

Legitimidad para obrar y usucapión en la jurisprudencia

A propósito de un proceso de reivindicación

Enrique Palacios Pareja¹

Profesor Asociado de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

CASACIÓN Nº 420-2003 CAJAMARCA

«Lima, doce de noviembre de dos mil tres.- **LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa en el día de la fecha, integrada por los señores Vocales: Vásquez Cortez, Mendoza Ramirez, Loza Zea, Egusquiza Roca y Zubiarte Reina, luego de verificada la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: **1.- MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por doña Bertha Zamora Jauregui, contra la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y siete, su fecha trece de diciembre del dos mil dos, expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Santa Cruz, que confirmando la sentencia apelada de fojas doscientos noventa y seis, su fecha diecisiete de diciembre del dos mil uno, declara improcedente la demanda sobre reivindicación y otro. **2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** El recurrente invocando el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil denuncia como agravios: **a)** La interpretación errónea del artículo, novecientos cincuenta y dos del Código Civil, argumentando que el Colegiado ha interpretado incorrectamente la citada norma al sostener que no es obligatorio que quien adquiere un bien por prescripción entable un juicio para que se le declare propietario porque no es exigencia imperativa señalando la actora que lo correcto al interpretar la citada norma es que se entienda que el poseedor entable un juicio por medio del cual se le declare propietario, puesto que la adquisición de la propiedad por prescripción la declara el Juez; **b)** La aplicación indebida del artículo novecientos veintisiete del Código Civil, expresando que al no haber sido los demandados declarados propietarios judicialmente y no ostentar título alguno, la acción reivindicatoria sí procede contra ellos; **c)** La aplicación indebida del artículo novecientos cincuenta del Código Civil, indicando que los demandados no han contado con el «animus domini» al poseer el bien materia de litis, ya que su posesión es precaria y el tenedor precario no puede aducir a su favor la prescripción de dominio, cualesquiera haya sido el tiempo de su posesión; **d)**

La aplicación indebida del artículo novecientos veintitres del Código Civil, señalando que la Sala aplica imprecisamente esta norma cuando señala en su quinto considerando que el poder jurídico a que se refiere el citado artículo, no implica privar de sus derechos al que los tiene también como propietario, lo cual no es aplicable al presente caso. **3.- CONSIDERANDO: Primero:** Que mediante Resolución Suprema de fecha siete de abril del dos mil tres, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de aplicación indebida e interpretación errónea de una norma de derecho material. **Segundo:** Que, por escrito de fojas uno, doña Bertha Zamora Jáuregui, demanda la reivindicación de un lote de terreno rústico, ubicado en el Caserío de Apán Bajo, Distrito de Bambamarca, Provincia de Hualgayoc, Departamento de Cajamarca, de una extensión de diez hectáreas, así como el pago de frutos dejados de percibir, expresando ser propietaria de dicho bien, el cual es parte de la masa hereditaria dejada por su abuelo, don Eloy Jauregui Basauri, y de su madre doña María Basauri; agrega que el bien materia de reivindicación fue declarado inafecto del proceso de Reforma Agraria, mediante las Resoluciones Directorales número cero cuatrocientos ochenta y nueve – AG – setenta y seis –DZA-II y tres mil seiscientos cincuenta y tres – setenta y seis – DGRA/AR, de fechas quince de abril y treinta de junio de mil novecientos setenta y seis, así como por el Decreto Supremo número dos mil trescientos noventa y cuatro – setenta y seis – AG del veintiocho de octubre del mismo año, cuyos textos acompaña. **Tercero:** Que por la acción reivindicatoria, el propietario de un inmueble pretende recuperar el ejercicio de hecho de uno de los poderes inherentes a la propiedad, esto es, la posesión sobre el bien de aquel que viene ejerciendo como poseedor, pero careciendo de la condición de dueño, siendo sólo oponible a esta acción la presentación de un título de propiedad. **Cuarto:** Que en el caso de autos, los co-demandados pretenden negar la condición propietaria de la actora, invocando un supuesto derecho de propiedad adquirido por prescripción adquisitiva, al encontrarse en posesión del predio sub litis durante más de veinticinco años, institución que

1 El autor agradece la colaboración del señor Bruno Giusti, alumno de la Facultad de Derecho de la PUCP.



faculta al poseedor de un bien a adquirir la propiedad de este mediante la posesión continua y pacífica de quien la detenta, durante un lapso. **Quinto:** Que la sentencia de vista, al declarar improcedente la demanda de autos, y concluir que los demandados son propietarios del predio rústico sub materia, por haberlo adquirido vía prescripción adquisitiva de dominio, de conformidad con el artículo novecientos cincuenta del Código Civil, y sin que exista reconocimiento judicial de tal condición, aplica indebidamente la referida norma al no sustentarse en título alguno que los reconozca como dueños del bien, efectuando además una errónea interpretación del artículo novecientos cincuenta y dos del citado Código, toda vez que la figura de la prescripción requiere necesariamente de una declaración judicial a favor del solicitante, como propietario del bien materia de usucapio. **Sexto:** Que en consecuencia, al no existir argumento alguno en la contestación de la demanda que invalide el título de propiedad invocado por la accionante resulta evidente que esta ostenta legitimidad para interponer la presente acción, y exigir la restitución del predio rústico materia de litis en el presente proceso, conforme a la facultad contenida en los artículos novecientos veintitrés y novecientos veintisiete del Código Civil. **Séptimo:** Que, en cuanto a la pretensión de pago de frutos, tal extremo importa una actividad probatoria, la cual resulta inviable en sede de casación; tanto más si del recurso formulado no se aprecia que la recurrente haya denunciado las normas que sustentan su derecho. **4.- RESOLUCIÓN:** Por lo expuesto, de conformidad con lo establecido en el numeral primero del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil; Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas quinientos tres por doña Bertha Zamora Jáuregui; en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fojas cuatrocientos noventa y siete, su fecha trece de diciembre del dos mil dos; y actuando en sede de instancia **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas doscientos noventa y seis su fecha diecisiete de diciembre del dos mil uno, que declara **improcedente** la demanda. **REFORMÁNDOLA** la declararon **fundada** en parte; y ordena que los codemandados cumplan con restituir el predio rústico de diez hectáreas de extensión, ubicado en el Caserío Apán Bajo, Distrito de Bambamarca, Provincia de Hualgayoc, Departamento de Cajamarca, el cual es parte del fundo denominado «Casa Hacienda» o «Hacienda Quemada»; con costas y costos; en los seguidos con don Miguel Huamán Gallardo y otros; sobre reivindicación y otro; y los devolvieron.- **SS. VÁSQUEZ CORTEZ, MENDOZA RAMIRES, LOZA ZEA, EGUSQUIZA ROCA, ZUBIATE REINA. C-42218.»**

En este proceso los demandados negaban la condición de propietaria de la demandante que pretendía reivindicar el bien, pues sostenían que

ellos eran los propietarios al haberlo adquirido por prescripción. Es así, que los Jueces de Instancia declararon improcedente la demanda pues los demandados acreditaron haber cumplido con los requisitos legales para adquirir la propiedad por prescripción. La Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema, por Ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, declaró fundado el recurso de casación interpuesto por la demandante, en razón que la sentencia de vista aplicó indebidamente el artículo 950 del Código Civil e interpretó erróneamente el artículo 952 del mismo Código, al concluir que los demandados son propietarios del inmueble al haberlo adquirido por prescripción, sin contar con declaración judicial previa en tal sentido.

Como sabemos, mediante la denominada acción reivindicatoria el demandante busca recuperar un bien de su propiedad que no se encuentre en su posesión, sino que es poseído de manera ilegítima por un tercero. Como señala Godenzi Pando es una acción que «*reclama con justo derecho a la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona que carece de título legítimo y/o aparente y/o incompleto para poseerlo o para tener justo derecho sobre él. Consecuentemente, por esta acción se pretende restituir la posesión de un bien*»². El artículo 927^o del Código Civil establece que la acción reivindicatoria es imprescriptible y que no procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción. Por lo tanto, podrá reivindicarse mientras se conserve el derecho de propiedad, dado que éste es un requisito esencial para poder plantear dicha pretensión.

En la resolución que comentamos, el problema se centra precisamente en este punto. El demandante busca recuperar la posesión de un bien mediante la reivindicación alegando ser propietario del mismo; mientras el demandado se opone a dicha pretensión pues, habiendo trascurrido 25 años desde que comenzó a poseer el bien, ha operado la prescripción adquisitiva en su favor. Frente a este conflicto, cabe analizar dos cosas: la primera, si la calidad de no propietario del demandante constituye un supuesto de falta de legitimidad para obrar – y por lo tanto para declarar improcedente la demanda sin resolver sobre el fondo –, o si implica la ausencia del derecho discutido y por lo tanto el carácter infundado de la demanda; y la segunda, los requisitos y la oportunidad para que opere la adquisición de la propiedad por prescripción. Veamos:

La propiedad como presupuesto de legitimidad para obrar

La legitimidad para obrar, según Montero Aroca es «*la posición habilitante para formular la pretensión, o para que contra alguien se formule*» y consiste «*necesariamente en la afirmación de titularidad del derecho*

2 GODENZI PANDO, César. «Acción Reivindicatoria». En: Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2003. p. 206

subjetivo material y en la imputación de la obligación. La legitimación, pues, no puede consistir en la existencia del derecho y de la obligación, que es el tema de fondo que se debatirá en el proceso y se resolverá en la sentencia; sino simplemente en las afirmaciones que realiza el actor³. Para sustentar su tesis, el profesor español se apoya en el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil peruano, según el cual el proceso se promueve a iniciativa de parte, quien invocará interés y legitimidad para obrar.

En nuestra opinión la legitimidad para obrar no puede agotarse o verse satisfecha, como condición para que se dicte válidamente una sentencia de mérito, con la simple invocación de la titularidad del derecho y de la obligación correlativa. Para nosotros la legitimidad es la aptitud para ser sujeto de derecho respecto de una determinada controversia, esto es, que así como la capacidad implica la facultad de poder ser sujeto de una relación sustancial, la legitimidad supone el serlo en realidad y poder actuar en la controversia judicial con eficacia. Por lo tanto, para que pueda producirse una sentencia válida sobre el fondo, deben estar en el proceso aquellos sujetos de la relación sustancial que, por serlo efectivamente, ocupan la posición habilitante para ser partes legítimas en el proceso judicial. Si no ocupan esa efectiva posición en la relación sustancial, que las habilita, serán parte en el proceso, pero sin legitimidad para serlo y, por lo tanto, el Juez no podrá pronunciarse sobre el fondo del asunto, pues no están en el proceso los que deben estar.

Si la legitimidad para obrar se agotara en la simple afirmación de titularidad, no tendría sentido por ejemplo la atribución del Juez de rechazar liminarmente la demanda por falta de legitimidad para obrar, atribución prevista en el artículo 427 inciso 1 del Código Procesal Civil; ni tampoco la defensa de forma a través de la excepción de falta de legitimidad para obrar en el demandante o en el demandado prevista en el artículo 446 inciso 6 del mismo Código Procesal. En efecto, si el demandante y el demandado están legitimados por la sola afirmación del demandante en el sentido que él es el titular del derecho invocado, y que el demandado lo es de la obligación correlativa, entonces ¿cómo puede el Juez rechazar la demanda por manifiesta falta de legitimidad para obrar? ¿Cómo el demandado podría cuestionar la legitimidad para obrar de las partes? Parece evidente que la legitimidad necesita algo más que las simples afirmaciones del demandante atribuyéndose la titularidad del derecho, y al demandado la de la obligación correlativa.

Creemos que la legitimidad que describe Montero Aroca es aquella suficiente para dar inicio al proceso, para encender la maquinaria

jurisdiccional y esperar de ella una primera respuesta inicial. Para ello debe invocarse interés y legitimidad para obrar. Pero para que en ese proceso pueda obtenerse una decisión de mérito válida, debe acreditarse que efectivamente se está legitimado. Cabe entonces aplicar el criterio clasificatorio de Alfonso Rivas acerca de la legitimación, según el momento procesal en que se aplique tal concepto⁴: i) La legitimación material procesal, que se logra con la autoatribución o afirmación de titularidad activa o pasiva de la relación sustancial, y que se puede ver afectada con el planteamiento de una defensa de forma como es la excepción de falta de legitimidad; y, ii) la legitimación sustancial, que es la conferida por la certeza de una resolución judicial, que declara, en el saneamiento procesal, que la relación jurídica procesal es válida al estar presente, entre otras condiciones, la legitimidad para obrar en las partes.

En definitiva entonces, la legitimidad para obrar es la idoneidad de la persona para actuar en el proceso realizando actos eficaces, en función a la posición que tiene dicha persona en la relación sustancial, o en el acto sobre el que versa la controversia. No se determina en función de la afirmación o de la efectiva existencia del derecho material discutido y su obligación correlativa, pues estos pueden incluso no existir, en cuyo caso se producirá una sentencia sobre el fondo declarando infundada la pretensión. «Se trata de tener derecho a exigir que se resuelva sobre las peticiones formuladas en la demanda, por medio de una sentencia favorable o desfavorable⁵».

Ahora bien, la demandante en el proceso que nos ocupa, que alega ser propietaria, que invoca y exhibe un título de adquisición de la propiedad, ¿carecerá de legitimidad para obrar en el proceso si se prueba que efectivamente no detenta el dominio que alega? ¿Es la condición de propietaria la posición habilitante para ser una legítima parte demandante en un proceso de reivindicación, con derecho a exigir que se resuelva su petición por medio de una sentencia favorable o desfavorable?. Nuestra respuesta es No. La demandante está legitimada por el sólo hecho de ser efectivamente sujeto de la relación jurídica sustancial, en la que se atribuye el derecho de propiedad en base al cual pretende la reivindicación. Si es titular o no del derecho de propiedad que invoca, ello será materia de probanza en el proceso y de decisión en la sentencia que, pronunciándose sobre el fondo de la controversia, ponga fin al litigio.

Este punto de vista es importante para explicar el cambio de rumbo que ha experimentado la Jurisprudencia nacional sobre el contenido y consecuencias de la pretensión reivindicatoria. En un primer momento la Judicatura nacional se

3 MONTERO AROCA, Juan. «La Legitimación en el Código Procesal Civil del Perú». En: *Ius et Praxis*. N° 24. p. 14

4 El profesor Rivas distingue entre la legitimación formal procesal, la legitimación material procesal y la legitimación sustancial. RIVAS, Adolfo Armando. «Tratado de la Tercerías». Editorial Abaco. Buenos Aires 1994. Tomo I. p 117.

5 Sentencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de Argentina. En RIVAS, Adolfo Armando. Ob. Cit. p. 121



inclinó por sostener que, en los procesos de reivindicación, no cabía discutir sobre propiedad, sino sólo sobre la posesión que intenta recuperar el propietario demandante. Así, se afirmó que si bien «para los efectos de viabilidad de la pretensión reivindicatoria constituye requisito sine quanon demostrar de manera fehaciente la propiedad que se ejerce sobre el bien inmueble a reivindicar, cuya pretensión se dirige contra el poseedor directo del bien presuponiéndose que éste carece del mismo derecho que el pretensor ..., la acción reivindicatoria no resulta la mas adecuada para dilucidar la controversia (sobre propiedad), en razón a que en este proceso es improcedente establecer el mejor derecho respecto a alguno de los justiciables». Se percibe entonces con claridad de la consideración precedente, que la propiedad en el demandante se exige tan sólo como presupuesto (legitimidad para obrar) para resolver sobre su petitorio, consistente en recuperar la posesión que detenta el demandado. Si el demandado alegara verosíblemente un derecho de propiedad que colisione con el del actor, la demanda sería improcedente por no haber acreditado plenamente el demandante la calidad de propietario, inhibiéndose por lo tanto el Juez de una decisión sobre el fondo del asunto, debiendo ventilarse en otro proceso la discusión sobre la titularidad del derecho de propiedad. Es por ello que en la ejecutoria CAS N° 2042-02 La Libertad se afirma que «la reivindicación es el derecho del propietario no poseedor que se dirige contra el poseedor no propietario, siendo contradictorio que en un juicio de esta naturaleza se dilucide el mejor derecho de propiedad». Del mismo modo en la ejecutoria CAS N° 1929-02 Moquegua se afirma que «...el proceso de reivindicación de la propiedad no resulta ser la vía adecuada para determinar el mejor derecho que le pueda asistir a las partes intervinientes en el litigio».

En un giro de ciento ochenta grados, más recientemente nuestra Corte Suprema ha dejado establecido que, «... en vía de reivindicación se puede dilucidar el derecho que tienen dos propietarios respecto del mismo bien». Con lo cual la discusión sobre propiedad no es simplemente un tema de legitimidad, sino un tema central, de fondo, pues «el juzgador debe definir cuál es el mejor título en el mismo proceso».⁶ Por lo tanto, la posición habilitante del demandante no es la condición de propietario, sino su posición en la relación sustancial que justifica su invocación de titular del dominio. La decisión sobre si es o no titular de la propiedad, se adoptará en la sentencia.

En la Ejecutoria materia de este comentario no se aprecia cuál de las dos opciones se adopta, pues la Sala Suprema no realiza un análisis previo de la legitimidad como corresponde, sino comienza por determinar que prima el derecho de propiedad de la demandante frente a la inexistencia de título en los demandados y, habiendo resuelto la controversia a favor de la parte actora, establece en el Sexto Considerando que «al no existir argumento

alguno en la contestación de la demanda que invalide el título de propiedad invocado por la accionante resulta evidente que esta ostenta legitimidad para interponer la presente acción, y exigir la restitución del predio rústico materia de litis en el presente proceso». Con ello, la Sala parece confundir la noción de legitimidad y la equipara a tener un derecho sustantivo que permite a la demandante que su pretensión sea declarada fundada.

La adquisición de propiedad por prescripción

En la sentencia que viene siendo comentada, la Sala sostiene que al haber sido invocada la prescripción sin una declaración judicial previa, se aplica indebidamente el artículo 950 del Código Civil, «al no sustentarse en título alguno que los reconozca como dueños del bien, efectuando además una errónea interpretación del artículo novecientos cincuentidós del citado Código, toda vez que la figura de la prescripción requiere necesariamente de una declaración judicial a favor del solicitante, como propietario del materia de usucapio».

Según el artículo 950 del Código Civil, para adquirir la propiedad de un inmueble por prescripción se exige la posesión de manera pública, pacífica y continua por 10 años, reduciéndose el plazo a la mitad cuando medien justo título y buena fe; es decir cuando el poseedor crea además ser el propietario. No existe disposición legal que exija una declaración judicial previa en tal sentido. La propia Sala, en el Cuarto Considerando de la Ejecutoria que comentamos, reconoce que la prescripción es la «institución que faculta al poseedor de un bien a adquirir la propiedad de este mediante la posesión continua y pacífica de quien la detenta, durante un lapso». Por lo tanto, la exigencia de una declaración judicial como el «título» para sustentar la propiedad adquirida por prescripción es a todas luces impertinente.

El error de la Sala consiste en considerar que «título» es lo mismo que «documento». Como consecuencia de esa equivocada interpretación, al no contar los demandados con ninguna escritura o sentencia que declare su adquisición de propiedad por prescripción, afirma en el Quinto Considerando que no es de aplicación el artículo 950° del Código Civil «al no sustentarse en título alguno que los reconozca (a los demandados) como dueños del bien». Así, al existir la escritura pública correspondiente a favor de la demandante, la Sala concluye que la parte demandada no cuenta con título de dominio, mientras que la demandante sí.

La interpretación correcta exige darle el verdadero contenido y significado al concepto «título», diferenciándolo del «documento» que lo puede contener. Como enseña Manuel Albaladejo, título es una palabra utilizada «no en el sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico (por ejemplo compraventa, reversión, etc.) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del

6 En ese sentido ver las sentencias casatorias en los expedientes CAS N° 2794-2003-HUAURA, N° 2425-2004-LIMA, N° 2625-2003-SANTA, N° 1240-2004-TACNA, N° 1803-2004-LORETO

7 La misma Sala en la CAS N° 2008-02-HUAURA, por Ejecutoria del 22 de junio de 2004, resolvió en igual sentido.



*derecho*⁸). Los hermanos Mazeaud enseñaban también que «El título (de adquisición) es un acto jurídico. Contrariamente a lo que el término sugiere, no se trata, pues de un escrito o documento, de un instrumentum; sino de un negocio jurídico, de un negotium.». En otras palabras y para el presente caso, el título de los demandados está dado justamente por la usucapión, que opera por el sólo cumplimiento de los requisitos del artículo 950 del Código Civil. El documento correspondiente sólo contendrá la declaración de la existencia del dominio. A fin de cuentas, el título en el sentido entendido por la Sala es únicamente relevante en tanto representa un derecho, pero ello no quiere decir que sólo a través de un documento se pueda invocar o acreditar un derecho.

En cuanto al artículo 952⁹ del Código Civil, este establece que cuando una persona adquiere el bien por prescripción, *puede* iniciar un proceso judicial para que se le declare propietario. No es cierto, como se dice en la Sentencia, que según esta norma se requiera necesariamente de una declaración judicial. Dicha declaración judicial sirve simplemente como documento para inscribir el derecho en registros públicos, tal como lo establece el segundo párrafo de la misma norma. Como es obvio, este proceso tiene carácter declarativo de una transferencia de propiedad que ya ha operado al momento de cumplirse el tiempo y calidad de la posesión estipulados en la ley. Como señala Claudio Berastain, en el artículo 952⁹ «*expresamente se señala la expresión 'se le declare propietario' que puede ser considerada como lo suficientemente indicativa respecto del carácter declarativo de dicha pretensión y, por consiguiente, de la decisión que la acoge. Se declara aquello que se ha constatado como preexistente a la decisión que se emite sobre el particular, la decisión no configura el modo de adquisición*»¹⁰.

La traslación de propiedad no es formal. No requiere que se plasme en documento alguno. Así, según el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Concordante con este sentido, la adquisición de propiedad por prescripción tampoco exige de documento alguno, y dado que no existe ninguna disposición legal que establezca alguna condición adicional para que opere la prescripción, basta sólo el ejercicio de la posesión en la forma y por el plazo establecido en la ley. De este modo «se adquiere» la propiedad. La exigencia de declaraciones posteriores no es otra cosa que desconocer una propiedad adquirida por imperio de la ley. Y ello es lo que ha sucedido en el caso comentado, concediendo una reivindicación a quien no es propietario, y lo que es peor frente a quien, como quedó establecido por los Jueces de Instancia, llamados a valorar la prueba en el proceso, adquirió el bien por prescripción. De este

modo se ha transgredido frontalmente el artículo 927 del Código Civil.

De otro lado, otorgar un efecto constitutivo a la declaración judicial de la prescripción, no haría sino desnaturalizarla. La mayor parte de la doctrina concuerda en que la función principal de la prescripción es que sirva como un medio de prueba de la propiedad. Alfredo Bullard, por ejemplo, señala que constituye «uno de los fundamentos esenciales de todo el sistema y de la seguridad jurídica que dicho sistema debe conferir a las personas. La prescripción adquisitiva se convierte en la medida de la prueba de propiedad»¹⁰. En sistemas que se valen de un registro, como el nuestro, se corre el riesgo de que algún vicio en la partida anule la transferencia de propiedad. Por ello, para tener la seguridad de que la adquisición de una propiedad es válida, se tendría que revisar todos los asientos anteriores de la partida registral y los respectivos títulos archivados, que se presumen conocidos en aplicación del artículo 2012 del Código Civil, incurriendo así en la denominada «prueba diabólica». Ante ello, la prescripción adquisitiva se presenta como la solución al problema, pues basta con revisar en la partida registral, los diez años previos a la adquisición del bien. Cualquier vicio previo se convalida con la prescripción.

Sin embargo, si se requiriera de una declaración judicial para que la prescripción opere, la función probatoria dejaría de tener sentido. En efecto, la utilidad de la función probatoria de la usucapión radica en que, ya que la prescripción opera de manera automática, evita que tenga que investigarse sobre los actos jurídicos celebrados con anterioridad a los 10 años previos. Si, por el contrario, se considerase que esta declaración es necesaria, para que sea eficaz la función probatoria de la prescripción, el transferente debería haber iniciado previamente un proceso declarativo en tal sentido, o hacerlo el adquirente sumando los plazos posesorios. Sólo así, siguiendo el equivocado criterio de la Sentencia comentada, se contaría con un «título» oponible al de cualquier propietario anterior que invoque otro título con una antigüedad mayor a los 10 años del plazo prescriptorio. Como se aprecia, esta posición dilataría tremendamente las transferencias de propiedad.

Finalmente, en el caso comentado se está afectando el principio de economía procesal. Como sabemos la economía procesal supone que todo proceso debe procurar un ahorro en tres aspectos: tiempo, dinero y esfuerzo. «*Debe tratarse de obtener el mayor resultado con el mínimo empleo de actividad procesal*»¹¹. Este principio no debe ser aplicado únicamente dentro de un proceso sino también fuera de él, pues si lo que se busca es ahorrar tiempo, dinero y esfuerzo, evitar un proceso innecesario es la mejor forma de hacerlo. 

8 ALBLADEJO, Manuel. «Derecho Civil. III. Derecho de Bienes». Barcelona. Bosch, 1977. Vol I. 3ª Edición. p. 138

9 BERASTEIN, Claudio. «Declaración Judicial de la Prescripción Adquisitiva». En: Código Civil Comentado. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2003. p.329

10 BULLARD, Alfredo. «La prescripción adquisitiva y la prueba de propiedad inmueble». En: Estudios de Análisis Económico del Derecho. Lima: Ara, 1996. p.38

11 ECHANDÍA, Devis. «Teoría General del Proceso». Tomo I. Buenos Aires: Universidad, 1984. p. 36

