con el actual. De ser así dicha pacificidad sería perturbada, así como se declara que la posesión no debe ser atrofiada con actos de violencia ni otro acto aledaño, que sesgue este requisito para usucapir. (Burgos, s.f., p.20)

2.2.3.5.3. La Posesión Pública

Se manifiesta que la posesión es el ejercicio de hecho, el cual debe de ser conocido por la comunidad en general, haciendo hincapié en el conocimiento del propietario o anterior poseedor, se deduce que en el obra el conocimiento de cómo se estaría efectuando este transcurso posesorio, en la cual es justo que toda persona que este facultada a oponer su derecho contra el poseedor actual si es de su interés, haga efectiva esta oposición, ello en base al conocimiento público que expone dicha posesión actual. La clandestinidad efectuada por el poseedor entorpece la posesión pública, quien se introduce en fundo ajeno de modo furtivo, permaneciendo oculto para que el propietario u otros con derecho a poseer no lo descubran, no posee públicamente. La posesión debe de materializarse en actos que puedan ser conocidos por los demás. (Burgos, s.f., p.21)

Estos actos que son conocidos por la colectividad deben de realizarse conforme a la paz pública reclamada por la ley, entonces podemos hacer referencia a que la forma exteriorizada de quien posee no es otra figura que la exposición de la disposición del poseedor con ánimo de propietario, en el caso de la usucapición este hecho es de mero un proceso cognitivo , que expone al señalamiento de una persona sujeto de derecho como dueño de la cosa, el cual cuenta con tal fundamento publicitario, sin contravenir la norma, en cuyo comportamiento no debe de haber vicio que ocultara su posesión; debido a que la forma clandestina de poseer es rechazada por ley y contraviene no solo la buena fe, sino que eleva la mala fe a una actividad delictiva.

Se comenta que, desde luego la posesión pública, con el solo hecho del ejercicio de alguno de sus atributos, es suficiente para que éstos sean advertidos por personas que sean vecinas de morada, o por las que estén de paso por el lugar en donde se ubique el inmueble en este caso. (Coca, 2020 c)

2.2.3.5.4. Como propietario

En este tema hacemos referencia al *animus domini*, sobre el bien en materia, ya que no solo basta con poseer simplemente, sino actuar como propietario y disponer todo lo necesario, para ser señalado como tal. El propietario no se encuentra subyugado a la voluntad de nadie, sino que él por actuación propia genera autónomamente hechos que exteriorizan su posición como dueño del bien.

La posesión como propietario tiene de origen al título justo, el cual tiene una naturaleza en la que prima la *bona fides*, ya que con la transferencia de propiedad realizada de una persona a otra mediante un documento firmado, podemos comprobar en este caso la debida entrega del inmueble en cuestión, y resulta obvio que este documento viene a generar un tipo de oposición imperfecta, en la cual el propietario actual tiene por completamente oponible, sea por ingenuidad o ignorancia legal; el cual al enterarse de esa imperfección se acoge a la figura de la usucapión. En este supuesto se funda la actuación y actividad como propietario, en donde el poseedor es consagrado justamente como dueño del bien.

Respecto a la mala fe, el poseedor no tiene un justo título, pero tenemos en cuenta también el descuido e indiferencia generada por el anterior propietario, lo cual genera al poseedor un camino amplio y seguido para poder administrar con ánimo de dominio sobre el bien, entonces podemos decir que para que este poseedor pueda usucapir no necesita ni justo título y mucho menos buena fe.

2.2.3.6. Clases de prescripción adquisitiva de dominio

Para desarrollar y despejar dudas acerca de las clases de usucapión existentes, tenemos que nombrar a las que existen en el Perú, y desarrollar una por una con el fin de hacer hincapié en sus diferencias, y las posibilidades que existen de usucapir en cada una. Las clases de usucapión que tenemos en nuestro ordenamiento las clasificamos en tres modos diferentes de efectuar esta figura.

2.2.3.6.1. Prescripción Adquisitiva de Dominio Administrativa

Esta institución nace de la principal función de la prescripción adquisitiva de dominio, la cual es el saneamiento de los predios, en este caso mayormente predios rústicos, que existen, pero no tienen de repente una determinada partida o aquellos que ya tienen una partida registral matriz, pero tienen diferentes poseedores. En este tipo de usucapión el actuante en la mayoría de casos viene a ser el Estado el cual en su función de saneamiento actúa de oficio para formalizar aquellas posesiones informales, y darles un sentido de legalidad amplia en virtud de registrar los predios, facultando así la propiedad inscrita de dichos poseedores.

Se indica que se puede explicar la prescripción adquisitiva de dominio administrativa como aquella exclusiva para predios rústicos (que son inmuebles que están en zona agropecuaria o afín, por su propio modo de empleo o particularidad), en la cual el Estado mediante una autoridad administrativa o entidad pública pertinente haya considerado llevar a cabo dicha prescripción adquisitiva de dominio; como son el Ministerio de Cultura, COFOPRI, y gobiernos locales o regionales autorizados por el artículo 51 de la ley 27867. (Jordán, 2022)

También se indica que no pueden adquirir por usucapión administrativa aquellos que son poseedores inmediatos (arrendatarios, comodatarios, usufructuarios), ya que, a éstos según nuestro código civil, son poseedores temporales, en el que hay un título de por medio otorgado por el poseedor mediato. (Carcelén, 2019)

Es decir según el párrafo anterior sólo puede ser apto para usucapir aquel poseedor mediato, y no solo ello, también puede usucapir una persona sujeto de derecho que solicita dicha prescripción ante la autoridad administrativa encargada para ello, tenemos que tener en cuenta entonces que puede accionar la prescripción adquisitiva de dominio tanto la entidad pública, con fin de saneamiento, como una aquel accionante, que desea hacer valer su derecho de propiedad sobre un bien inmueble de dominio administrativo.

2.2.3.6.2. Prescripción Adquisitiva de Dominio Notarial

Este tipo de usucapión que tiene por finalidad evitar la carga procesal, es la solicitud que hace el poseedor actuante, en su reclamo por la obtención de la propiedad de un bien urbano, por haber cumplido el plazo largo estipulado por el artículo 950 del Código Civil, el notario haciendo uso de las facultades que le confiere su función, puede declarar la prescripción de un bien, si es que el actuante ha presentado la documentación respectiva, para que este servidor público pruebe que el derecho reclamado es justo, y el poseedor se pueda acoger a este tipo de servicio notarial con el fin de tener el título de dicho bien.

La prescripción adquisitiva notarial es la vía correcta para los predios que son urbanos que pueden ser ya edificados como no; en la cual los notarios públicos se encuentran facultados por ley 27157 en su artículo 21, para efectuar dicho trámite, siempre y cuando la posesión sea continua, pacífica y pública, como propietario durante el plazo máximo de diez años. (Jordán, 2022)

Para entender este tipo de prescripción debemos entender la función notarial, en virtud que esta faculta al notario para dar fe de diferentes actos protocolares, y en este caso asuntos no contenciosos, que en uso de su función pública conferida puede inscribir dicho título en forma de usucapión, lo cual dará validez legal y servirá de impulso para su respectiva inscripción en los registros públicos.

La función notarial haya sustento de acuerdo a lo que dice su precepto legal en el artículo 3 tanto en la ley 26002 (Ley del Notariado), como del Decreto legislativo 1049 (Decreto

legislativo del notariado), que establecen cuatro características de la función notarial, que señalan que el notario debe ejercer su función notarial en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial. El ejercicio personal de la función notarial, señala el compromiso que tiene el notario respecto al acto a celebrarse, en el cual vemos inmersa su responsabilidad como servidor público, el cual puede acogerse a la ayuda y derivación del personal necesario con el fin de celebrar dichos actos protocolares, y asuntos no contenciosos. El notario es el que le da fe pública a los instrumentos que se inscriban en su despacho, siendo este el principal autor de la dación de la credibilidad de la autenticidad, y legalidad en un documento; por lo que podemos decir también que es el responsable por cuanto a la persuasión que se genere en la sociedad a raíz de estos documentos, pues este es quien firma y sella el documento.

Dado por entendido todo lo mencionado, debemos resumir que, en el despacho notarial, se puede efectuar la usucapión, siempre y cuando se pase correctamente por todos los tipos de filtros, para que ello genere seguridad jurídica ante el examen que formula el notario, como profesional, y servidor público, en el ámbito de credibilidad para dar sustento a su accionar en lo se quiere inscribir. Es decir, para que una prescripción adquisitiva de dominio, sea efectuada por vía notarial se tiene que analizar la legalidad de dicho acto, y cumplir los presupuestos que el notario considere. A pesar de ello, si consecuentemente al procedimiento de dicho acto, se le genera algún tipo de oposición, el notario deberá derivar el acto a vía judicial.

2.2.3.6.3. Prescripción Adquisitiva de Dominio Judicial

La usucapión vía judicial, la podemos entender como un proceso abreviado, en contra del propietario, cuyo poseedor del bien sea mueble o inmueble, efectúa una acción para reclamar algún bien que tenga poseyéndolo continua, pública y pacíficamente, como propietario. Esta vía es la más indicada y relevante para usucapir tanto de buena fe como de mala fe, y es aquí donde nos referimos a la decisión del juez que puede estimar tanto como desestimar la prescripción demandada.

Para acceder a este tipo de prescripción adquisitiva de dominio, se debe de acreditar el dominio sobre este bien, cumpliendo con lo establecido el artículo 505 del código procesal

civil, para interponer este tipo de acción cuyo objeto perseguido es el de ser declarado adquirente de los derechos sobre el bien objeto de litigio, que es el motivo por el cual el accionante reclama un derecho, que pudo originarse por la existencia de un acto jurídico imperfecto, tal cual puede haberse originado por motivo de algún tipo de invasión (por citar un ejemplo) independientemente como se haya dado el motivo originario; el juez deberá sustentar su decisión en la observación de la documentación presentada y validar si los fundamentos de hecho y de derecho son suficientes para otorgar el dominio de dicho inmueble.

Se comenta que cuando la prescripción es declarada en vía judicial se presenta el parte judicial, que tenga como contenido el oficio del juez, en el que se adjunta las copias certificadas por un auxiliar jurisdiccional, de la sentencia y resolución declarada consentida o ejecutoriada esta primera, así como acompañar a estos documentos, con los planos del bien en materia. (Jordán, 2022)

2.2.3.7. Prescripción adquisitiva de dominio en el derecho comparado

Nuestro código sustantivo en lo que respecta al derecho de usucapir, en su artículo 952 nos explica la forma en que se configura el modo de adquisición de propiedad por prescripción, para ello se requiere un determinado plazo. Este precepto indica en su primera parte el derecho de poder reclamar un bien determinado como propio, por el transcurrir del tiempo determinado en ley; todo ello nos lleva a pocas luces, definir y conceptualizar la prescripción adquisitiva de dominio, como aquel modo de adquisición de la propiedad por el solo hecho del correr del plazo determinado especificado en la norma.

En su artículo 950 es donde encontramos dicho plazo, y en donde logramos tener los primeros destellos de lo que es mala fe en los procesos de prescripción, pues si bien señala el plazo de diez años para prescribir extraordinariamente, no señala a la mala fe en forma concreta, pues se deduce solo por el sentido contrario que se pretende dar con la buena fe, que sí la encontramos especificada en la segunda parte del presente artículo, que señala que cuando existe el justo título y buena fe el plazo se reduce a la mitad, es decir a cinco años, por lo que

denominamos prescripción adquisitiva de dominio de mala fe a la usucapión extraordinaria o larga.

2.2.3.7.1. Conceptos de la prescripción adquisitiva de dominio según el derecho comparado

De acuerdo al código civil español en la primera parte de su artículo 1930 dicta que, “Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.” Según lo que señala esta norma internacional se ganan en la usucapión los derechos de dominio sobre el bien y los derechos reales, con los cuales se refiere a la disposición, uso y disfrute del bien, pero acreditando una calidad más formal; por último, se señala también a la prescripción adquisitiva como una manera de adquirir la propiedad.

En el código mexicano en su artículo 1135 indica que, “La prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.” El código civil mexicano brinda lo que es la definición de la prescripción adquisitiva de dominio, esto quiere decir que no solo menciona el concepto de usucapión, sino que además señala que se extinguen las obligaciones del poseedor en su conversión a propietario.

Siguiendo la misma línea el código civil argentino señala en su artículo 1897, que, “la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” Del mismo modo el código civil argentino indica una obtención de derechos reales sobre un bien determinado, así como define su efecto en el tiempo.

En el código civil chileno en su artículo 2492 dicta que, “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.” Este código sustantivo, plasma un mejor concepto

de la prescripción adquisitiva de dominio, sobre todo si hacemos referencia a la usucapión de mala fe, indicando claramente la intención del poseedor de adquirir un bien ajeno; estableciéndose también la extinción como castigo al anterior propietario por la falta de diligencia sobre su derecho de propiedad.

El código civil colombiano en su artículo 2518 indica que, “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.” En el presente artículo se señala a la usucapión como una ganancia o premio por haber poseído un bien en concordancia con la norma; otorgándose de igual manera los derechos reales sobre dicha cosa siempre y cuando no sean los que estén exceptuados por ley.

De acuerdo a lo deducido de los artículos internacionales acerca de la definición y función de la usucapión; la prescripción adquisitiva de dominio es una figura jurídica que se encarga de extinguir derechos anteriores y de proporcionar nuevos derechos sobre un bien determinado; podemos decir entonces que la prescripción adquisitiva de dominio de mala fe, es el premio al poseedor efectivo de una cosa ajena, y el castigo al anterior propietario por su falta de acción en su derecho de propiedad.

2.2.3.7.2. Los plazos de prescripción adquisitiva de dominio en el derecho comparado

En el código civil español en su artículo 1957 nos señala los plazos de la prescripción adquisitiva de dominio corta, “El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.” Mientras el plazo de prescripción adquisitiva de dominio larga en su artículo 1959 nos indica, “Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, (...)”. De acuerdo a este plazo prescriptorio español podemos señalar la semejanza que tiene con nuestro código civil, en donde no se señala la mala fe de manera explícita, sino que sobrentiende en el plazo corto en

la usucapión de buena fe; por lo tanto, para usucapir de mala fe este código establece treinta años, que constituye el triple de lo establecido en nuestro código.

En el código civil mexicano en su artículo 1152 nos señala el plazo de la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, “En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.” De acuerdo a este código civil internacional podemos vislumbrar de primera mano la mención de la mala fe como tal, estableciéndose un plazo muy concordante con el plazo prescriptorio de nuestro código; cabe señalar que se establece efectos que agregan o suman la cantidad de emplazamiento por causales especificadas en el mismo código mexicano.

El código civil argentino en su artículo 1898 indica los plazos de la prescripción adquisitiva breve, “La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años.” Mientras en su artículo 1899 señala el plazo de la prescripción adquisitiva larga; “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.” De acuerdo a este código sustantivo argentino se congrega a la mala fe como un acto que no requiere justo título para ser válido, estableciendo un plazo de veinte años, que a diferencia de nuestro código constituye el doble del plazo; se observa también el mandato de no oposición sobre un bien que ha cumplido una posesión en el tiempo, por la situación de no contar con un título justo o simplemente no contar con la existencia de dicho título.

En el código civil chileno en su artículo 2508 señala los plazos de la prescripción adquisitiva corta, “El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces.” Como en su artículo 2511 estipula los plazos de la prescripción adquisitiva larga, “El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas (...).” Lo que podemos destacar de estos preceptos legales internacionales, es su similitud con nuestro plazo establecido en nuestra ley para usucapir de buena y mala fe, cabe decir que en dichos preceptos no encontramos la mención concreta de éstas dos últimas.

En el código civil colombiano en su artículo 2529 indica los plazos de la prescripción adquisitiva ordinaria, “El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces. Cada dos días se cuentan entre ausentes por uno solo para el cómputo de los años. Y en su artículo 2532 señala los plazos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, “El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados (...).” Según estos artículos de calidad internacional el plazo establecido de prescripción adquisitiva larga es de diez años en concordancia con lo establecido en nuestro ordenamiento. Cabe decir que en los artículos de señalamiento de plazos tampoco se menciona la concepción de buena o mala fe.

De los plazos establecidos en los mencionados preceptos legales hemos tomado como punto de referencia a la mala fe, para lograr comparar lo que dicen dichos mandatos; de esta manera hemos visto que en algunas legislaciones todavía se contempla un plazo más largo que el nuestro, que en comparación con nuestro código civil anterior se puede alcanzar similitud en dichos plazos prescriptorios, por lo que a nuestro parecer el ordenamiento jurídico peruano se tornó un poco menos exigente con ello, pero ese sería una tema para otra investigación, por lo que nos limitamos a concluir que la mala fe en la usucapición se sobreentiende en el plazo largo para prescribir y que es la apropiación por el transcurso de este, de un bien ajeno; en donde no se requiere la exigencia de un título justo.

2.2.4. LA MALA FE

Para entrar en la problemática del tema propuesto debemos dedicarnos a describir la mala fe, con el fin de determinar cuáles son los presupuestos para que esta se configure. Tenemos que basarnos en nociones que la doctrina describa porque en nuestro código sustantivo no podemos tener un concepto claro acerca de lo que es buena y mala fe; por lo tanto, para avanzar en este campo extenso tenemos necesariamente que señalar donde y como se configura esta mala fe, y así tener una idea más clara para poder profundizar en la usucapión.

Para entender la mala fe debemos basarnos en su sentido benigno opuesto, la buena fe, que la definimos, como la tutela de lo justo, el actuar con responsabilidad, el buen obrar, la debida diligencia, así como la funcionalidad de la causa; por lo que podemos concluir que para que una buena fe se manifieste, necesariamente se debe de actuar de acuerdo a los estándares establecidos en la ley, y tratar lo más oportunamente en no contrariarla, porque si efectuamos algún tipo de acción errónea podemos todavía probar nuestro buen obrar, y dicho error verse opacado, ya sea por actividad involuntaria, producto del desconocimiento, o cualquier otro motivo que ayude con la probanza de nuestra debida cautela.

Se dice que la buena fe es la cara opuesta a la mala fe, y esta se pone en manifiesto cuando se actúa en concordancia con los deberes conductuales establecidos en el ordenamiento jurídico respectivo. (Trujillo, 2022)

Se manifiesta también que la mala fe, es el actuar sin seguir lo establecido en las normas de conducta en donde se indica cómo se debe de comportar una persona, sujeto de derecho ante las situaciones que se le presente, en este concepto no se sigue el modelo más idóneo de conducta social. No se considera mala fe cuando este mal actuar se realiza o manifiesta de manera involuntaria o ya sea por desconocimiento de la ley, esta mala fe requiere que el sujeto sea consciente de su actuar, el cual efectúa esta acción en contra de lo establecido. Según la doctrina la buena fe se presume por cierta, por lo tanto, se actúa con dicha buena fe hasta que no se pruebe lo contrario; la mala fe debe ser probada. (Trujillo,2022)

De lo expuesto se puede destacar los tipos de mala fe que podemos encontrar en nuestra realidad, como puede darse la mala fe en la posesión o la mala fe en efectuar un acto jurídico, entonces podemos concluir que la definición y concepto, así como características, están estrechamente ligadas a su sentido contrario benigno, para poder ser entendida y analizada. En tal sentido tenemos a la buena fe, la cual se presume que existe desde que se elabora algún tipo de enajenación o acto jurídico, de ser el caso; y cuya mala fe se fundamenta en el momento que se pueda demostrar con pruebas de hecho su existencia. Sin embargo, no podemos vislumbrar en la legislación vigente, la definición de la buena fe y mala fe como tal, sino que solo podemos observar que se mencionan para justificar los actos jurídicos o procesales con la calibración del buen actuar del sujeto ante la ley.

2.2.4.1. La mala fe en el derecho comparado

El código civil español en su artículo 7 inciso 1 establece que, “los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe”. Conforme a este precepto legal español podemos decir, que está plasmada la exigencia de la buena fe en los actos conforme a derecho. Es decir, todo acto que sea contrario a la buena fe debe considerarse a lo opuesto. En el inciso 2 del mismo artículo cita que, “la ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión, que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de medidas judiciales administrativas que impidan las persistencias en el abuso”. La segunda parte de este precepto legal español establece explícitamente que el ejercicio antisocial en un acto u omisión (entendiéndose como aquel acto que va en contra del ordenamiento jurídico), que en materia de oposición a éste, la ley da lugar a poder efectuar tipos de acciones de tutela jurisdiccional que ayuden a preservar el principio de la buena fe, se pone en manifiesto la prohibición de sobrepasar los límites normales del ejercicio de un derecho, dándose protección al tercero que haya sido dañado por abuso, entonces es aquí donde tenemos un concepto más extenso de la figura de la mala fe.

El código civil francés en su artículo 1134 inciso 3 establece que, “*Elles [sc.les conventions] doivent être exécutées de bonne foi*”. Lo que deducimos con esta cita legal francesa, es que los actos jurídicos deben de ejecutarse con buena fe, esta debe de justificarse en los contratos que se realizan en la cual se pone de manifiesto la exigencia que la ley determina. Este inciso conserva su estructura tal cual dicta el código civil italiano de 1942 en su artículo 1375. El artículo 1135 del mencionado código civil francés señala. “*les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature*”. Esta cita legal que se plasma también en el código italiano de 1942 en su artículo 1374, aparece con una modificación, establece que las obligaciones contractuales no solamente obligan lo que esta expresado en ellas sino también a todas las consecuencias legales que en su uso emanen de su naturaleza. Esto quiere decir que todo acto realizado de buena fe genera consecuencias jurídicas, que se comprometen a ésta. Tomando en cuenta ello, la codificación chilena se ha acogido a los mencionados preceptos.

El código civil chileno en su artículo 1546 dicta, “los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o costumbre pertenece a ella”. Esto es lo que se denomina la buena fe objetiva, según el derecho privado chileno, el cual se inspira en el código francés y solo hace una pequeña modificación en su última parte en la que establece la exigencia de actuar con buena fe, no solo las personas implicadas en la obligación sino también a las cosas que emanan de dicha obligación. (Guzmán, 2002, p.11)

El código civil de la República Argentina (vigente hasta el 2015) en su artículo 1071 rezaba, “el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como lícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres”. Es aquí donde podemos tener una mejor idea en las implicancias del ejercicio abusivo del derecho y la mala fe. (Cajarville, 2012 p.252)

En el Código Civil y Comercial Nacional argentino en su artículo 961 dicta, “los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor”. En este precepto legal podemos ver clara la influencia francesa, acorde con el código civil chileno, cuyos conceptos de buena fe obligacional embargan también a las consecuencias de las obligaciones que se deriven de los actos jurídicos en materia. Damos por sentado una vez más que la mala fe la entendemos por la omisión de estas exigencias.

En el código civil peruano podemos ver que en su normativa al igual que en otras codificaciones regula en su variedad de artículos los efectos que se generan a partir de una conducta llevada por la buena fe o en su forma contraria aquella conducta llevada por la mala fe, advirtiendo que en pocas normas se define la buena fe en su contexto y las figuras que se generan de ella. (Alferillo, 2014, p. 201)

Se comenta que el código civil peruano reconoce la buena fe sobre el objeto, esto apunta a valores trascendentales y que tienen independencias en la voluntad de las partes, nos referimos a la buena fe de los contratantes la cual tienen por obligación. El artículo 168 del código civil, dicta que el acto jurídico que debe interpretarse de acuerdo con el principio de la buena fe; tanto como el artículo 1362 el cual establece que los contratos deben de negociarse, celebrarse y ejecutarse, según las reglas de la buena fe y de la intención común de las partes. En resumen, la buena fe, constituye en el derecho peruano una obligación legal en su aplicación. (Obando, 2017, p.7)

Entonces podemos decir que la mala fe objetiva es el actuar contrario a lo establecido en los artículos mencionados en el código civil en el párrafo anterior, en la cual se obvia los valores trascendentes e independientes de la voluntad de las partes y no permite que en los contratantes se pueda ver la obligación de actuar conforme a los estándares legales, en los cuales se exige lo contrario, que es el actuar, respetando el principio de buena fe.

Podemos fundamentar entonces con certeza que la mala fe es en realidad lo opuesto a la buena fe y esta se configura por la ausencia de los requisitos básicos de la buena fe, para entenderla debemos de considerar todo lo que tengamos en contraposición de su lado opuesto benigno. No podemos entender a este concepto jurídico, sin que exista la buena disposición, en la cual el actuar disfuncional y contrario a ella hace que se manifieste dicha figura.

Para entender la mala fe en la usucapión, debemos de definir la mala fe en la posesión, lo cual hace mérito cuando lo recibido no ha sido proporcionado por el verdadero dueño, por lo mismo, lo que se haya recibido en herencia se entiende por mala fe siempre y cuando no haya sido otorgado por la persona que falleció. (Trujillo, 2022)

2.2.4.2. La diferencia entre mala fe y dolo

Podemos ubicar a la mala fe como aquella conducta anti funcional contraria a los estándares legales. Es importante diferenciarla del dolo el cual, si de hecho implica una conducta de mala fe, damos a esta por haber trascendido, y proporciona un actuar delictuoso. Entonces damos por concebido que el dolo es un acto en el cual completamente hay una muy mala intención de causar un daño directo; sin embargo, la mala fe constituye un actuar en el cual el aprovechamiento es el principal motor para tomar ventaja ante una situación jurídica, esta conducta no implica querer hacer un daño directo, pero se puede apreciar la búsqueda de un beneficio personal; podemos deslindar de ello que ambas conductas nacen una seguida de la otra.

2.2.4.3 La mala fe en la prescripción adquisitiva

Hemos trabajado los conceptos de propiedad, prescripción adquisitiva de dominio y mala fe. Entramos en temática queriendo proteger a la propiedad de la prescripción adquisitiva de dominio de mala fe, comenzaremos a tratar de conceptualizar a la mala fe implicada en la usucapión.

El código civil en su artículo 950 establece que se puede prescribir un bien inmueble de buena fe, cuando media justo título y la ya mencionada buena fe; por lo mismo damos por entendido que para usucapir de mala fe así el código no lo especifique con este nombre, damos por implícito que la propiedad inmueble prescribe en el decurso de diez años, siempre y cuando la posesión haya sido continua, pacífica y pública, en calidad de propietario. Damos por entendido de que para usucapir de mala fe solo necesitamos los requisitos básicos, pero si queremos aunar la mala fe con la prescripción encontraremos una figura potencialmente contraria a la buena fe, a la moral y las buenas costumbres, debido a que esto podría traducirse al aprovechamiento en los actos jurídicos que se celebren en el cual se tenga un inmueble en posesión.

Si de hecho los inmuebles se pueden enajenar cuantas veces el propietario vea necesario, esta mala fe podría desnaturalizar la figura de la función principal de la prescripción adquisitiva de dominio, podríamos encontrarnos ante una inseguridad indeseada, en vez de la tan clamada seguridad en el tráfico de bienes inmuebles, para entender estos conceptos necesitamos hacer un análisis en lo que se requiere para que la mala fe se configure en la usucapición.

Sin embargo, las demás normas que regulan nuestro ordenamiento jurídico en el derecho privado, nos sirven de sustento en lo que respecta a la aplicación de la ley de forma simultánea, y en estos defectos que pueda tener empleamos los principios básicos que tenemos en nuestro derecho privado. De esta manera protegeríamos a la propiedad de una injusta prescripción en donde no haya título y no exista buena fe palpable.

Esta situación no es tan trágica como aparentemente se menciona, sino que el motivo del presente trabajo se centra en deslindar aquellos requerimientos para usucapir de mala fe de acuerdo a la ley, la moral y las buenas costumbres. Dicha tarea no es sencilla pues suena muy contradictorio el sentido que queremos darle, pero para conceptualizar de manera lineal, la usucapición de mala fe, y lo que ello necesita para configurarse debemos de entender siempre que la ley opta por el “mal menor” o necesario, ya que sin ésta nos encontraríamos ante una

incertidumbre anárquica en la posesión inmobiliaria, lo cual sería un escenario de mero caos legislativo inmobiliario.

Se señala que, se podría pensar que la ausencia de la buena fe implica necesariamente la presencia de la mala fe, sin embargo, como fundamentó, Carlos Ignacio Jaramillo (2016, p.185-187), esto no siempre se da de esa manera, pues se entiende que la buena fe se ha desarrollado tanto en su ámbito objetivo como subjetivo, lo cual impide expresar que la buena fe es contraria a la mala fe, y por ende esta última es el anverso de la buena fe, por lo tanto, si todas las acciones de mala fe son atentatorias y generalmente vulneran a la buena fe, no todas las conductas que no se ajusten a la buena fe son necesaria y estrictamente calificadas como conductas de mala fe. (Vásquez, 2017, p.18)

2.3. Marco Conceptual

Para un mejor entendimiento en el tema propuesto, estamos dejando vacíos conceptuales, los cuales vamos a saciar con los siguientes conceptos a tener en cuenta, para llegar a un buen análisis de lo que queremos encontrar en nuestra investigación.

2.3.1. Animus Domini

Es el propósito o la intención de utilizar y vivir en un bien. En su historia, existía diferentes tipos de esta intención; por ejemplo, animus domini de caza, de pesca, recolección de frutos, y de hacer vivencia en tierras; en las cuales se obtiene el poder del corpus; pasó una cantidad considerable de tiempo para que se den los primeros conceptos sobre el animus domini en la propiedad y consecuentemente en la posesión. (Ataucusi, 2018, p. 19)

2.3.2. Buena fe

Se entiende a la buena fe, en el actuar conforme a los deberes de comportamiento que establece el ordenamiento jurídico, ello implica responsabilidad, funcionalidad, buena intención, honestidad, y respeto por el derecho ajeno. (Trujillo, 2022)

2.3.3. Corpus

Es elemento material de la posesión, su función es designar el poder que se ejerce sobre una cosa, junto con el animus domini, son los elementos que constituyen a la posesión. (Flores, 2002, p. 192)

2.3.4. Inmueble

Entendemos por inmuebles o bienes raíces, aquella cosa que carece de susceptibilidad al movimiento, es decir aquella estructura que no puede moverse, por lo tanto, los ejemplos más idóneos son los terrenos, las parcelas, las casas o los edificios.

2.3.5. Mala fe

La mala fe la entendemos por ser opuesta a la buena fe, la cual es la actuación del sujeto sin seguir los estándares del comportamiento que exige la ley en un determinado suceso. Este mal

actuar implica mala intención, anti-funcionalidad, irresponsabilidad e irrespeto al derecho ajeno. (Trujillo, 2022)

2.3.6. Posesión

Se encuentra regulada en el artículo 896 del código civil peruano. No es más que el ejercicio de hecho de un determinado bien, del cual se hace uso y disfrute, pudiendo el beneficiario acogerse a los derechos que en su ley posesoria es defendido.

El jurista Héctor Enrique Lama More, señala a la posesión como la potestad o señorío fáctico, el cual con interés propio lo ejerce una persona sobre un bien, para aprovecharlo de manera económica, y así poder satisfacer sus necesidades; aun así, haya un propietario, que no sea necesariamente la persona que lo posee. (Lama, 2008, p. 140)

2.3.7. Prescripción adquisitiva de dominio

También conocida como usucapión, siendo esta una forma de adquirir la propiedad por una determinada cantidad de tiempo que estipula la ley en la cual la posesión debe ser pública, pacífica y continua; y está regulada en el artículo 950 del código civil peruano. Es una forma de saneamiento físico legal de inmueble, y su principal función es impedir el indebido tráfico inmobiliario. (Álvarez, 2003 como se citó en Ataucusi, 2018, p. 27)

2.3.8. Profesionales y conocedores del derecho

Conocedor del derecho es un término generalista, que utilizo en el presente trabajo, para hacer referencia, a cualquier persona que conozca o estudie la norma, generalmente involucra a estudiantes de derecho, a abogados o magistrados; y todo aquél que tenga una función en la cual su herramienta principal es la norma.

2.3.9. Propiedad

La propiedad es tanto un derecho constitucional, como una facultad jurídica muy amplia que permite disponer, disfrutar, usar o enajenar un bien determinado. Esta facultad no se da de manera ilimitada ya que tiene que ejercerse armoniosamente y ser compatible con el interés

social. Por lo tanto, es el derecho formal sobre un bien determinado reconocido por el ordenamiento jurídico.

La propiedad se encuentra regulada en el Artículo 2 inciso 16 y el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, y definida en el artículo 923 del Código Civil Peruano.

2.3.10. Seguridad Jurídica

Es el compromiso del estado sujeta al principio de legalidad, ya sea en una actuación estatal o en una actuación personal ciudadana; es la garantía que brinda el estado, de protección, de reparación e indemnización haciendo frente a actos contrarios, al ordenamiento jurídico.

(García, 2021)

III. HIPÓTESIS

Tratando de dar una respuesta inmediata a los objetivos del presente trabajo, nos basamos en lo investigado en los antecedentes y el marco teórico de la investigación realizada, para tener las primeras luces que deducimos del material de estudio traído y así poder dar fundamentos a las instituciones y conceptos investigados, los cuales conciernen en la propiedad, posesión, usucapión y mala fe.

3.1. Hipótesis general

Los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión los podemos indicar con la ausencia de un título que haya sido producido por un acto jurídico justo, y el interés benéfico personal, en el que se obvia la voluntad del propietario.

3.2. Hipótesis Específica 1:

Implícitamente el criterio benéfico social de la usucapión de mala fe es servir como una forma de saneamiento de la propiedad sobre inmuebles, cuyo fin es otorgar seguridad jurídica en el tráfico de bienes raíces, que a diferencia de la usucapión de buena fe requiere de menos requisitos para declarar un nuevo propietario en un bien determinado.

3.3. Hipótesis Específica 2:

Entendemos que la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles, se adopta cuando necesariamente existe la ausencia de un título derivado de un acto jurídico justo, para lo cual la ley de manera implícita establece como mala fe, aquel acto que contraríe la buena fe.

IV. METODOLOGÍA

4.1. Tipo de investigación

Este estudio es de enfoque cualitativo.

Cualitativo. - Este tipo de estudio está orientado en el estudio de los conceptos de las acciones de adquisición de la propiedad por prescripción, y su metodología se enfoca en la búsqueda e interpretación. En el presente instrumento de investigación tenemos la intención de recabar datos, recolectar e interpretar cuerpos de carácter estudiantil, así como evaluar leyes del derecho comparado y jurisprudencia internacional y nacional. Analizamos dicha materia del derecho tomando en cuenta también los conocimientos del código sustantivo de nuestro derecho privado. Se tiene como finalidad explicar e interpretar de qué manera se puede configurar la mala fe en los procesos de usucapión de bienes inmuebles, y discutir que elementos requiere para manifestarse dicha la mala fe; en lo cual se estaría realizando una revisión documentaria, para llegar a una conclusión final que resuelvan nuestras dudas sobre las hipótesis formuladas.

4.2. Nivel de investigación de las tesis

El presente trabajo se encarga de plasmar fenómenos legales que se dan al reclamar la adquisición de una propiedad inmueble por prescripción adquisitiva, querer interpretarlos y evidenciarlos a través de información documentaria, respecto al derecho de posesión y de propiedad, los materiales recolectados incluyen tesis anteriores relacionadas con la materia, artículos virtuales, revistas y jurisprudencia.

Descriptivo. - Porque tratamos de explicar, describir, e interpretar fenómenos jurídicos en el derecho de propiedad y posesión.

Las investigaciones descriptivas son mas recomendables, para una investigación de pregrado, ya que permiten plantear los conocimientos en cuanto a la teoría de la investigación, y la metodología empleada por su autor. Permiten a su vez ir construyendo conocimientos, que

serán utilizados por otros tesisistas, de tal modo que su utilidad se proyecta mas allá de lo indicado anteriormente. (TESIS, C. H. U., 2012)

Explicativo. - Se inclina al ámbito explicativo, porque tratamos de definir los requerimientos para la configuración de la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles.

El elemento que hace conveniente efectuar este tipo de investigación, es que varía de acuerdo al campo de estudio a tratar. (TESIS, C. H. U., 2012)

Documental. - Partimos de un análisis documentario, recopilando información y generando criterios lógicos, que ayudan a un fin en común. Aclarando dudas y permitiendo obtener un análisis más profundo acerca de las instituciones pertinentes en la figura de la prescripción adquisitiva de dominio.

Exploratorio. - Porque en el presente estudio nos encargamos de revisar una materia basada en una figura ya existente, pero no definida en cuanto a sus requisitos. Po lo tanto, no existe un abundante cuerpo teórico cuando se trata de señalar los elementos que ocupa la usucapión de mala fe.

4.3. Diseño de la investigación

La presente investigación es de tipo no experimental, de observación no estructurada.

No experimental. - Debido a que nos acogemos a analizar materiales de estudio ya existentes, en donde el presente investigador no tiene participación más que en su interpretación para explicar y describir el tema propuesto, consistente en dirimir de qué manera se manifiesta la mala fe en la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles

Retrospectiva. - Analizamos diferentes publicaciones, tesis anteriores, artículos virtuales y revistas, así como jurisprudencia que conciernen en el tema, con el fin de recabar información de realidades ya experimentadas en los procesos de usucapión, que nos lleven a formar una conclusión en la investigación propuesta.

4.5. Definición y operacionalización de variables

El objetivo general del presente trabajo es “Indicar los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú.”

Variables	Definición conceptual	Dimensiones	Sub-dimensiones
Variable dependiente: La mala fe	Es la manera de actuar del sujeto sin seguir los estándares de comportamiento que exige la ley para cada caso determinado.	Conducta del sujeto	<ul style="list-style-type: none"> - Comportamiento - Procedencia
		No seguimiento de los estándares legales	<ul style="list-style-type: none"> - Antifuncionalidad - Irresponsabilidad - Irrespeto al derecho ajeno
Variable independiente: Usucapión de bienes inmuebles	Es una forma de adquirir la propiedad, por la posesión de un bien inmueble, por haber cumplido una determinada cantidad de tiempo estipulado en la ley.	Modo de adquirir la propiedad	<ul style="list-style-type: none"> - Aspecto objetivo - Aspecto subjetivo
		Posesión de un bien inmueble	<ul style="list-style-type: none"> - Continua - Pacífica - Pública - Como propietario
		Cumplimiento del plazo establecido en ley	<ul style="list-style-type: none"> - Plazo de diez años - Con justo título cinco años

Conforme al presente cuadro de operacionalización de variables, hemos dejado establecido los conceptos y subconceptos que atañen a la presente investigación, por lo que los instrumentos principales para la recolección de datos son los documentos y materiales que atañen al presente estudio de investigación científica los cuales basados en una realidad

preexistente nos llevarán a una identificación sólida de la respuesta que queremos lograr con nuestro objetivo.

4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el presente trabajo, cuyo tipo de investigación es de enfoque cualitativo, de método descriptivo, explicativo y exploratorio, se recolectan datos de tesis anteriores, artículos virtuales y revistas, así como jurisprudencia que tengan relación con el tema propuesto, las cuales nos permiten entrar en planteamiento de diferentes problemáticas respecto a la configuración de la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles. En la presente temática se ha utilizado el análisis documental como instrumento de recolección.

FICHAS DE REGISTRO DE DATOS (Obtención de la Información)

Las fichas de registros de datos son instrumentos de la investigación documental y su función principal es permitir registrar datos significativos del material o fuente utilizada. (Herrera, 2011)

Por consiguiente, hemos elaborado fichas de registros de datos de tesis, bibliográficas, hemerográficas, electrónicas y de jurisprudencia. (ANEXO 4)

4.7. Plan de análisis.

En el presente estudio, no empleamos el programa SPSS, ni cualquier instrumento estadístico. Ya que el presente trabajo solo interpreta, explica y describe, materiales de estudio que conciernen al título de la tesis, por lo que no hay factores o variables de medición estadística; y nos enfocamos en darle respuesta al objetivo del problema planteado, utilizando material que nos permita profundizar nuestros conocimientos, y ahondar en la búsqueda de la respuesta que nos ayude a esclarecer los elementos de la configuración de la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles basando nuestros descubrimientos en realidades ya existentes y plasmadas en documentación.

Primera etapa. - Hemos utilizado el análisis documental, partimos con el tema con la búsqueda y clasificación de información adherida al tema propuesto, teniendo como antecedentes los primeros materiales de estudio utilizados, para ayudar a tener los primeros destellos de la figura de la usucapión y los conceptos de la mala fe.

Segunda etapa. - Se utilizó la selección, descripción e interpretación, de los materiales de estudio más pertinentes que entraron al objeto de la investigación, definiendo las instituciones de los derechos reales de propiedad y posesión, para llegar a ahondar en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, y conceptualizar la intervención de la mala fe en ella; siendo ello una base sólida para definir las primeras ideas de solución al tema propuesto.

Tercera etapa. - Se analizan los hallazgos, basados en realidades anteriores de jurisprudencia y finalmente se explica, se interpreta, se discuten los objetivos e hipótesis planteadas para dilucidar los requerimientos buscados para la configuración de la mala fe en la usucapión y llegar a una conclusión fundamentada basada en los criterios generados del trabajo investigado.

4.8. Matriz de consistencia

La matriz de consistencia es un instrumento de metodología investigativa que permite comprender, sistematizar y analizar los avances y procedimientos en un proceso de investigación, a fin de garantizar el método científico en el estudio que se ha efectuado.

Se presenta la matriz de consistencia lógica, de manera sintética, con los elementos básicos; de tal forma que facilite la comprensión y coherencia, que debe existir entre las preguntas, objetivos e hipótesis de la investigación. (Ponsati y Campos, 2010).

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

LA MALA FE EN LA USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ

G/E	PROBLEMAS	OBJETIVO	HIPÓTESIS
GENERAL	¿Cuáles son los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú?	Indicar los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú	Los requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión los podemos indicar con la ausencia de un título que haya sido producido por un acto jurídico justo, y el interés benéfico personal, en el que se obvia la voluntad del propietario.
ESPECÍFICOS	1. ¿Cuál es el criterio benéfico social, en adquirir un bien inmueble por usucapión de mala fe?	1. Explicar el criterio benéfico social en adquirir un bien inmueble por usucapión de mala fe.	1. Implícitamente el criterio benéfico social de la usucapión de mala fe es servir como una forma de saneamiento de la propiedad sobre inmuebles, cuyo fin es otorgar seguridad jurídica en el tráfico de bienes raíces, que a diferencia de la usucapión de buena fe requiere de menos requisitos para declarar un nuevo propietario en un bien determinado.
	2. ¿Cómo se adopta la figura de la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles?	2. Explicar la adopción de la figura de la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles.	2. Entendemos que la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles, se adopta cuando necesariamente existe la ausencia de un título derivado de un acto jurídico justo, para lo cual la ley de manera implícita establece como mala fe, aquel acto que contraría la buena fe.

4.9. Principios éticos

La manera en que se realiza un análisis crítico del objeto en estudio, debe estar sujeta a principios y lineamientos éticos de honestidad, objetividad, relación de igualdad y respeto de los derechos de terceros. (Pérez, et. al. 2014).

Nos basamos en el principio descrito en el código de ética de nuestra universidad ULADECH el cual cita: “la libre participación y derecho a estar informado...en toda investigación se debe contar con la manifestación de voluntad, informada, libre, inequívoca y específica; mediante la cual las personas como sujetos investigados o titular de los datos consienten el uso de la información para los fines específicos establecidos en el proyecto”. (ULADECH, Rectorado, 2019)

En el sentido que el investigador debe de mirar primero el interés común, antes de anteponer el interés propio, nos enfocamos también en el principio de justicia; porque en éste se embarga la emisión de juicios razonables y el aseguramiento de no dar lugar a prácticas injustas, por causa de limitación en conocimiento o capacidad. (ULADECH, Rectorado, 2019)

Se ha asumido compromisos éticos en toda la cronología que embarga el trabajo, lo que concierne al antes, durante y después del proceso de investigación; con la finalidad de cumplir con el principio de reserva del respeto a la dignidad humana y el derecho a la intimidad. (Abad y Morales, 2005)

V. RESULTADOS

Habiendo procedido a investigar más afondo el tema propuesto, tenemos que analizar los descubrimientos para dar consistencia a los razonamientos y tratamientos científicos de los materiales de estudio que han ayudado a dar una dirección más precisa a esta investigación. Por lo que pasaremos a señalar lo obtenido en cada objetivo de la investigación:

5.1. Resultados del Objetivo General

Unidad	Categorías	Descripción
Requerimientos para que se configure la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú.	- Elemento objetivo	La sentencia internacional C-466/14 de Colombia, señala, “(...) la prescripción ordinaria es distinta a la extraordinaria, en cuanto aquella tiene en consideración al sujeto titular del derecho para protegerlo, mientras la última de las prescripciones es objetiva, y se perfecciona sin tener en cuenta las condiciones personales del titular de la cosa. (...) la segunda buscar garantizar el principio de seguridad jurídica. (...)”. Así como el segundo pleno casatorio señala que la usucapión “(...) Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas (...)”.
	- Elemento subjetivo	Según Elena Trujillo en su artículo denominado “La Mala fe” considera que, “(...) esta mala fe requiere que el sujeto sea consciente de su actuar, el cual efectúa esta acción en contra de lo establecido. Según la doctrina la buena fe se presume por cierta, por lo tanto, se actúa con dicha buena fe hasta que no se pruebe lo contrario; la mala fe debe ser probada (...)”. Se entiende, por lo tanto, que el sujeto debe actuar en aprovechamiento y beneficio propio sin observar y menos respetar la voluntad del anterior propietario; sin embargo, esta mala fe solo es en calidad de denominación en la usucapión y no actúa de manera opuesta a ley.
	- Observar la concordancia de la mala fe en la usucapión con sus elementos presupuestales	El artículo 950 del código civil en su primera parte señala que, “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”. Y la casación n°4083-2017 LIMA ESTE, tanto como otras sentencias del tribunal constitucional, acerca de prescripción adquisitiva de dominio, sustentan la valoración de los elementos presupuestales para usucapir de mala fe.

Los resultados obtenidos a partir de la descripción y análisis del fenómeno legal al que pretendemos explicar en este objetivo propuesto, nos arrojan que para tener en cuenta un orden en los requerimientos para la configuración de la mala fe en los procesos de usucapión, debemos ceñirnos a lo que dice la ley y la jurisprudencia al respecto, se encontró un requisito indispensable para dicha configuración, el cual es la ausencia de un título derivado de un acto jurídico justo, o en todo caso un título que contenga vicios suficientes para ser nulo o inválido; así como se encontró que el beneficio personal sin ocupar alguna clase de respeto hacia la voluntad del anterior propietario, es un requisito que podemos deslindar conforme a la realidad pragmática. Estos dos requisitos mencionados deben estar en concordancia con los requerimientos exigidos por ley para efectuar la prescripción adquisitiva de dominio.

5.2. Resultados del Objetivo Específico 1

Unidad	Categorías	Descripción
Criterio benéfico social en adquirir un bien inmueble por usucapión de mala fe	- Beneficio social de la usucapión	Según casación n°4083-2017 LIMA ESTE, en su tercer considerando señala que, “(...) la usucapión es una forma originaria de adquisición de la propiedad y que extingue (en realidad transmite) la propiedad a otro”. Y la casación n°55-2017 LA LIBERTAD, indica que, “(...) los efectos que produce la usucapión, son los siguientes: (i) Crea seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, (ii) Convierte la posesión (hecho) en propiedad (derecho), y (iii) Condena el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio de este”.
	- Usucapión de mala fe	La sentencia internacional C-466/14 de Colombia, señala, “(...) la prescripción ordinaria es distinta a la extraordinaria, en cuanto aquella tiene en consideración al sujeto titular del derecho para protegerlo, mientras la última de las prescripciones es objetiva, y se perfecciona sin tener en cuenta las condiciones personales del titular de la cosa. (...) la segunda buscar garantizar el principio de seguridad jurídica. (...)”

Los resultados obtenidos a partir de la descripción y análisis del fenómeno legal al que pretendemos explicar en este objetivo propuesto, nos arrojan que el criterio benéfico social radica en la forma originaria de adquirir la propiedad, cuando nos referimos a la mala fe, señalamos la forma objetiva de perfeccionar la inscripción de un bien inmueble, por lo tanto se otorga seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario; cabe mencionar que sin la existencia de este modo de adquisición podríamos estar ante un indebido uso más extenso del tráfico inmobiliario.

5.3. Resultados del Objetivo Específico 2

Unidad	Categorías	Descripción
Adopción de la figura de la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles.	- Mala fe	El artículo 910 del código civil, nos señala al poseedor de mala fe, indicando la responsabilidad de este tipo de poseedor, sobreentendiendo que se identifica en este precepto al poseedor ilegítimo de mala fe. En el artículo 911 se señala al poseedor precario, que es aquel que no cuenta con un título que valide su posesión, o el que tenía ha fenecido; este poseedor encaja también en la posesión ilegítima de mala fe.
	- Usucapión de bienes inmuebles	Según el artículo 950 del código civil señala que, “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años”. Esta primera parte se refiere a los requisitos establecidos para usucapir un bien inmueble; la segunda parte de este mismo artículo cita que, “Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”, dando a entender que la ausencia de lo mencionado provoca e invoca la mala fe en la usucapión de bienes inmuebles.

Los resultados obtenidos a partir de la descripción y análisis del fenómeno legal al que pretendemos explicar en este objetivo propuesto, nos arrojan que para entender la mala fe en la usucapión debemos de tener en cuenta señalar al poseedor de mala fe, el cual no cuenta con un título válido para ejercer de manera congruente con la ley su dominio sobre el bien en materia, tampoco se ve el respeto por el propietario legítimo del bien, y por ello ejerce y dispone como verdadero propietario; el cual para adquirir dicha propiedad en posesión se acoge a un plazo largo para reclamar el bien como suyo.

VI. DISCUSIONES

Teniendo en cuenta los resultados llegamos a la discusión y análisis pertinentes de ellos. Daremos los primeros alcances para elaborar un aporte generado de dichas discusiones, llegando así a un entendimiento unificado y poder encaminar cada hipótesis planteada a una conclusión que nos brinde una contribución ilustrativa respecto al tema propuesto.

6.1 Discusión de los resultados del objetivo general

Cuando nos referimos a la prescripción adquisitiva de mala fe, asumimos que su sentido contrario es la prescripción adquisitiva de buena fe, por lo tanto, la mala fe debe de ser probada, y para tal causa debemos señalar los requisitos para su configuración en la usucapión. Según la Casación N° 11683-2018 ICA, “3.7. Respecto a la valoración de la prueba, conforme al artículo número 97 del código procesal civil, todos los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y razonada. Sin embargo, debe tenerse presente, que solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión (...)”. Esto quiere decir que para configurarse la usucapión se deben valorar las pruebas pertinentes para su valorización, de manera que no se podrá pretender adquirir la propiedad de este modo sino se cuenta con los elementos que deben de probarse copulativamente.

En la sentencia C-466/14 de Colombia, en su considerando 6.1 establece que “(...). La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere así mismo la posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero **no exige título alguno**, (...)”. Según este considerando del tribunal constitucional colombiano, para usucapir de mala fe no se exige tener justo título, sin embargo, podemos tener en cuenta que en este supuesto el poseedor de mala fe no tiene ningún impedimento en la continuidad de su posesión, la cual permanece de esta manera, sin observar el derecho de propiedad supuestamente prescrito de su propietario anterior.

Acerca del interés benéfico personal de parte del poseedor, podemos acotar que la usucapión de mala fe no se da de manera violenta, sino que exige solo el obrar interesado por adquirir la propiedad de parte del poseedor, por lo que algún acto de violencia no puede ser admitido

para usucapir de mala fe, no se puede entender esta elevada en dolo porque de ser así, estaríamos ante un hecho delictivo, y no podríamos hablar de un debido derecho de posesión.

Sin embargo, se comenta que según la Casación N°2586-2018 LIMA, la posesión pacífica se da cuando no medie la fuerza sobre el poder de hecho que se ejerce en el bien; por lo que, aunque haya sido obtenido de manera violenta pasa hacer pacífica cuando dicha violencia haya cesado (...). (Herrera,2021)

No hay que confundir mala fe con la actividad delictiva de la usurpación, por cuanto la primera solo es una mención de la calidad de una acción adquisitiva de propiedad, y la otra es un delito penado por ley. Por lo tanto, el usurpador no puede prescribir un bien, salvo que su mal actuar haya prescrito o se halle en calidad de cosa juzgada.

Según la Casación N° 4083-2017 LIMA-ESTE, en su primer considerando señala los requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio; el primer requisito que señala es el discurrir temporal, entendemos por ello el cumplimiento del plazo prescriptorio, en el caso de mala fe el plazo de diez años; por segundo señala que, debe existir una relación exclusiva y total del poseedor con la cosa, para luego proceder a indicar lo que ello implica, se exige que la publicación sea **pública**, lo que amerita la exclusión de la clandestinidad y consecuentemente impone actos que exteriorizan la posesión; se exige que sea **pacífica**, en la cual no debe haber violencia ni obtención de la cosa por la fuerza; que sea **continua**, lo cual supone que la posesión no sea interrumpida; por último se señala que sea ejercida como **propietario**, esto significa, que el poseedor no solamente debe creerse propietario, sino que debe actuar como tal, y elevar su comportamiento como titular de un derecho susceptible de prescripción. Este mismo precedente judicial en su segundo considerando establece que la posesión puede ser de buena o mala fe, siendo que en este segundo caso se posee sin título o a sabiendas que el título que se ostenta no legitima para poseer, esto quiere decir que para usucapir de mala fe se sustenta la ausencia de un título derivado de un acto jurídico justo.

Por consiguiente, consideramos a raíz de esta discusión que los requisitos para que se configure la mala fe en la usucapión, son la ausencia de título justo o título nulo; el interés benéfico personal del poseedor y observar de la actuación conjunta de dicha mala fe con los requisitos esenciales para usucapir. En consecuencia, podemos afirmar que nuestra hipótesis guarda una relación relativa con los datos obtenidos a través de esta discusión.

6.2 Discusión de los resultados del objetivo específico 1

El artículo 952 del código civil en su primera parte solo se limita a señalar la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir la propiedad, cumpliendo un determinado plazo, faltando un concepto claro y preciso en la ley sobre la definición y función de la misma.

Para explicar el criterio benéfico social de la usucapión de mala fe debemos de hacer hincapié en su naturaleza, como modo de adquirir la propiedad, al respecto existen dos posturas, en las cuales se discute si se trata de un modo originario o un modo derivativo de adquirir la propiedad, se toma para nuestro ordenamiento el supuesto de ser una forma originaria de adquirir la propiedad. Según la Casación N° 4083-2017 LIMA-ESTE, en su tercer considerando señala que, “(..) la usucapión es una forma originaria de adquisición de la propiedad y que extingue (en realidad transmite) la propiedad a otro”. Con esto dejamos por sentado que la propiedad adquirida por usucapión cumple una función en el saneamiento de una propiedad en la cual se declara como titular al poseedor, esto en cuanto a comparar con el modo en el que se adquiriría antiguamente un bien por el uso y disfrute, que otorgaban cualidades de disposición sobre el bien en el tiempo.

Dentro de la sentencia C-466/14 de Colombia, se fundamenta la función de la prescripción adquisitiva de dominio en el fundamento 10 en el que interviene el Ministerio de justicia y del Derecho de la Corte Constitucional de Colombia, en su parte expositiva señala que, “(..) la prescripción ordinaria es distinta a la extraordinaria, en cuanto aquella tiene en consideración al sujeto titular del derecho para protegerlo, mientras la última de las prescripciones es objetiva, y se perfecciona sin tener en cuenta las condiciones personales del titular de la cosa. (...) la segunda buscar garantizar el principio de seguridad jurídica. (...)”. En ese fundamento

tenemos que, la usucapión de mala fe es aquella que otorga seguridad jurídica, en la cual su principal sustento es este objetivo, no importando o dejando de lado las condiciones personales en que se encuentre el anterior propietario, por ser de preocupación máxima la seguridad del tráfico inmobiliario en el ordenamiento.

Siguiendo lo dictado en el tribunal constitucional en la Casación N°55-2017 LA LIBERTAD, en su octavo considerando indica que, “(...) los efectos que produce la usucapión, son los siguientes: (i) Crea seguridad jurídica a los derechos patrimoniales, (ii) Convierte la posesión (hecho) en propiedad (derecho), y (iii) Condena el desinterés del propietario, quien puede tener el derecho, pero no el ejercicio de este”. De acuerdo a lo fundamentado en este precedente, sustentamos la forma de adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio como un modo de otorgar seguridad jurídica en el tráfico de bienes raíces, así como el efecto que se produce en la conversión de la posesión en propiedad, y el castigo que recibe el propietario no diligente. En el considerando cuarto de esta misma casación se expone los fundamentos doctrinales de Manuel Albadalejo, en donde se señala que “(...) “El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no acotada por nuestra ley), de que en aras de la seguridad del tráfico es en principio aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quién, aunque no le pertenezcan (...)”. Con esto queda doblemente sustentada la función que cumple exactamente la prescripción adquisitiva de dominio de mala fe.

Por último, en esta casación en su quinto considerando, se extrae parte del segundo pleno casatorio para explicar y fundamentar la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, en el que se señala que, “ (...) la usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve, además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), (...)”. Si esta figura

jurídica no existiera no cabría la posibilidad de entender el hecho que generó la propiedad en su forma original, en consecuencia, a ello se originó la propiedad inmobiliaria, además de no existir la usucapión estaríamos ante una inseguridad tanto legal, en lo que respecta al estudio de títulos; y jurídica en cuanto al debido tráfico inmobiliario, la falta de esta figura podría generar más paso al fraude inmobiliario, y nos podríamos encontrar ante un caos, en donde la ley se vería menguada en su ámbito de protección y amparo legal.

Por lo expuesto, consideramos a raíz de esta discusión que el criterio benéfico social de la usucapión, radica en una forma de saneamiento de la propiedad sobre inmuebles, en el presente caso, con el fin de otorgar seguridad jurídica y con el fin de no aceptar pretensiones sin fundamento ni sustento, o que teniéndolo estas pretensiones están extintas. En consecuencia, podemos afirmar que nuestra hipótesis guarda una relación estrecha con los datos obtenidos a través de esta discusión.

6.3 Discusión de los resultados del objetivo específico 2

Para entender la adopción de la figura de la mala fe en los procesos de usucapión (cuya explicación es el motor que hace correr la presente investigación), necesariamente tenemos que nombrar y diferenciar al poseedor de mala fe, antes de recurrir a lo mencionado en el artículo 950 del código civil, la posesión de mala fe se encuentra regulada en el artículo 910 señalando la responsabilidad de este tipo de poseedor, tenemos a la posesión ilegítima de mala fe como aquella en la cual encontramos falencias o falta de un título justo; podemos comparar y asimilar este tipo de posesión con la posesión precaria regulada en el artículo 911 del mismo código. Si bien es cierto el poseedor precario es aquel que no cuenta con un título que valide su posesión y si es que ha tenido uno, este ha fenecido; por lo tanto, podemos compararlo con el poseedor ilegítimo de mala fe al cual podemos señalarlo como el mero ocupante precario de un bien determinado, entonces nos encontramos ante una interrogante en que si, ¿se puede decir que el poseedor ilegítimo de mala fe es la misma persona que el poseedor precario? La respuesta que viene de manera automática sería que si cabe la posibilidad al señalar al poseedor de mala fe como ocupante precario; pero solo estaríamos abarcando una parte de lo

que constituye precariedad, porque si bien el guardián de la posesión podría caer en este concepto, siendo considerado este solo servidor de la posesión mas no poseedor de dicho bien.

Según el cuarto pleno casatorio civil en su segunda regla vinculante dicta que, cuando hacemos alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se refiere a un documento que indique exclusivamente la propiedad de un bien determinado sino nos referimos a cualquier acto jurídico que autorice la posesión de un bien, puesto que aquí se ve y se disputa el derecho a poseer mas no el derecho de propiedad. Dicho esto, advertimos que para la usucapión se configure la persona que tiene que obrar es el poseedor mediato, y es por ello que decimos que la ocupación precaria solo constituye una parte de lo que significa poseer un bien ilegítimamente.

Se manifiesta que la posesión ilegítima es la que presenta vicios y falencias que pueden ser tanto sustantivas como adjetivas. El acto jurídico invalidado por incapacidad de alguna de las partes, la falta de título o título nulo, así como la inobservancia de las formalidades prescritas por ley, así mismo, la imposibilidad del sujeto en transferir un bien determinado; constituyen sucesos que tipifican a esta posesión de mala fe. (Arias Schebier P. ,2011 como se citó en Coca, 2020). Sin embargo, tendríamos que explayarnos en la figura extensa de esta clase de posesión de mala fe. Por cuanto nuestra intención solo es el interés de especificar la mala fe, en la institución de la usucapión, y no abarcar el amplio terreno cognitivo que esta clase posesión embarga; por lo tanto, solo nos limitamos a los que nos interesa deslindar de ella.

Por lo mencionado, debemos entender que el poseedor ilegítimo de mala fe en la usucapión no es otro que aquel que no tiene un título suficiente para ser considerado un acto jurídico justo, o simplemente no tiene un título, el cual puede ser considerado ocupante precario, sin embargo, en la figura del poseedor ilegítimo también encontramos al usurpador, el cual en su actuar delictivo puede enajenar el bien determinado que posee ilícitamente. En la prescripción adquisitiva de dominio de mala fe no cabe la posibilidad de que el usurpador pueda usucapir un bien, porque la mala fe solo constituye una denominación a la calidad de la prescripción adquisitiva que se pretende reclamar; por lo tanto, la mala fe en la prescripción adquisitiva se ve principalmente en la falta de un título justo o en la insuficiencia de ser considerado un acto

jurídico conforme a ley, un título ya existente. Sin embargo, cuando hablamos de pacificidad, existe la posibilidad de que esta comience a partir del cese de una violencia existente pasada. Según lo que fundamenta la sentencia C-466/14 de Colombia, mencionada en la anterior discusión, la usucapión de mala fe es meramente objetiva y se perfecciona sin tener en cuenta las condiciones personales del titular de la cosa. Es aquí donde encontramos la mala fe; respecto al interés público, objetivo por otorgar seguridad jurídica y sanear un bien inmueble, el cual se encuentra en controversia en el señalamiento de su propietaria. También podemos hacer alusión al interés benéfico personal subjetivo que obra en el poseedor interesado en adquirir dicha propiedad por usucapión.

Por lo tanto, por lo que indica el artículo 950 del código civil, entendemos que la mala fe se configura necesariamente cuando existe la ausencia de un título derivado de un acto jurídico justo, ya que señala que existe buena fe cuando hay justo título indicando la mitad del plazo para efectuarse la usucapión. Sin embargo, no hay que olvidar el elemento subjetivo que es el interés del poseedor de hacer suyo el bien determinado, sin el cual la mala fe no puede obrar, tómesese en cuenta la no contemplación del interés del anterior propietario, el cual supuestamente no tiene derecho a la propiedad de dicho bien, por ser la voluntad del actual poseedor la que quiere extinguir el derecho de aquel propietario.

Sin embargo, existe en variadas ocasiones, la controversia generada por los mismos concededores del derecho, de que si se da la adopción de la mala fe cuando la posesión pacífica es perturbada; la respuesta inmediata a aquello sería que efectivamente existe mala fe, cuando no hay pacificidad, pero no estamos analizando y deslindando las dimensiones de éste elemento presupuestal para la configuración de la usucapión; lo que nos interesa es la denominación que se le da a la prescripción adquisitiva extraordinaria, siendo esta sinónimo de usucapión de mala fe. En resumen, dicha mala fe en esta institución se da objetivamente por la ausencia de título justo, en el lograr del Estado, en lo que respecta al saneamiento inmobiliario.

Por lo expuesto, consideramos a raíz de esta discusión que la configuración de la mala fe en los procesos de usucapión en bienes inmuebles, se da con la ausencia de un justo título y con

el interés subjetivo de parte del actuante en adquirir un bien inmueble por prescripción adquisitiva, habiendo cumplido el plazo determinado en la ley. En consecuencia, podemos afirmar que nuestra hipótesis guarda una relación relativa con los datos obtenidos a través de esta discusión.

6.4. Requisitos para la probanza de la mala fe en los procesos de usucapión

Para mencionar los requerimientos que son necesarios para la configuración de la mala fe en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, nos basamos y fundamentamos en lo que dice el código civil en su artículo 950 (teniendo en cuenta que no se trata de solo interpretar lo que dice, sino también que se ha deslindado lo que implícitamente contiene en un tratamiento científico de investigación doctrinal); y a la relación subjetiva que tiene el sujeto poseedor con el bien; tomando ello como punto de partida nos hemos planteado, por qué todavía hoy, en los tiempos actuales tenemos compañeros conocedores del derecho, que piensan y tienen la convicción que la mala fe en la usucapión guarda estrecha relación con la pacificidad; que si de hecho estas dos participan conjuntamente con los demás requisitos de la prescripción adquisitiva, pero no se puede admitir una situación donde medie la violencia, y sin importar esto se solicite la mencionada prescripción, es decir la mala fe en la usucapión no se configura cuando hay violencia. Dicho esto, procedemos a nombrar los requisitos para la configuración de la mala fe en los procesos de usucapión que hemos deslindado de la presente investigación, de lo cual tenemos presente que constituye un aporte necesario, para el conocimiento más profundo del propósito de esta figura jurídica, los cuales no lo encontramos detallados o enumerados en nuestra doctrina, ley y jurisprudencia. Si de cierto el presente trabajo lo enfocamos en la propiedad inmobiliaria precisamente, teniendo en cuenta que es el tipo de bien que más esfuerzo económico conlleva obtener; vemos que estos requerimientos también pueden encajar fácilmente en bienes muebles, por lo que nos limitamos a mencionarlos y dejar al amplio entender y buen criterio de utilizar estos conocimientos como meramente es bien debido para nuestro ordenamiento jurídico.

6.4.1. Ausencia de título justo o título nulo (elemento objetivo)

La principal función de la prescripción adquisitiva de dominio es el saneamiento inmobiliario, en el proceso de indicar al nuevo dueño y de convertir la posesión en propiedad, para que de esta manera se otorgue plena seguridad jurídica en el debido tráfico inmobiliario, teniendo como consecuencia el castigo al anterior propietario por su falta de diligencia; así como otorgar un instrumento que sirva de amparo, ante un estudio de títulos exhaustivo, en donde

por su antigüedad el propietario anterior ya no tendría derecho sobre el bien en materia. Estos fundamentos son los que debemos de tener en cuenta para que nuestro ordenamiento en su afán de simplificar una posibilidad de mera confusión e indebido tráfico de bienes, opte por otorgar un título por haber efectuado la posesión durante un plazo determinado.

Esta solución de adquisición de propiedad que el ordenamiento jurídico otorga es meramente objetiva en la usucapión de mala fe, en este caso el actuante no tiene un título derivado de un acto jurídico justo, o en su defecto no tiene ningún tipo de título, en este supuesto la ley solo exige haber cumplido el plazo establecido, y haber respetado los demás requisitos para prescribir. La mala fe se llega a palpar no sólo en la voluntad del sujeto, que sería ya un aspecto subjetivo, sino en la facilidad que otorga la norma en adquirir un título por prescripción adquisitiva, por lo que su principal objeto es que, a pesar de no calibrar ninguna clase de título justo, no debe dejar de nombrar un propietario para un bien determinado, encontrando aquí la justificación del criterio benéfico social de la prescripción adquisitiva de dominio.

6.4.2. Interés benéfico personal del poseedor (elemento subjetivo)

El poseedor del bien en cuestión demuestra tener un completo interés por hacer suya la cosa, a través de la adquisición de la propiedad por usucapión, en este contexto se obvia la voluntad del anterior propietario, y se observa un claro interés en recurrir a la esta figura para adquirir dicho bien como propio. A diferencia de la buena fe en la que prima el elemento subjetivo en su comportamiento como propietario, y se supone que no existe una controversia mayor con el anterior dueño del bien en materia; en el caso de mala fe del poseedor se ve claramente la desviación de la voluntad del anterior dueño que, por su indiligencia se ve castigado y despojado su propiedad.

En el elemento subjetivo de la mala fe, también prima el *animus domini*, que es también el elemento subjetivo de la posesión, en este caso el ánimo de hacer suyo y tratar como suyo el bien de parte del poseedor, es el que opera y prima para que, a pesar de no contar con un justo título, este pueda reclamar dicho bien como propio, y disponer de él, en las facultades que su posesión le haya otorgado.

6.4.3. Observar la actuación conjunta de la mala fe objetiva y subjetiva con los requisitos esenciales de la usucapión

El artículo 950 del código civil, nos señala que para usucapir de mala fe solo necesitamos que la posesión sea continua, pacífica y pública, como propietario, durante el plazo de diez años. Por lo cual la mala fe en este artículo se presenta solo de manera sobreentendida, por ser lo contrario a la buena fe que exige la presencia de un justo título. Por lo tanto, concluimos de este precepto que para usucapir de mala fe se necesita; ausencia (sobreentendida) de un justo título, posesión continua, posesión pacífica, posesión pública, comportamiento como propietario y haber cumplido el plazo de diez años como mínimo para reclamar un bien determinado como propio.

Si bien podemos entender por posesión continua aquella que es ininterrumpida; por posesión pública aquella que se hace en vista de todos; por posesión pacífica aquella en que no media la violencia o clandestinidad para su obtención. Esta última es materia de controversia en la cual la mala fe subjetiva se puede palpar, por consiguiente, podemos decir que no es factible una mala fe subjetiva en la que prime la violencia en la usucapión, por cuanto solo se limita esta mala fe al beneficio o aprovechamiento personal del poseedor, más no puede primar la violencia, la cual sería contraria a la pacificidad conjunta con los demás elementos para usucapir.

La mala fe en la usucapión solo se limita al interés benéfico subjetivo del poseedor, mas no puede trascender a dolo; y al interés benéfico objetivo social del ordenamiento jurídico en sanear un inmueble y otorgar seguridad jurídica inmobiliaria. Por lo tanto, la mala fe en la usucapión, se fundamenta con la existencia conjunta de los requisitos de continuidad, pacificidad, publicidad y comportamiento de propietario sobre el bien; los cuales configurados durante el transcurso del tiempo, estarían fundamentando una prescripción adquisitiva de dominio de acuerdo a ley.

Cabe señalar que este último requisito es muy pertinente para dirimir la configuración de la mala fe en la usucapión, ya que constituye la barrera separatoria entre la perturbación de la pacificidad u otro elemento esencial de la prescripción adquisitiva, que pueda verse

atropellado por algún tipo de mala fe en su estructura. Por lo tanto este requisito deja asentada la mala fe objetiva y subjetiva de la usucapión, como un aspecto diferente e independiente de la mala fe en otro elemento, figura o institución (así dicho elemento se encuentre en los parámetros constitutivos de la usucapión).

VII. CONCLUSIONES

Conclusión general

Analizando la ley, la jurisprudencia y la doctrina, así como el conocimiento nuevo al que hemos llegado, concluimos que los requisitos para que la mala fe se configure en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio en la propiedad inmueble son, la ausencia de título justo o título nulo, ello basado en el interés benéfico social del ordenamiento jurídico, a lo cual podemos llamar el elemento objetivo; tenemos también al interés benéfico del poseedor el cual se puede llamar el elemento subjetivo; y por último observar la actuación conjunta de la mala fe objetiva y subjetiva con los requisitos esenciales de la usucapión. Por lo tanto, tenemos a estos tres criterios para efectuar la probanza de la mala fe en los procesos de usucapión.

Conclusiones Específicas

1. El criterio benéfico social de la prescripción adquisitiva de dominio en la propiedad inmueble es garantizar la seguridad jurídica en el tráfico de bienes raíces, y de no permitir el innecesario estudio de títulos exhaustivo para llegar a dar con el propietario de un bien inmueble concreto en nuestra actualidad, por lo que un derecho muy antiguo se ha extinguido con el pasar de los años y no se podría tomar en cuenta para dirimir la propiedad de un inmueble actual.
2. La mala fe se adopta con la ausencia de un justo título o la invalidación de éste, a su vez debemos tener en cuenta el interés del poseedor de hacer suyo el bien inmueble, sin tener en cuenta la voluntad del anterior propietario. Dicha mala fe solo se basa en ello, en ningún momento podemos decir que en la prescripción pueda otorgarse la propiedad al usurpador, ya que con su actuar delictivo ha hecho que su mala fe trascienda a dolo; sin embargo, podemos señalar a un tipo de poseedor ilegítimo de mala fe como protagonista de esta clase de prescripción adquisitiva de dominio. Así

mismo la pacificidad, es un requisito más para usucapir, la cual no se involucra directamente con la mala fe de esta figura procesal, ya que la primera es un presupuesto exigible por ley para efectuar la prescripción adquisitiva; y la segunda solo refleja una ausencia de título en esta acción procesal.

Otras conclusiones pertinentes

1. Para hacer referencia a la configuración de la mala fe, necesariamente tenemos que deslindar esta manifestación desde una perspectiva contraria, en la cual nos referimos a la buena fe; la mala fe no es otra que el lado opuesto a la buena fe, que en los procesos de prescripción adquisitiva se presenta de manera subjetiva y objetiva.
2. La mala fe normalmente es entrelazada con la mala intención para obrar en el accionar de un derecho, podemos decir que la mala fe en la prescripción adquisitiva de dominio es aquella que tiene una naturaleza diferente a la mala fe convencional para realizar derechos personales; si bien las dos consisten en el aprovechamiento de una determinada situación, la mala fe de la usucapión a pesar de ello no puede ir en contra de la pacificidad exigida por ley, por lo que se pretende en esta la armonía que tiene que haber entre el propietario y el poseedor.
3. Los requisitos para usucapir de mala fe son respetar la continuidad, pacificidad, publicidad y tener el comportamiento como propietario durante el lapso de tiempo de diez años como mínimo. Resulta obvio la no exigencia de un justo título, fundamentándose aquí la probanza de la mala fe.
4. Nuestra preocupación principal en el presente trabajo, es la propiedad inmobiliaria cuya razón económica es la que nos ha motivado a tratar de protegerla, por reconocer que es un bien que constituye el patrimonio personal de la sociedad; por consiguiente, concluimos que la prescripción adquisitiva de dominio es un medio de adquisición de ésta, y consideramos que solo puede ser usucapida teniendo en cuenta la actividad de saneamiento en nuestro ordenamiento jurídico.

VIII. RECOMENDACIONES

1. Es necesario tomar en cuenta la diferencia que encontramos en la falta de pacificidad en la posesión y la mala fe en los procesos de usucapión, pues la primera exige una posesión obtenida sin mediar la fuerza y violencia, por lo que estaríamos ante una posesión de acuerdo con la norma; y la mala fe constituye otro elemento (tácito) para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, por lo que se conserva solo su mención de acuerdo a la calidad de usucapión a la cual el poseedor se acoge. Por lo que es menester que nuestros compañeros de derecho, tengan en cuenta esta diferenciación.
2. Si bien la prescripción adquisitiva de dominio es una figura solamente entendida en su mayoría por los profesionales del derecho, no está demás elaborar una campaña virtual de conocimiento acerca de la prescripción adquisitiva de dominio de mala fe, con el fin de incentivar la buena diligencia de la propiedad inmueble para así contribuir y brindar un elemento más para el desarrollo económico social.

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Abad, S., & Morales, J. (2005). *El derecho de acceso a la información pública–Privacidad de la intimidad personal y familiar*. *Gaceta Jurídica*. LA CONSTITUCIÓN COMENTADA. Análisis artículo por artículo. Obra colectiva escrita por, 117, 81-116.
- Alferillo, P. E. (2014). *La "mala fe" en Argentina y Perú*. *Advocatus*, (030), 187-214. <https://doi.org/10.26439/advocatus2014.n030.4282>
- Alvarado, J. *La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el Derecho Romano y su influencia en la Legislación Civil Latinoamericana*.
- Andrades Navarro, A. (2022). *Invalidez del título desde el punto de vista de la prescripción adquisitiva*.
- Araujo Zelada, H. (2019). *Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano*.
- Armas Ildefonso, V. A. (2017). *Fundamentos jurídicos para que la legislación peruana, no reconozca el derecho de reembolso de mejoras útiles, al poseedor de mala fe*.
- Ataucusi Siesquen, J. J. (2018). *El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de Los Olivos 2017*.
- Bullard, A. (1996). *La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble*.
- Burgos, G. *Análisis sobre los requisitos sobre la prescripción adquisitiva*. La tierra es de quien la Trabaja, 16.
- Cajarville, J. C. (2012). *La buena fe y su aplicación en el derecho argentino*.

Casado Gómez, S. (2021). *Pasado y presente de la anticresis*.

Carcelén, J. (2019). *¿Sabías que se puede adquirir un predio rústico por prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa?* Recuperado de: <https://estudiomuniz.pe/sabias-que-se-puede-adquirir-un-predio-rustico-por-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-via-administrativa/>

Chahuares, L. *La posesión. Teoría y su influencia en el derecho peruano*. La tierra es de quien la trabaja, 40.

Chú, M. (2012). *La Metodología constructivista y el logro de competencias investigativas en estudiantes de Enfermería, USAT. Chiclayo, 2011*. Obtenido de <http://tesis.usat.edu.pe/jspui/handle/123456789/309>.

Clemente Ávila, J. M., & Muñoz Vílchez, S. K. (2017). *El vacío legal del artículo 949 del Código Civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos*.

Coca, S. (2020) a. *Los bienes inmuebles y muebles en el código civil peruano*. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/bienes-inmuebles-muebles-codigo-civil-peruano/>

Coca, S. (2020) b. *Las clases de posesión en el código civil. Bien explicado*. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>

Coca, S. (2020) c. *¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado*. Recuperado de: https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/

Coca, S. (2020) d. *Contrato de depósito: definición, características*. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/contrato-deposito-derecho-civil/>

Corte Suprema de Justicia, Pleno Casatorio Civil N° 2229-2008, *LAMBAYEQUE*.

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente N.º 4083-2017, *LIMA ESTE*.

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Permanente N.º 55-2017, *LA LIBERTAD*.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente N.º 11683-2018, *ICA*.

Corte Constitucional de Colombia, La Sala Plena de la Corte Sentencia C-466/14, *Bogotá*.

Cruz, T. (2018). *Delito de estafa en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en el distrito judicial de lima sur en el año 2017*.

Cuadros, G. (2019). *La posesión como base de la prescripción adquisitiva de dominio*.

Fernández Salas, J. (2012). *El derecho de superficie*. *THEMIS Revista De Derecho*, (62), 237-253. Recuperado a partir de:
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9023>

Flores, P. (2002). *Diccionario Jurídico Fundamental 2da. Edición*, Editorial Jurídica Grijley, Año.

García Cabrera, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble*.

Guardia Iriarte, S. L. (2020). *El carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles*, Lima 2018.

Guzmán Brito, A. (2002). *La buena fe en el Código Civil de Chile*. *Revista Chilena de Derecho*, 29, 11.

Herrera, M. (2011). *Técnicas de investigación fichas de registro*. Recuperado de:
<https://es.slideshare.net/herreramarina4/tnicas-de-investigacin-fichas-de-registro>

- Herrera, P. (2021). *Trazan la forma de acreditar la prescripción adquisitiva*. Recuperado de:
<https://elperuano.pe/noticia/123925-trazan-la-forma-de-acreditar-la-prescripcion-adquisitiva>
- Huallparimachi Laurente, G. M. (2021). *La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur-2020*.
- Jordán, J. (2022). *3 Tipos de prescripción adquisitiva de dominio*. Recuperado de:
<https://bienesraicess.com/blogs/3-tipos-prescripcion-adquisitiva-dominio-2/#:~:text=Existen%20tres%20formas%20de%20gestionar,o%20est%C3%A1%20inscrito%20como%20tal.>
- Lama, H. (2008). *El título posesorio en el derecho civil peruano*. Revista oficial del poder judicial, 3(3), 139-158.
- Larreátegui Torres, L. A. (2020). *La conversión del contrato privado de anticresis en usufructo para legitimar la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria*.
- Mejorada, M. (2013). *La nueva defensa extrajudicial*. *Advocatus*, (029), 199-204.
- Obando, R. (2017). *El abuso del derecho y la buena fe*.
- Palacios, E. (2005). *Los Interdictos*. *Docentia et Investigatio*, 7(2), 59-67.
- Peixoto Rodriguez, E. (2019). *Análisis de la legislación sobre gestión de servidumbres por gasoductos en el Perú y recomendaciones de mejora*.
- Pérez, L.; Sampieri, R.; Bastida, A. (2014). *Actitudes asociadas a la ciencia en la educación básica en México*. *COMITÉ EDITORIAL*, 4, 40-57.

- Peña Nontol, K. G. (2021). *Mecanismos de saneamiento físico legal de predios en posesión del Estado inscritos a nombre de particulares.*
- Ponsati, E.; Campos, M. (2010). *Gestión de la calidad (Vol. 85).* Univ. Politèc. de Catalunya.
- Quinde Bravo, K. D. L. M. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?*
- Segarra Barrezueta, G. E. (2021). *La mala fe: nociones para el Ecuador.*
- Ticona Yanqui, J. (2020). *La defensa extrajudicial de la posesión: Un análisis impostergable.* Revista de Derecho de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno, 5(1).
<http://revistas.unap.edu.pe/rd/index.php/rd/article/view/68>
- Trujillo, E. (2022). *Mala fe. Recuperado de: <https://economipedia.com/definiciones/mala-fe.html>*
- ULADECH, R. (2019). *Código de ética para la investigación. Versión 002.* Comité Institucional de Ética en Investigación. Universidad Católica Los Angeles de Chimbote, 1-7.
- Varsi Rospigliosi, E. (2018). *Tratado de derechos reales: posesión y propiedad.*
- Vásquez, D. (2017). *La mala fe y el fraude en derecho colombiano de seguros.* Revista Ibero-latinoamericana de Seguros, 26(46).

X. Anexos

Anexo 1: Cronograma de actividades

Anexo 2: Presupuesto

Anexo 3: Declaración de compromiso ético

Anexo 4: Fichas de registro de datos

Anexo 1: Cronograma de actividades

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES																	
N°	Actividades	Año 2022															
		Semestre I				Semestre II				Semestre I				Semestre II			
		Mes (Tesis I)				Mes				Mes				Mes			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Elaboración del Proyecto	X	X														
2	Revisión del proyecto por el jurado de investigación		X	X													
3	Aprobación del proyecto por el Jurado de Investigación			X	X												
4	Exposición del proyecto al Jurado de Investigación				X												
5	Mejora del marco teórico y Metodológico					X	X										
6	Elaboración y validación del instrumento de recolección de Datos						X	X									
7	Recolección de datos							X	X								
8	Presentación de Resultados								X								
9	Análisis e Interpretación de los Resultados								X								
10	Redacción del informe preliminar									X	X						

11	Revisión del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación														X	X					
12	Aprobación del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación															X	X				
13	Presentación de ponencia en jornadas de investigación																	X	X		
14	Redacción de artículo científico																			X	X

ANEXO 2: PRESUPUESTO

Presupuesto desembolsable (Estudiante)			
Categoría	Base	% o Número	Total (S/.)
Suministros (*)			
• Impresiones	0.50	210	105.00
• Fotocopias	0.10	150	15.00
• Empastado	0.30	200	60.00
• Papel bond A-4 (500 hojas)		500	15.00
• Lapiceros	1.50	02	3.00
Servicios			
• Uso de Turnitin	50.00	4	200.00
Sub total			
Gastos de viaje			
• Pasajes para recolectar información			
Sub total			
Total de presupuesto desembolsable			398.00
Presupuesto no desembolsable (Universidad)			
Categoría	Base	% ó	Total
Servicios			
• Uso de Internet (Laboratorio de Aprendizaje Digital - LAD)	30.00	4	120.00
• Búsqueda de información en base de datos	35.00	2	70.00
• Soporte informático (Módulo de Investigación del ERP University - MOIC)	40.00	4	160.00
• Publicación de artículo en repositorio institucional	50.00	1	50.00
Sub total			400.00
Recurso humano			
• Asesoría personalizada (5 horas por	50.00	5	250.00

semana)			
Sub total			250.00
			650.00
Total (S/.)			1048.00

ANEXO 3. DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO

DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO

“Mediante el presente documento denominado declaración de compromiso ético y no plagio el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado La mala fe en la usucapión de bienes inmuebles en el Perú. Declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpla con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico común, por lo tanto, es posible que tenga similitud en ese sentido y se explica, porque forma parte de dicha línea. También se declara que al examinar las sentencias se tuvo acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, a cada uno se les asignó un código para preservar su identidad y proteger los derechos constitucionales, siendo el único aspecto inserto en las sentencias examinadas el resto de contenido es conforme a su fuente de origen. El análisis aplicado se hizo en ejercicio del derecho establecido en el artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente se declara que: el presente trabajo es auténtico, siendo el resultado el producto de un trabajo personal acorde con la línea de investigación del cual se deriva, trabajado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual, de modo que al utilizar las fuentes para su elaboración no hay copia, ni uso de ideas, apreciaciones, citas parafraseadas o citas textuales, etc. Tomadas de cualquier fuente sean en versión física o digital, sin mencionar de forma clara y exacta su origen o autor, por el contrario, en todos los casos se ha incorporado la cita y referencias respectivas conforme orienta las normas APA, previsto en la Universidad. En conformidad del presente contenido y como su legítimo autor(a) se firma el presente documento. Lima 10 de febrero del 2021.



Tesista: Domenick Julio Galarreta Picoy
Código de estudiante: 6606071105
DNI N°: 46301330

ANEXO 4. FICHAS DE REGISTRO DE DATOS

4.6.1. Fichas de tesis

ARAUJO ZELADA, Humberto.

Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano.

Tesis para optar el grado académico de maestro en ciencias,

Cajamarca, Universidad Nacional de Cajamarca

Abril, 2019

148 pp.

ARMAS IDELFONSO, Vanesa Alicia.

Fundamentos jurídicos para que la legislación peruana, no reconozca el derecho de reembolso de mejoras útiles, al poseedor de mala fe.

Tesis para optar el título profesional de abogado,

Huaraz, Universidad Nacional de Ancash “Santiago Antúnez de Mayolo”

2017

73 pp.

ATAUCUSI SIESQUEN, Juan Jymy.

El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de Los Olivos 2017.

Tesis para optar el título profesional de abogado,

Lima, Universidad César Vallejo

2018

151 pp.

CASADO GÓMEZ, Santiago.

Pasado y presente de la anticresis.

Trabajo de fin de master en acceso a la profesión de abogado,

Madrid, España, Universidad Complutence

2021

47 pp.

CLEMENTE AVILA, José Miguel y MUÑOZ VILCHEZ, Solanchs Kleer.

El vacío legal del artículo 949 del código civil peruano respecto de la transferencia de predios urbanos.

Tesis para optar el título profesional de abogado,

Huancayo, Universidad los Andes

2017

118 pp.

CRUZ ATALAYA, Thalía.

Delito de estafa en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en el distrito judicial de lima sur en el año 2017.

Tesis para optar el título de abogado,

Lima, Universidad Privada Telseup

2018

82 pp.

CUADROS QUICHÍZ, Grecia Carla.

La posesión como base de la prescripción adquisitiva de dominio.

Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de abogado,

Huacho, Universidad San Pedro

2019

49 pp.

GUARDIA IRIARTE, Solsire Lorena.

El carácter declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles, Lima 2018.

Tesis para optar el título profesional de abogado,

Lima, Universidad Alas Peruanas

2020

124 pp.

HUALLPARIMACHI LAURENTE, Giomira Margarita

La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur-2020.

Tesis para optar el título profesional de abogado,

Lima, Universidad Autónoma del Perú

2021

118 pp.

LARREÁTEGUI TORRES, Luis Alberto.

La conversión del contrato privado de anticresis en usufructo para legitimar la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

Tesis para optar el grado académico de magíster en derecho con mención en derecho civil y comercial,

Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos

2020

172 pp.

PEIXOTO RODRIGUEZ, Egidio.

Análisis de la legislación sobre gestión de servidumbres por gasoductos en el Perú y recomendaciones de mejora.

Trabajo de investigación para optar al grado de bachiller en derecho y ciencias políticas

Lima, Universidad Privada del Norte

2019

28 pp.

PEÑA NONTOL, Katia Gisela.

Mecanismos de saneamiento físico legal de predios en posesión del Estado inscritos a nombre de particulares.

Trabajo académico para optar el título de segunda especialidad en derecho registral

Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú

2021

30 pp.

QUINDE BRAVO, Karina de los Milagros.

Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?

Tesis para optar el título de abogado

Piura, Universidad de Piura

2019

90 pp.

SEGARRA BARREZUETA, Gustavo Efraín.

La mala fe: nociones para el Ecuador.

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de abogado de los tribunales y juzgados de la república del Ecuador

Guayaquil, Ecuador. Universidad Católica Santiago de Guayaquil

2021

31 pp.

4.6.2. Ficha bibliográfica

VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique

Tratado de derechos reales (Posesión y propiedad)

Fondo Editorial, Universidad de Lima

Perú

2018

284 pp.

4.6.3. Fichas hemerográficas (revistas y periódicos)

La Mala Fe en Argentina y Perú

Advocatus. Facultad de Derecho de La Universidad de Lima

Semestral

Alferillo, Pascual Eduardo

(Lima, Perú, 2014)

Núm. 030

187-214 pp.

Invalidez del título desde el punto de vista de la prescripción adquisitiva

Actualidad jurídica iberoamericana

semestral

Andrades Navarro, Agustín

(Madrid, España, 2022)

Núm. 16

490-509 pp.

La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble

THEMIS Revista de Derecho

Semestral

Bullarg G. Alfredo

(Lima, Perú, 1996)

Núm. 7

76-80 pp.

Análisis sobre los requisitos de la prescripción adquisitiva

Universidad Nacional del Altiplano - Puno

Semestral

Burgos Asqui, Gleny Paola

(Puno, Perú, s.f.)

Núm. 16

16 -21pp.

La buena fe y su aplicación en el derecho argentino

Prudentia Iuris. Pontificia universidad católica argentina

Semestral

Cajarville, Juan C.

(Argentina, 2012).

Núm. 74

249 -259 pp.

La posesión. Teoría y su influencia en el derecho peruano

Universidad Nacional del Altiplano - Puno

Semestral

Chahuares Huanacuni, Luis Pavel

(Puno, Perú, s.f.)

Núm. 40

40-44 pp.

El derecho de superficie

THEMIS Revista de Derecho

Semestral

Fernández Salas, J

(Lima, Perú, 1996)

Núm. 62

237-253 pp.

La buena fe en código civil de Chile

Sección de estudios

Trimestral

Guzmán Brito, Alejandro

(Chile, 2012)

Vol. 29 Núm. 11

11-23 pp.

La nueva defensa extrajudicial

Advocatus. Facultad de Derecho de La Universidad de Lima

Semestral

Mejorada Chauca, Martín

(Lima, Perú, 2013)

Núm. 029

199-204 pp.

El abuso del derecho y la buena fe

Diario oficial el peruano. Jurídica, suplemento de análisis legal

Semanal

Obando Blanco, Roberto

(Lima, Perú, 7 noviembre, 2017)

Núm. 572

6-7 pp.

Los interdictos

Revista jurídica “Docencia et investigatio”, U.N.M.S.M.

Semestral

Palacios Castillo, Emma

(2005)

Vol. 7 Núm. 2

59-67 pp.

La defensa extrajudicial de la posesión: Un análisis impostergable.

Revista de Derecho de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno,

Semestral

Ticona Yanqui, José Luis

(2020)

Vol. 5 Núm. 1

35-42 pp.

La mala fe y el fraude en derecho colombiano de seguros.

Revista Ibero-latinoamericana de Seguros

Semestral

Vásquez Vega, Daniel

(2017)

Vol. 26 Núm. 46

15-35 pp.

4.6.4. Fichas de referencias electrónicas

<http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26/26-2.pdf>

Acceso 30 de mayo del 2022

14:00 hrs.

Revisión del tema: La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el Derecho

Romano y su influencia en la Legislación Civil Latinoamericana

Alvarado Chacón, Joaquín Rafael

Acceso gratuito.

<https://estudiomuniz.pe/sabias-que-se-puede-adquirir-un-predio-rustico-por-prescripcion-adquisitiva-de-dominio-via-administrativa/>

Acceso 26 de mayo del 2022

16:00 hrs.

Revisión del tema: ¿Sabías que se puede adquirir un predio rústico por prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa?

Carcelén, Jorge (2019)

Acceso gratuito

<https://lpderecho.pe/bienes-inmuebles-muebles-codigo-civil-peruano/>

Acceso 25 de mayo del 2022

16:30 hrs.

Revisión del tema: Los bienes inmuebles y muebles en el código civil peruano

Coca Guzmán, Saúl José (17 marzo, 2020)

Acceso gratuito

<https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>

Acceso 25 de mayo del 2022

16:40 hrs.

Revisión del tema: Las clases de posesión en el código civil. Bien explicado

Coca Guzmán, Saúl José (19 marzo, 2020)

Acceso gratuito

<https://lpderecho.pe/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-derechos-reales/>

Acceso 25 de mayo del 2022

17:00 hrs.

Revisión del tema: ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado

Coca Guzmán, Saúl José (27 agosto, 2020)

Acceso gratuito

<https://lpderecho.pe/contrato-deposito-derecho-civil/>

Acceso 25 de mayo del 2022

17:25 hrs.

Revisión del tema: Contrato de depósito: definición, características

Coca Guzmán, Saúl José (25 septiembre, 2020)

Acceso gratuito

<https://elperuano.pe/noticia/123925-trazan-la-forma-de-acreditar-la-prescripcion-adquisitiva>

Acceso 27 de mayo del 2022

18:00 hrs.

Revisión del tema: Trazan la forma de acreditar la prescripción adquisitiva

Herrera Guerra, Paul (04 julio, 2021)

Acceso gratuito

[https://bienesraicess.com/blogs/3-tipos-prescripcion-adquisitiva-dominio-](https://bienesraicess.com/blogs/3-tipos-prescripcion-adquisitiva-dominio-2/#:~:text=Existen%20tres%20formas%20de%20gestionar,o%20est%C3%A1%20inscrito%20como%20tal.)

[2/#:~:text=Existen%20tres%20formas%20de%20gestionar,o%20est%C3%A1%20inscrito%20como%20tal.](https://bienesraicess.com/blogs/3-tipos-prescripcion-adquisitiva-dominio-2/#:~:text=Existen%20tres%20formas%20de%20gestionar,o%20est%C3%A1%20inscrito%20como%20tal.)

Acceso 22 de mayo del 2022

12:00 hrs.

Revisión del tema: 3 Tipos de prescripción adquisitiva de dominio

Jordán Aldave, Jefferson (25 abril, 2022)

Acceso gratuito

<https://economipedia.com/definiciones/mala-fe.html>

Acceso 17 de mayo del 2022

20:30 hrs.

Revisión del tema: Mala fe

Trujillo, Elena (2022)

Acceso gratuito

4.6.5. Fichas de jurisprudencia

Corte Suprema de Justicia de La República

Pleno Casatorio Civil

Casación N° 2229-2008 LAMBAYEQUE

Lima, 23 de octubre del 2008

Asunto: Prescripción adquisitiva de dominio

56 pp.

Corte Suprema de Justicia de La República

Sala Civil Permanente

Casación N° 55-2017 LA LIBERTAD

Lima, 26 de octubre del 2017

Asunto: Prescripción adquisitiva de dominio

10 pp.

Corte Suprema de Justicia de La República

Sala Civil Permanente

Casación N° 4083-2017 LIMA ESTE

Lima, 21 de junio del 2018

Asunto: Prescripción adquisitiva de dominio

17 pp.

Corte Suprema de Justicia de La República

Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

Casación N° 11683-2018 ICA

Lima, 08 de septiembre del 2020

Asunto: Prescripción adquisitiva de dominio

20 pp.

Corte Constitucional de Colombia

La Sala Plena de la Corte Constitucional

Sentencia C-466/14

Bogotá, 09 de julio del 2014

Asunto: Prescripción adquisitiva de dominio

38 pp.