

LA PRESCRIPCIÓN DEL 'PROPIETARIO' Y SU IMPACTO EN LA SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS VINCULADOS A LA DETERMINACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

THE STATUTE OF LIMITATIONS OF THE 'OWNER' AND ITS IMPACT ON THE SOLUTION OF THE PROBLEMS RELATED TO THE DETERMINATION OF THE RIGHT TO PROPERTY

Alan Augusto Pasco Arauco*
Pontificia Universidad Católica del Perú

The acquisitive prescription or usucapion turns out to be one of the most important figures in our regulations regarding property. As it turns out, it is not only a way to acquire the domain, but the only reliable way to prove ownership status.

Along these lines, the present work makes a study of the concept of usucapion and its function as 'proof of dominance'. This gives way to an analysis of the argument surrounding the 'owner's statute of limitations', by examining national jurisprudence on the matter.

Finally, to expose the practicality in the acceptance and application of the concept at a casuistic level. The author concludes that, through the acceptance of the theory of the 'owner's prescription' and a correct application of it, it is possible to solve a series of controversies linked to the determination of the true owner.

KEYWORDS: Property; prescription; property rights; acquisition.

La prescripción adquisitiva o usucapión resulta ser una de las figuras de mayor importancia en nuestra normativa respectiva a la propiedad. Resultando ser no solo una forma de adquisición del dominio, sino la única forma confiable para probar el estatus de propietario.

En esta línea, el presente trabajo realiza un estudio del concepto de usucapión y su función como 'prueba de dominio'. Dando paso a un análisis respecto a la argumentación que rodea la 'prescripción del propietario', mediante la examinación de jurisprudencia nacional al respecto.

Para finalmente, exponer la practicidad en la aceptación y aplicación del concepto a nivel casuístico. El autor concluye que, mediante la aceptación de la teoría de la 'prescripción del propietario' y una correcta aplicación del mismo, es posible dar solución a una serie de controversias vinculadas a la determinación del verdadero propietario.

PALABRAS CLAVE: Propiedad; prescripción; derecho de propiedad; adquisición.

* Abogado. Magíster en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Profesor de Derechos Reales y Garantías en la Facultad de Derecho de la PUCP, así como en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Asociado Senior del Estudio Hernández & Cía (Lima, Perú). Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4318-4279>. Contacto: apasco@ehernandez.com.pe

Nota del Editor: El presente artículo fue recibido por el Consejo Ejecutivo de THĒMIS-Revista de Derecho el 01 de mayo de 2024, y aceptado por el mismo el 19 de mayo de 2024.

I. INTRODUCCIÓN

Alguna vez a alguien le preguntaron –no recuerdo, honestamente, de quién se trataba ni bajo qué circunstancias fue formulada la interrogante– qué ocurriría si no existiese la prescripción adquisitiva o si la misma fuese proscrita de nuestro ordenamiento jurídico. La respuesta fue contundente: si no existe la prescripción, no existe la propiedad.

Si uno piensa en la prescripción como forma de adquisición del dominio podría considerar equivocada dicha respuesta. Así, la prescripción podrá extinguirse, pero siempre habrá otros modos para adquirir el dominio: los contratos traslativos (compraventa, permuta, donación, dación en pago), la herencia, mezcla, avulsión, apropiación, accesión, etc.

Sin embargo, la respuesta resulta totalmente acertada si uno piensa en la prescripción como la única forma genuinamente confiable para que alguien pruebe su estatus de propietario. Ni los contratos traslativos ni las inscripciones registrales son ciertas al cien por ciento, pues siempre existe un espacio para discutir la validez y/o eficacia del título adquisitivo, incluso cuando han accedido al registro. Si esto último es correcto (me explayaré sobre el tema en el acápite IV), entonces es un acierto afirmar que no podemos prescindir de la prescripción sin correr el riesgo de generar una incerteza absoluta respecto de quién es dueño de qué.

El problema es que hasta el día de hoy nuestra doctrina no ha sido contundente a la hora de admitir que alguien que cuenta con un título negocial adquisitivo (usualmente una compraventa) pueda valerse de la prescripción adquisitiva. Y la posición de nuestra jurisprudencia tampoco es la más feliz, ya que no solo encontramos fallos que rechazan la tesis de la prescripción del propietario, sino que incluso cuando han tratado de defenderla se la ha terminado confundiendo con la prescripción ordinaria o con la prescripción en su función de saneamiento registral (me explayaré sobre este punto en el acápite III).

Para abordar adecuadamente el tema, he decidido dividir este breve trabajo en 6 acápites:

- a) Primero haré énfasis en las funciones que típicamente se le atribuyen a la usucapión, las cuales no están referidas a la prescripción del propietario (acápite II).
- b) Luego analizaré la usucapión en su función de 'prueba del dominio' y cómo esta se vincula con la prescripción del propietario (acápite III).

- c) Como siguiente paso me abocaré a precisar por qué razón, más que de la 'prescripción del propietario', debiéramos hablar de la 'prescripción de quien cuenta con un título negocial adquisitivo'. Aprovecharé la ocasión para formular una crítica a quienes justifican la prescripción del propietario en base a una supuesta 'segunda causa de adquisición del dominio' (acápite IV).
- d) En el acápite V haré un breve recorrido por los plenos jurisdiccionales de los últimos 14 años para graficar cómo es que ha sido discutida la prescripción del propietario y las confusiones en las que se ha incurrido.
- e) En el acápite VI haré un recorrido similar, pero esta vez con relación a las sentencias casatorias en donde la Corte Suprema se ha pronunciado sobre el tema en cuestión, identificando sus aciertos y errores.
- f) Cerraré este trabajo dando cuenta de aquellos casos prácticos (todos ellos vinculados a discusiones sobre el mejor derecho de propiedad) que podrían ser resueltos adecuadamente si se admitiese la tesis de la prescripción del propietario (acápite VII).

II. LAS FUNCIONES DE LA PRESCRIPCIÓN

Para delimitar adecuadamente el campo de análisis, lo primero que debemos hacer es detallar las distintas funciones que puede cumplir la prescripción y que no se vinculan necesariamente con la prescripción del propietario.

A. Función adquisitiva

El legislador peruano no habría podido ser más explícito en cuanto a la función adquisitiva que cumple la prescripción; esto es algo que se desprende con absoluta claridad de la literalidad del artículo 950 del Código Civil (en adelante, CC): "**La propiedad inmueble se adquiere** por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años" (1984) [el énfasis es nuestro].

Esta función se ve reforzada si reparamos en que el prescribiente también puede contar con un título adquisitivo fallido ('justo título'), es decir, puede tratarse de alguien que trató infructuosamente de **adquirir** el dominio de manera regular mediante un negocio jurídico de transferencia.

A ello responde que nuestro sistema jurídico distingue la prescripción larga o extraordinaria (que

favorece a quien ni siquiera intentó de adquirir regularmente el dominio, como sería el caso de los poseedores precarios), de la usucapión corta u ordinaria (que favorece a quien cuenta con un 'justo título', léase, un intento infructuoso de adquisición). En cualquiera de estos casos, quienes recurren a la prescripción lo hacen buscando alcanzar aquello (derecho de propiedad) que no obtuvieron en la vía regular.

Asimismo, no está de más recordar que cuando la usucapión desarrolla su función adquisitiva se genera aquello que la doctrina denomina 'adquisición originaria':

La circunstancia de que la usucapión consiste en un modo de adquirir derechos que al mismo tiempo es causa de que los pierda otra persona que no consta que haya querido perderlos, ha motivado que se discutan estas dos cuestiones: la de si se trata de un modo originario o derivado de adquirir y la del fundamento de la institución.

Es dominante la opinión de que el usucapiente realiza una adquisición originaria porque no adquiere el derecho por transmisión del anterior titular. El usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, sino que la ley se lo atribuye en consideración a las circunstancias que concurren [...] precisamente porque el derecho del usucapiente no tiene por base el del anterior titular, se necesita la posesión y el transcurso del tiempo. (Puig Brutau, 1989, p. 104)

B. ¿Función de saneamiento contractual?

¿Sería correcto afirmar que la usucapión ordinaria (en donde se exige –además de la buena fe– la presencia del justo título) corrige los defectos del título (contrato) que emplea el prescribiente? ¿Podríamos decir que en estos casos la usucapión funciona como un mecanismo de 'saneamiento' contractual?

Sin ánimos de analizar a detalle a la prescripción ordinaria, debemos recordar que el justo título no es otra cosa que un acto jurídico que si bien tiene la vocación de transferir el dominio, no lo consigue dado que el otorgante carece de 'legitimidad para contratar'. Si bien dicho título no convierte al adquirente en propietario, al menos le permite recurrir a una usucapión más corta.

Pensemos en Vicente, quien en su momento fue el propietario de un predio no inmatriculado (léase, que no cuenta con partida registral). Hace muchos años tuvo que viajar al extranjero y dejó a Edwin, amigo del vecindario, encargado de la cus-

todia del predio. Dado que los años transcurrían y Vicente no daba señales de vida, Edwin decidió vender el inmueble, valiéndose para ello de unos documentos que había fabricado y que lo 'acreditaban' como dueño. Roger, el comprador, desconocía absolutamente la ajenidad del bien, por lo que de buena fe celebró el contrato y pasó a tomar posesión.

Han pasado más de cinco años desde la venta y Vicente acaba de retornar al país. ¿Cómo podría defenderse Roger frente a un eventual intento de Vicente de recuperar la posesión?

No hay dudas de que Roger califica como un prescribiente ordinario, pues cuenta con justo título (contrato de transferencia que no logró convertirlo en dueño pues fue otorgado por quien no era el propietario) y buena fe (desconocía la ajenidad de lo que se le vendía), habiendo además poseído por más de cinco años de forma pública, pacífica, continua y comportándose como dueño.

¿Esta prescripción consumada por Roger convierte su compraventa en un acto jurídico plenamente eficaz? La respuesta es negativa. Si Roger ha logrado convertirse en propietario ha sido gracias a la prescripción y no al 'saneamiento' o 'purificación' de su contrato. Dicha compraventa seguirá adoleciendo de los mismos vicios o defectos que la acompañaron desde el momento de su celebración (falta de legitimidad en el transferente); en otras palabras, seguirá siendo un acto jurídico improductivo de efectos legales.

Y esto representa una diferencia importante con la fe pública registral, dado que esta sí tiene el efecto de sanear o corregir los vicios de ineficacia que traía consigo el título de quien inscribe su adquisición. Veamos esto con un ejemplo:

Juan es el propietario registral de un predio. A efectos de que la Sunat no lo embargue, celebra simuladamente una compraventa a favor de su mejor amigo, Pedro, y para que la operación sea más creíble inscribe la transferencia en el registro. Ambos saben que la operación es simulada y dejan constancia de ello en un (contra)documento (el cual, obviamente, no hacen público), en donde declaran que Juan sigue siendo el dueño aun cuando el registro diga lo contrario.

Sin embargo, traicionando la confianza de Juan y aprovechándose que cuenta con la inscripción a su favor, Pedro pone en venta el bien y termina celebrando una transferencia a favor de Raúl, quien desconoce el acto simulado que lo precede y confía genuinamente en que la persona que se lo vende es el propietario.

Desde un punto de vista civil el contrato entre Pedro y Raúl es ineficaz, pues aquel carece del derecho que pretende transferir. No obstante, gracias a su buena fe más la inscripción de su título, Raúl adquiere inmunidad frente a cualquier acción de nulidad o ineficacia que en el futuro llegue a plantear Juan. Por ende, en este caso sí podemos afirmar que la inscripción saneó el vicio de ineficacia que afectaba a la compraventa, y esa es la razón por la cual Raúl no necesitará de la prescripción adquisitiva para considerarse un propietario en toda regla.

A diferencia de lo que ocurre con la aplicación del principio de fe pública registral, la prescripción adquisitiva no cumple una función de saneamiento contractual. Es por ello que: (i) los vicios que trae consigo el justo título seguirán afectándolo incluso luego de consumada la usucapión; y (ii) el título de propiedad del usucapiente será su prescripción adquisitiva consumada, y no su justo título 'saneado' o 'corregido'.

C. Función de saneamiento registral o regularización del tracto

Son frecuentes los casos en donde alguien, pese a ser un propietario en regla y venir comportándose como tal desde hace muchos años, no ha logrado —por diversas circunstancias— acceder al registro. Esto quiere decir que existe una disociación entre la realidad (Juan es el propietario) y la información que corre inscrita en los registros públicos (el bisabuelo de Juan figura como propietario).

Contribuye a esta situación el hecho de que en nuestro ordenamiento la inscripción sea facultativa. A ello se debe que muchas personas entiendan 'consumado' su proceso adquisitivo con el hecho de tener en su poder el título (la compraventa, por ejemplo) y haber tomado posesión, sin importarles trasladar esta información al registro. Esto trae como consecuencia que mientras en la realidad el bien ha sufrido cambios físicos (construcciones, ampliaciones, demoliciones, etc.) y ha sido objeto de diversas transferencias de dominio (cuatro ventas en los últimos veinte años), el registro sigue publicitándolo con sus características originales y da cuenta de un propietario que al día de hoy ya no lo es.

Si bien este desfase no hace 'menos' propietario a quien adquirió el derecho por los canales regulares (compraventa, testamento, donación, sucesión intestada, etc.), sí le podría generar algunos inconvenientes operativos. Por ejemplo, un propietario sin derecho inscrito no podrá utilizar su activo como forma de apalancamiento para la adquisición de créditos (al no figurar en el registro no podrá ins-

cribir garantías), o sufrirá un importante castigo en el precio cuando desee vender el bien.

La prescripción adquisitiva permite corregir este desfase, pues acerca la realidad al registro. Dos ejemplos del día a día me permitirán graficar esta situación:

(i) Ejemplo 1

La señora Leonor fue propietaria de un bien hasta el año 1990, cuando se lo dio en anticipo de legítima a su único hijo, José. Este conservó el dominio hasta 1998, cuando decidió vendérselo a su hermano, Jorge, quien a su vez hizo lo propio en el año 2005 a favor de su hija María. María fue la propietaria hasta el año 2009, cuando se lo dio en donación a su hermano Raúl.

Hasta el día de hoy Raúl no solo se ha mantenido como propietario, sino que además ha venido ejerciendo la posesión del predio de manera ininterrumpida. Sin embargo, a nivel registral sigue figurando como dueña la señora Leonor, ya que ninguno de los actos de transferencia posteriores llegó a acceder al registro.

Dado que el bien nunca salió del patrimonio familiar, ninguno de los adquirentes se preocupó por inscribirlo a su favor, pues tenían plena confianza que ningún miembro de la familia desconocería la transferencia efectuada y mucho menos cuestionaría su condición de propietario. Sin embargo, el día de hoy Raúl necesita acceder al registro, pues solo así podrá inscribir una hipoteca a favor de la institución bancaria que le acaba de aprobar un crédito.

La forma normal de regularizar esta situación sería inscribiendo cada uno de los actos de transferencia que se han venido dando (Leonor-José, José-Jorge, Jorge-María, María-Raúl), pero para ello se requiere (en aplicación del principio registral de titulación auténtica) que dichos actos se encuentren elevados a escritura pública; si solo se contase con documentos privados, las partes de cada acto (transferente y adquirente) deberán suscribir la respectiva escritura pública.

Ahora bien, aun cuando todos los intervinientes estén de acuerdo en hacer tal regularización, podrían existir hechos que imposibiliten dicha tarea. Por ejemplo, bastará que alguno de los miembros de la cadena haya fallecido para que se genere un problema significativo: será necesario tramitar la respectiva sucesión intestada para que sean los herederos declarados quienes suscriban la respectiva escritura pública. Pero ¿qué tal si no existe consenso o interés de los miembros de la sucesión en llevar adelante dicho trámite? Nótese, además,

que esta situación podría presentarse en más de un eslabón de la cadena, es decir, podría afectar a más de uno de los adquirentes, con lo cual esta forma de regularizar el registro terminaría siendo prohibitiva (o incluso materialmente imposible) en términos de tiempo y costo.

Es en este tipo de escenarios en donde la prescripción puede desplegar, en toda su magnitud, su función de saneamiento registral o regularización del tracto (entiéndase por 'tracto' la cadena de transferencias de propiedad). Nadie duda que Raúl es un propietario en regla, pues todos y cada uno de los actos que lo precedieron fueron celebrados de forma perfectamente válida y eficaz, de modo que aquel llegó al dominio a través de una adquisición derivativa sólida. Es claro, entonces, que Raúl no necesita de la prescripción para 'convertirse' en propietario; lo que requiere es 'utilizar' a la prescripción como un vehículo que lo transporte hasta el registro.

En conclusión, Raúl deberá plantear su demanda evidenciando su condición de propietario y precisando que el rol o función de la prescripción del cual quiere aprovecharse es el saneamiento registral. Será la sentencia que obtenga en dicho proceso el título que le permitirá acceder al registro y publicitar su calidad de propietario.

(ii) Ejemplo 2

Una empresa inmobiliaria inició la ejecución de un proyecto residencial con todos los permisos en regla. La construcción culminó hace varios años, habiéndose vendido todas las unidades inmobiliarias. En su momento, cada adquirente tomó posesión de su respectivo departamento, situación que se mantiene hasta la fecha. Sin embargo, pese al tiempo transcurrido, la empresa no ha logrado inscribir la conformidad de obra del proyecto, por lo que a nivel registral las unidades no existen y los adquirentes tampoco figuran como propietarios. Es decir, para efectos registrales existe un único terreno (sin edificación) a nombre de la inmobiliaria. En un inicio la empresa trató de subsanar las observaciones formuladas por el registro, pero dados los diversos intentos fallidos, decidió desentenderse del tema y dejó a los propietarios con el problema a cuestas.

No hay duda que cada adquirente se convirtió en propietario de su respectivo departamento gracias al contrato suscrito en su momento con la inmobiliaria (o para ser más precisos: fue la finalización de la obra —existencia del departamento— lo que gatilló la adquisición del dominio). Sin embargo, el problema registral se mantiene y dichos adquirentes padecen un problema similar al de Raúl.

No está de más precisar que este no es un caso de laboratorio; es común encontrar proyectos inmobiliarios ejecutados en su integridad, con compradores ocupando sus respectivas unidades desde hace muchos años, pero sin que ello encuentre reflejo en el registro.

¿Qué podría hacer cada propietario para regularizar su situación? La función de saneamiento de la prescripción es el vehículo idóneo para superar esta clase de inconvenientes. Así, a través de su demanda de prescripción, el comprador no negará su estatus de propietario ni pretenderá convertirse en lo que ya es; por el contrario, el objetivo de dicha acción será únicamente (al igual que Raúl) contar con un título formal (la sentencia) que le permita acceder al registro y gozar de todas las ventajas derivadas de tal situación.

En conclusión, en problemas como los recién descritos (registro desfasado por la realidad), la prescripción se presenta como la solución integral a través de su función de saneamiento o regularización del tracto. Negar esta función implicaría dejar en el desamparo legal a un considerable número de personas, obligándolas a seguir viviendo de espaldas al registro e impidiéndoles gozar de los beneficios que la inscripción trae consigo.

III. LA PRESCRIPCIÓN EN SU FUNCIÓN DE 'PRUEBA' DE LA PROPIEDAD: LA PRESCRIPCIÓN DEL PROPIETARIO

No debemos confundir la prescripción en su función de saneamiento registral con la prescripción en su función de prueba de la propiedad. Es esta última la que, en el fondo, da lugar a los genuinos casos de 'prescripción del propietario'.

Así, hay casos en donde una demanda de prescripción no puede ser justificada con el argumento de querer llegar al registro. Pensemos en los predios no inmatriculados, es decir, aquellos que nunca han accedido al registro, pero respecto de los cuales existen larguísimas cadenas de transferencias de propiedad (ya sea por contratos de enajenación o sucesiones hereditarias) y posesión.

En supuestos como este, alguien (llamémosle Juan) podría tener un contrato de compraventa que encaja perfectamente en la historia de transferencias que se han venido dando (sucesivamente) sobre el bien y que además cuenta con la antigüedad necesaria para iniciar un procedimiento de inmatriculación (abrirle al predio una partida registral). Es decir, dicha persona no necesita de la usucapión para llegar al registro.

Y lo mismo podría ocurrir con los predios que están debidamente inmatriculados. Pensemos en Pedro, quien figura como propietario inscrito gracias a la compraventa otorgada por quien en su momento tuvo tal estatus. Si Pedro pretendiese demandar la usucapación difícilmente podría fundamentar su pedido con fines de 'saneamiento registral', pues ya figura en la partida como dueño.

Ahora bien, alguien podría preguntarse con toda razón: ¿qué necesidad tienen Juan y Pedro de recurrir a la prescripción adquisitiva? La respuesta es simple: dado que en nuestro sistema jurídico la acción reivindicatoria es imprescriptible (artículo 927 CC), siempre podrá aparecer alguien cuestionando la cadena de transferencias o incluso la inscripción.

Esto tiene absoluto sentido si tomamos en cuenta que nuestro sistema de transferencia de propiedad (inmobiliaria) está construido sobre la base de: (i) el consensualismo; (ii) un registro con efecto protector en tanto exista buena fe; y (iii) un registro no convalidante de vicios de invalidez. ¿Qué consecuencias genera esto para el propietario que basa su derecho en una adquisición derivada (es decir, una transferencia celebrada con el anterior titular)? Veamos.

A. Problema 1: el consensualismo

De conformidad con nuestro artículo 949 del CC, el solo acuerdo de voluntades convierte al adquirente en propietario. Sin embargo —y como es lógico—, para que esto pueda aplicarse se necesita que el transferente sea el dueño del bien, pues de otro modo no se entendería cómo es que puede convertir a su contraparte (adquirente) en nuevo propietario. Por ende, antes de comprar un predio necesito analizar la situación jurídica de mi transferente, pues si resulta que este no es el propietario, el acto de transferencia no me servirá de nada.

Ahora bien, lo interesante es que este mismo análisis debería hacerlo respecto de la persona que le vendió el bien a quien hoy me lo está vendiendo. Es más, tendría que seguir remontándome y analizar la situación de todos los que precedieron a mi vendedor y que en algún momento fueron propietarios.

Para no marear al lector, graficaré esta situación. Imaginemos que, hasta donde yo (interesado en comprar) he llegado a tener conocimiento, el bien ha sido objeto de las siguientes transferencias:

Gráfico 1



Fuente: Elaboración propia

Para que funcione el consensualismo y yo pueda sentirme seguro de mi adquisición tendría que analizar la situación desde E (inmediato vendedor) hasta A (el más remoto transferente), para constatar que cada uno de ellos ostentó la propiedad en su debido momento. Bastará con que esto no se cumpla en cualquiera de los casos (imaginemos que descubro que C no llegó a ser propietario porque su contrato tuvo alguna clase de anomalía o patología), para que automáticamente todo quede viciado, pues significará que todos los que vinieron luego de él (incluido yo) no llegaron a convertirse en propietarios. ¿Y a qué nos expondría esto? A que **en cualquier momento** (porque la acción reivindicatoria es imprescriptible) el verdadero dueño (o en todo caso, sus herederos) tomen acciones legales buscando recuperar lo que les pertenece.

Y la situación es más incierta si tenemos que cuenta que no es que A haya sido el primer propietario y transferente del bien. Producto de la historia de transferencias a la que yo pude tener acceso y conocimiento, A fue el punto de inicio de la historia, pero esto no quiere decir que antes de él no haya habido nadie. Lo cierto es que A adquirió el bien de alguien, y el transferente de A también lo recibió

de alguien y así podríamos remontarnos doscientos años hacia atrás.

¿Cuál es la lección de todo esto? El consensualismo nos dice que podemos confiar en él y sentirnos seguros de nuestra adquisición siempre que realicemos una tarea: confirmar que cada uno de los intervinientes en la cadena de transferencias haya sido propietario del bien al momento en que lo transfirió. El problema es que esta tarea es de imposible cumplimiento.

Conclusión: confiar en el consensualismo: (i) no me garantiza que el acto de enajenación otorgado a mi favor (compraventa, donación, permuta, etc.) me haya convertido en propietario; y (ii) no neutraliza la posibilidad de que mañana más tarde alguien accione (exitosamente) contra mí alegando ser el propietario.

B. Problema 2: protección del registro condicionado a ciertos requisitos (entre ellos, la buena fe)

Como ya se dijo, será suficiente que existe alguna patología en algún punto de la cadena de transfe-

rencias para que todo lo demás quede viciado, viniéndose abajo cual castillo de naipes. Frente a este riesgo, el registro otorga cierto nivel de protección.

Volvamos al ejemplo recién expuesto y pensemos que, por alguna razón, C no llegó a adquirir la propiedad, pese a lo cual celebró posteriormente una transferencia a favor de D y así sucesivamente. Esto traerá como consecuencia que B se mantenga como el dueño, mientras que C, D, E y yo contaremos con actos de transferencia que no llegaron a convertirnos en propietarios (C se lo vendió a D sin ser el dueño; D hizo lo propio a favor de E y este a mi favor).

Ahora bien, si todas estas transferencias fuesen inscritas el registro me protegería (como también protegería a C, D o E si alguno de ellos hubiese decidido no vender el bien y quedarse como el último adquirente); así, la norma (artículo 2014 CC) señala que los vicios no publicitados (ausencia de dominio en quien vende el bien) no pueden afectar al adquirente.

No obstante, esta protección registral no es absoluta, pues está sujeta a una serie de requisitos, entre ellos (y probablemente el más importante y debatible) el de la buena fe, lo cual significa que quien invoca la protección del registro (yo, en el caso planteado) debe: (i) haber confiado en que aquello que publicitaba el registro era cierto (es decir, creer genuinamente que el vendedor era el dueño); y (ii) haber desconocido el vicio que afectaba la cadena de transferencias (que C no había llegado a convertirse en propietario).

Estos requisitos que impone el artículo 2014 CC son comprensibles si tenemos en cuenta que la protección que el registro le brinda al último adquirente trae como correlato la afectación de quien hasta ese momento es el verdadero propietario (B). Es decir, si alguien quiere protección a expensas del verdadero dueño, tendrá que merecerla, y ello implica que cumpla con los requisitos legales (buena fe, onerosidad, inscripción, etc.). Sin embargo, y aquí está la paradoja, son esos mismos requisitos los que dejan abierta la posibilidad de que lo inscrito termine siendo cuestionado más adelante.

En efecto, siempre habrá la posibilidad de que mañana más tarde B (o algún heredero) invoque su condición de propietario para accionar en contra del último adquirente inscrito, cuestionando que este haya cumplido con los requisitos que la norma impone. De llegar a acreditarse ello, no habrá inscripción que valga, debiendo dicho adquirente restituir el bien a quien nunca dejó de ser propietario (B o sus herederos).

Conclusión: incluso un adquirente inscrito no queda inmune frente a los reclamos que (ilimitadamente en el tiempo) pueda formular el verdadero propietario, siempre que este acredite que dicho adquirente no cumplió con (alguno de) los requisitos del artículo 2014 CC. Entonces, confiar y actuar en base al registro: (i) no me garantiza al cien por ciento que el acto de enajenación otorgado e inscrito a mi favor (compraventa, donación, permuta, etc.) me haya convertido en propietario; y (ii) no neutraliza la posibilidad de una acción reivindicatoria planteada exitosamente en mi contra.

Y ojo que con esto último no estoy diciendo que el adquirente inscrito esté igual de desprotegido que aquel que confía únicamente en el consensualismo (sin duda alguna, una acción reivindicatoria tendrá menos probabilidades de éxito contra el adquirente inscrito, pues deberá acreditarse su mala fe, lo cual suele ser una tarea complicada). Lo que digo es que, incluso en un escenario de inscripción, existirá algún nivel de incertidumbre o zozobra en el adquirente.

C. Problema 3: inscripción no convalidante de vicios de invalidez

Lo propio ocurrirá si el problema de la falta de titularidad se presenta ya no en alguna de las transferencias que me precedieron, sino en mi propio contrato o título adquisitivo (el que celebré con 'E').

Así, imaginemos que no haya habido ningún problema con ninguna de las transferencias previas, de modo que cada persona que intervino como vendedor tuvo realmente la condición de propietario. Esto quiere decir que para el momento en el que me siento a negociar con E, lo estoy haciendo con el único y genuino titular del dominio. Sin embargo, por alguna razón, el acto de transferencia que este otorga a mi favor se ve afectado por alguna causal de nulidad. ¿El que dicho acto llegue a inscribirse me hace inmune frente a un eventual reclamo de E exigiéndome la restitución del bien?

La respuesta es negativa, pues como bien lo establece el artículo 2013 CC, "La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes" (1984).

Y nótese que si bien la acción de nulidad que E podría plantear en mi contra tiene un plazo prescriptivo de 10 años, aquél siempre podrá utilizar su condición de propietario (dado que la venta a mi favor fue nula, E nunca llegó a perder el dominio) para demandar la acción reivindicatoria; y a esto último habría que añadir un dato que no es menor: el que venza el plazo prescriptivo para demandar

la nulidad de un contrato no lo convierte en válido, por lo que yo siempre seré parte contractual de un acto nulo que, como tal, nunca llegó a convertirme en propietario.

Conclusión: la inscripción tampoco nos hace inmunes frente a las acciones judiciales que nuestro propio transferente pueda invocar en contra nuestra, valiéndose para ello de alguna causal de invalidez presente en el título adquisitivo.

D. Recapitulando

En síntesis, la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria puede ser vista como un virus que amenaza a todo el sistema de titularidades y, frente al cual, ni el consensualismo ni la inscripción registral son un remedio infalible. Este virus amenaza (aunque no en igual medida) a todo aquel que base su propiedad en un acto de enajenación (adquisición derivada), ya sea que el mismo haya o no accedido al registro.

Ahora bien, no todo son malas noticias. El propio sistema jurídico se ha preocupado por establecer una vacuna frente a este virus a través del artículo 927 CC: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. **No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción**” (1984) [el énfasis es nuestro].

Nótese que la norma no establece que el consensualismo o la inscripción sean las vacunas frente a la acción reivindicatoria y su fuerza imperecedera; se trata, más bien, de una cualidad exclusiva de la usucapión. Y esto es precisamente lo que justificaría un eventual pedido de prescripción adquisitiva ya sea por parte de Juan (propietario —aparentemente en regla— de un predio no inmatriculado) o Pedro (aparente propietario con derecho inscrito), protagonistas de los ejemplos puestos al inicio. Cada uno de ellos, con base en sus particulares intereses, podría considerar deseable contar con un reconocimiento judicial (usucapión) que neutralice cualquier potencial reclamo de quien se considere propietario.

Por ende, aun cuando: (i) Juan y Pedro cuenten con un título de adquisición; (ii) no haya nadie cuestionando la validez o eficacia de esos títulos; y (iii) hubiesen incluso accedido al registro, ellos podrían tener perfecto interés en recurrir a la usucapión como una manera de obtener un reconocimiento pleno o una prueba irrefutable de su condición de propietarios, para así neutralizar cualquier intento de reivindicación en su contra.

Finalmente, alguien podría tratar de cuestionar esto señalando que no es necesaria la usucapión, pues el mismo efecto protector lograría el propietario con derecho inscrito (pensemos en Pedro)

planteando una demanda en la que solicite se declare que su adquisición está exenta de cualquier tipo de vicio. ¿Esta afirmación es correcta?

Una pretensión de este tipo implicaría que el juez deba analizar cada una de las transferencias que antecedieron a Pedro para confirmar que en ninguna de ellas haya habido algún vicio que le hubiese impedido al respectivo adquirente convertirse en propietario. En efecto, bastaría con que se identifique un vicio en cualquiera de esas transferencias para que automáticamente todas las posteriores devengan en ineficaces. Por ende, la demanda tendría que ser interpuesta contra todos y cada uno de quienes, previamente a Pedro, ostentaron la calidad de transferentes, pues cualquiera de ellos podría ser el afectado. Por ejemplo, en una cadena de transferencias A-B-C-D-E-F-G-Pedro, si hubiese habido un vicio en la transferencia C-D (de modo que D nunca llegó a adquirir la propiedad), sería C el interesado en evitar que la demanda de Pedro sea amparada. Y si el vicio se identificase en la transferencia A-B, sería A quien se oponga a la pretensión. En fin, cualquiera de los integrantes de la cadena podría tener interés en que la demanda de Pedro no sea amparada, lo cual justifica que todos ellos deban ser incorporados al proceso.

Como podrá apreciar el lector, esta circunstancia es suficiente para tornar inviable una acción judicial como la propuesta. Sin perjuicio de ello, podríamos añadir otro inconveniente: el eventual afectado (y, por ende, el interesado en que la demanda de Pedro no prospere) podría ser alguien ‘Z’ que ni siquiera figura en los asientos registrales de la partida registral del bien (es decir, no aparece como transferente en ninguna de las enajenaciones inscritas). Z podría sostener que es históricamente el propietario del bien pese a que nunca accedió al registro, y más bien cuestionar la indebida inmatriculación realizada en su momento por A.

Evidentemente, Pedro no tendría forma de conocer la existencia de Z, por lo que no podría solicitar su incorporación al proceso. Esto significa que lo que se resuelva no cerrará todas las discusiones vinculadas al derecho de propiedad sobre el bien, pues estaremos ante una decisión no vinculante para Z. Esta es una segunda razón para descartar como alternativa a la usucapión una acción judicial como la recién planteada.

En conclusión, el único camino que tiene Pedro (y también Juan) para obtener el blindaje necesario es mediante una prescripción adquisitiva, pero utilizada no como forma de adquisición (función adquisitiva) ni como mecanismo de acceso al registro (función regularizadora del tracto), sino más bien en su función de prueba del dominio. Solo así Juan

y Pedro quedarán inmunes y neutralizarán cualquier intento de acción reivindicatoria planteada en su contra.

IV. ¿PRESCRIPCIÓN DEL PROPIETARIO O PRESCRIPCIÓN DE QUIEN OSTENTA UN TÍTULO NEGOCIAL ADQUISITIVO?

Un sector de la doctrina nacional (Gonzales Barrón, 2010) ha defendido la posibilidad de que un propietario acceda a la prescripción señalando que nada le impide contar, en simultáneo, con dos títulos adquisitivos: el título negocial (la compraventa, por ejemplo) y la prescripción. Así, se ha dicho lo siguiente:

Es usual pensar que la prescripción adquisitiva no le sirve a quien ya es propietario, pues la figura presupone un poseedor que no es domino (propietario) y que solo a través de la usucapión lograría tal condición. Por tanto, **se dice que el propietario no puede demandar la prescripción**, y muchas sentencias han considerado que tal pretensión es un imposible jurídico.

La opinión citada carece de todo sustento, pues colocaría al usurpador en mejor situación que el propietario, es decir, un sujeto sin título alguno podría utilizar la prescripción adquisitiva con la función económica de regularizar el dominio; pero este mismo fin, que es valioso y lícito, le estaría vedado al mismo propietario. Conclusión que debe rechazarse, salvo que invirtamos el orden natural de los valores de la sociedad, y por lo cual terminemos considerando que el invasor tiene más armas jurídicas que el propio titular. (Gonzales Barrón, 2010, pp. 71-72) [el énfasis es nuestro]

Este sector doctrinario concluye señalando que el propietario sí puede demandar la prescripción, pues así logrará contar con una 'segunda causa de adquisición':

Debemos concluir que la llamada prescripción adquisitiva del propietario es viable. Cuando un comprador con título, por ejemplo, pretende la declaración de usucapión, no busca probar la propiedad, sino **contar con una nueva causa jurídica de adquisición que reafirme o consolide su situación jurídica**, la cual elimine dudas y posibilite el acceso al registro.

No es inusual que un propietario pueda exhibir dos o más causas jurídicas de adquisición de su derecho. Por ejemplo, quien compra un bien al propietario y luego resulta siendo heredero del vendedor. O quien adquiere por remate judicial un bien cuyas dimensiones físicas son imprecisas, y luego le compra al vecino colindante, quien afirmaba ser dueño de la por-

ción de finca sobre la que se extendía la aludida imprecisión de la superficie.

Pues bien, un propietario con contrato de compraventa ya es titular a tenor del art. 949 CC, pero a ello puede sumar una segunda causa jurídica de adquisición: la usucapión del art. 950 CC, de tal suerte que dicho titular puede considerarse como tal ya sea por contrato o por prescripción adquisitiva. El tema no es baladí, y tiene importancia, pues en caso el contrato de venta se anule, por ejemplo, o quien vendió resulte no ser propietario, entonces dicho comprador igual será propietario, ya no por el contrato, sino por la usucapión. (Gonzales Barrón, 2010, pp. 74-75) [el énfasis es nuestro]

Si bien coincido en muchos puntos con esta posición, considero necesario hacer una precisión: una cosa es afirmar que alguien puede haberse convertido dos veces en propietario en virtud de dos causas o títulos adquisitivos distintos e independientes, y otra muy distinta es sostener que alguien puede tener en simultáneo dos títulos adquisitivos, pero reconociendo solo uno de ellos llegó efectivamente a convertirlo en propietario.

Sostener lo primero me parece un error. Todo efecto tiene una causa; si el efecto Z es generado por la causa A, no es fáctica o materialmente posible afirmar que ese mismo efecto Z haya sido generado, en simultáneo, por una causa (B) absolutamente independiente y autónoma de la primera. Entonces, si realmente la causa A generó el efecto Z, ello cierra cualquier discusión sobre la posibilidad de que ese mismo efecto haya sido generado por la causa B.

Pongo énfasis en la idea de que las causas A y B son **independientes y autónomas la una de la otra** (premisa 1); partiendo de esa premisa, es correcto afirmar que ambas no pueden generar el mismo efecto. Por el contrario, si esos eventos no resultasen independientes (premisa 2), podríamos estar ante un caso de concausas, en donde sí es posible calificar a ambas como generadoras (en simultáneo) del mismo efecto. El análisis que voy a realizar parte de la premisa 1, porque es esta la que se presenta en el caso objeto de estudio: las supuestas dos causas de adquisición del derecho de propiedad son el título negocial (la compraventa) y la prescripción adquisitiva, las cuales no guardan relación entre sí (en un caso estamos ante la celebración de un negocio jurídico y en el otro en una posesión consolidada en el tiempo), por lo que se trata de causas independientes la una de la otra.

Ahora bien –y volviendo al tema–, lo que sí podemos analizar es que existen dos probables causas para el mismo efecto Z, de modo que cualquiera de ellas lo habría podido generar (no habiéndose

determinado todavía cuál). Aquí no estamos señalando que el efecto Z haya sido generado por las causas A y B (lo que sería incorrecto); lo que estamos diciendo es que el efecto Z podría haber sido generado por la causa A o por la B (pero siempre habrá una única causa).

Todo este análisis es perfectamente trasladable al tema de la prescripción del propietario. No es posible que una persona que ya adquirió el dominio vuelva a adquirirlo por una segunda causa. Si Z se convirtió efectivamente en propietario gracias a un contrato de compraventa, ya no es posible sostener que ese mismo efecto (adquisición de propiedad) sea generado por una segunda causa: la prescripción adquisitiva.

¿Con esto estoy negando que alguien que cuenta con un contrato de compraventa pueda acceder a la prescripción adquisitiva? No. Lo que digo es que **si tenemos certeza** sobre la calidad de propietario que le asiste a una persona gracias a su contrato de compraventa, entonces no es posible –salvo que pretendamos contravenir el principio de causalidad– que esa misma persona sume una segunda causa de adquisición (usucapión) para el efecto ya logrado (adquirir la propiedad).

Sin embargo, la particularidad del mundo jurídico es que no existe tal 'certeza' en cuanto a la calidad de propietario de quien cuenta a su favor con un título negocial adquisitivo –compraventa, por ejemplo–. Así, por las razones que expuse al momento de analizar el consensualismo, una adquisición derivativa siempre tiene el inconveniente de la prueba diabólica: ¿cómo saber que no hubo ningún vicio en ninguno de los eslabones que componen la larga cadena de transferencias? No lo podemos saber. Y esta incerteza no se despeja por el hecho de que la compraventa se inscriba, porque también la información registral –como detallé en el acápite III precedente– está sujeta a validación y, por ende, siempre es refutable (falsable).

Entonces, dado que no podemos afirmar con absoluta certeza que el título negocial (compraventa) llegó a convertir al adquirente en propietario –es decir, no podemos afirmar con contundencia que la causa que generó la adquisición del dominio haya sido la compraventa–, si esta misma persona decidiese demandar la usucapión, no estaríamos, en estricto, ante un 'propietario' que pretende la prescripción –no sabemos si lo es–; nos encontramos, en realidad, frente a alguien que, teniendo un título negocial adquisitivo de propiedad, demanda la usucapión.

Por eso no debíamos hablar de la prescripción del 'propietario' (no tenemos certeza de que la

compraventa –o en general, el título negocial– que exhibe lo haya convertido efectivamente en propietario), sino más bien de la prescripción de quien cuenta con un título negocial adquisitivo. Sin embargo, por temas de simplicidad –y hecha la advertencia al lector–, seguiré utilizando el término 'prescripción del propietario'.

Dicho esto, vuelvo a la precisión que planteé al inicio: una cosa es afirmar que alguien haya podido convertirse en propietario dos veces en virtud de dos causas o títulos adquisitivos distintos e independientes (**planteamiento 1**), y otra muy distinta es sostener que alguien pueda tener en simultáneo dos títulos adquisitivos, pero reconociendo que solo uno de ellos llegó efectivamente a convertirlo en propietario (**planteamiento 2**).

Admitir la tesis de la prescripción del propietario no implica validar el planteamiento 1, sino más bien defender el planteamiento 2. Precisamente por eso es un error rechazar la prescripción del propietario afirmando que quien ya es titular del dominio no puede sumar una segunda causa de adquisición. El problema con quien utiliza este argumento de rechazo es que no repara en un dato fundamental: no tenemos la certeza de si el demandante es efectivamente el propietario; no tenemos la certeza de si la prescripción que se demanda será realmente la segunda causa de adquisición o más bien la primera, pues bien podría ocurrir que la compraventa que exhibe el demandante no llegó a convertirlo en dueño.

En sencillo, cuando alguien que cuenta con un título negocial adquisitivo demanda la prescripción, solo tenemos dudas, y estas no pueden ser el fundamento para limitar el ejercicio de su derecho de acción y/o declarar la improcedencia de su pretensión. Debemos permitir la prescripción de quien exhibe un título negocial adquisitivo no para buscar una segunda causa de adquisición –no sabemos si la prescripción será la primera o la segunda–, sino para tratar de despejar dudas sobre cualquier vicio o defecto que pudiese tener dicho título.

No quisiera cerrar este acápite sin antes hacer una precisión que será útil de cara a distinguir la prescripción del propietario de la prescripción de quien cuenta con justo título (prescripción ordinaria). En la primera el demandante exhibe un título de adquisición cuya ineficacia no es materia de discusión en el proceso, ya sea porque el demandado no lo invoca o porque el accionante no lo reconoce. Por ende, no se sabe si la prescripción terminará cumpliendo una función adquisitiva –ello ocurrirá solo en la medida que el título negocial no haya llegado a convertir al demandante en

propietario—. Por el contrario, los casos de prescripción ordinaria parten de una premisa fundamental: existe un reconocimiento en cuanto a la falta de eficacia del título negocial, es decir, todos los involucrados en el proceso son conscientes que estamos en presencia de un justo título (título ineficaz) y que, por ende, la prescripción está siendo utilizada en su función adquisitiva.

Para simplificar el asunto, podríamos decir que en la prescripción del propietario **no existe certeza sobre la eficacia** del título negocial de adquisición que muestra el demandante, mientras que en la prescripción ordinaria **existe certeza** (o cuanto menos un reconocimiento) **sobre la ineficacia de ese título**.

Gráfico 2

Prescripción del propietario	Prescripción ordinaria
En ambos casos el demandante exhibe un título negocial adquisitivo otorgado a su favor, pero:	
No existe certeza sobre su eficacia.	Existe certeza (reconocimiento) sobre su ineficacia.

Fuente: Elaboración propia.

Antes de pasar al siguiente acápite, reitero que por temas de simplicidad seguiré utilizando el término **‘prescripción del propietario’** para referirme a la prescripción de quien cuenta con un título negocial adquisitivo —sobre cuya eficacia no existe certeza—.

V. LA PRESCRIPCIÓN DEL PROPIETARIO EN LOS PLENOS JURISDICCIONALES

La prescripción del propietario ha sido uno de los temas que con mayor frecuencia ha sido materia de debate en los plenos jurisdiccionales de los últimos diez años. O para ser más precisos, la prescripción del propietario ha tratado de ser debatido en los Plenos, pero en algunos casos ha terminado siendo confundida con la prescripción ordinaria —usualmente denominada prescripción corta— y en otros con la función de saneamiento registral.

A modo de síntesis, y antes de entrar al detalle de cada uno de los plenos, podríamos graficar el estado de la cuestión del siguiente modo (en adelante, utilizaré la abreviación **‘PAD’** para referirme a la prescripción adquisitiva de dominio):

Gráfico 3

Pleno	Conclusión
• Pleno Jurisdiccional del Cusco 2011	Confunde la PAD del propietario con la PAD ordinaria.
• Pleno Jurisdiccional Regional Civil 2014	Reconoce la función de saneamiento registral para adquisiciones derivadas del Estado.
• Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2020	Reconoce la función de saneamiento registral para adquisiciones entre privados.
• Pleno Jurisdiccional de La Libertad 2011 • Pleno Jurisdiccional Regional de Talara 2012 • Pleno Jurisdiccional de Lima Este 2018	Reconoce la PAD del propietario.

Fuente: Elaboración propia

A. Pleno que confunde la PAD del propietario con la PAD ordinaria

Se trata del Pleno Jurisdiccional del Cusco 2011, que planteó el tema del siguiente modo: “la prescripción adquisitiva de dominio por el propietario

de un bien. Cuáles pueden ser los supuestos de admitirse la tesis permisiva” (Corte Superior de Justicia del Cusco, 2011).

Las ponencias puestas a debate fueron las siguientes:

Gráfico 4

Posición número 1 ¹	Posición número 2
[...] de acuerdo con el criterio de la sentencia de vista, resulta jurídicamente imposible solicitar la prescripción adquisitiva si se afirma ser propietario por contrato de compraventa, [pero si esto fuese correcto], no se establecería en la parte final del artículo 950 CC la prescripción corta mediante justo título y buena fe [...] la interpretación correcta es que también puede reclamar la PAD quien se considere propietario por tener un contrato de compraventa, pero puede ignorar que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. (2011) [el énfasis es nuestro]	El demandante alega que es propietario del inmueble, por ello, tal como acusa el recurrente, no tiene legitimidad para obrar porque es poseedor no propietario el que puede demandar para que se le declare propietario vía pretensión adquisitiva de dominio.

Fuente: Elaboración propia a partir del contenido de Corte Superior de Justicia del Cusco (2011).

¹ La posición número 1 se impuso por siete votos contra dos.

Si bien es cierto que la posición número 1 defiende la PAD del propietario, incurre en un error al fundamentarla: nada tiene que ver con ella el artículo 951 del CC, que regula a la prescripción corta. En esta última, no estamos frente a alguien que reconozca su calidad de propietario y pese a ello busque valerse de la usucapión; estamos, más bien, frente a alguien que reconoce que cuenta con un título de transferencia que no llegó a convertirlo en propietario (el justo título), y precisamente por eso se vale de la prescripción: para convertirse en dueño.

Sería un error, por ello, creer que el Pleno validó la tesis de la PAD del propietario. El triunfo de la Posición número 1 lo único que hace es reconocer que alguien con justo título (contrato de adquisición ineficaz) puede utilizar la PAD para convertirse en propietario, lo cual de hecho no necesita de ninguna confirmación pues ya está contemplado expresamente en el CC.

B. Pleno que reconoce la función de saneamiento registral de la PAD para adquisiciones derivadas del Estado

Aquí encontramos al Pleno Jurisdiccional Regional Civil 2014 con sede en Arequipa, que planteó el tema del siguiente modo:

¿puede ampararse la demanda de prescripción adquisitiva, sustentada en el artículo 950 del CC, formulada por el adquirente de un bien inmueble, **que únicamente pretende regularizar la inscripción de su título en registros públicos**, al haberlo adquirido vía contrato de compraventa privado o acta de adjudicación otorgada por una entidad del Estado que posteriormente fue desactivada apareciendo después el inmueble inscrito a nombre de otra entidad del Estado?

Lo positivo de este Pleno es que no solo se parte de la premisa correcta —se trata de la prescripción invocada por quien sí llegó a convertirse en propietario en virtud de un acto de enajenación—, sino que además se identifica la razón por la cual dicho propietario estaría pretendiendo la prescripción: regularizar la inscripción de su título en los registros públicos.

De hecho, cada una de las ponencias, al igual que sus respectivos fundamentos, pusieron énfasis en que el tema sometido a discusión no era la PAD del propietario, sino la PAD con fines de saneamiento registral o regularización del tracto:

Gráfico 5

Primera Ponencia ²	Segunda Ponencia
Sí puede declararse fundada la demanda de PAD formulada para regularizar la inscripción del contrato de compraventa, mediante documento privado o acta de adjudicación otorgada por una entidad del Estado, que posteriormente se desactivó, apareciendo posteriormente el inmueble inscrito a nombre de otra entidad del Estado. (2014) [el énfasis es nuestro]	La PAD únicamente procede cuando el demandante cuenta con título de propiedad imperfecto, por ser dudoso o adolecer de algún defecto que impida su inscripción, ya que de otra manera no podrá obtenerla. También procede en el caso del propietario que cuenta con título extraviado o deteriorado, ello tiene sustento en la propia ley, en cuanto indica que la prescripción sirve para adquirir el dominio, no admitiéndose en otros casos. (2014) [el énfasis es nuestro]
Fundamento	Fundamento
[...] si un propietario que adquiere un inmueble por contrato de compraventa, otorgado mediante documento privado o acta de adjudicación por una entidad del Estado, que posteriormente se desactivó, apareciendo posteriormente el inmueble inscrito a nombre de otra entidad del Estado, puede demandar la prescripción adquisitiva a fin de regularizar su inscripción en Registros Públicos, dado su objetivo saneador. (2014) [el énfasis es nuestro]	La persona que ha adquirido por compraventa ya no puede volver a adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva, en todo caso, para la formalización de la escritura pública debe demandar a la actual entidad del Estado que aparece como titular en Registros Públicos, conforme al art. 1412 del Código Civil. No pudiendo atribuirse a la prescripción adquisitiva un objetivo saneador. (2014) [el énfasis es nuestro]

Fuente: Elaboración propia a partir del contenido de Corte Superior de Justicia de Arequipa (2014).

Entonces, al igual que en el caso anterior, este Pleno no contiene un pronunciamiento favorable a la PAD del propietario (o para ser más exactos, admite la PAD del propietario, pero solo para aquellos casos en donde esta se interseca con la función regularizadora del tracto registral).

C. Pleno que reconoce la función de saneamiento de la PAD para adquisiciones entre privados

Se trata del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020); la forma como el tema de

² La primera ponencia resultó ganadora de manera unánime con 27 votos.

discusión fue planteado, generó la expectativa de que esta vez sí se discutiría —en estricto— la PAD del propietario:

“¿es válido jurídicamente que quien adquirió un bien inmueble por título privado (incluso del titular registral) como la compraventa, pretenda

también la declaración de propiedad mediante la prescripción adquisitiva?”

Sin embargo, cuando uno revisa el fundamento de cada una de las ponencias, queda convencido de que lo que realmente se estaba discutiendo era la función de saneamiento registral de la PAD:

Gráfico 6

Fundamento de la primera ponencia	Fundamento de la segunda ponencia ³
[...] quien tiene título de propiedad privado y pretende publicar su derecho de propiedad puede solicitar el otorgamiento de escritura pública. Así, por medio de la petición de otorgamiento de escritura pública se peticiona mutar la forma de un negocio, de escritura privada a escritura pública, porque así lo acordaron las partes o así lo dispone la ley, y luego inscribir esta decisión judicial en los Registros Públicos. (2020) [el énfasis es nuestro]	La usucapión al ser una institución jurídica que facilita resolver los conflictos sociales, garantizando la estabilidad de derechos y consolidar situaciones jurídicas. Ello conlleva a que también se la defina como un modo de consolidar o asegurar el derecho de propiedad ante dificultades que pueda presentarse. Por ejemplo, cuando un propietario con título privado no pueda acceder a la inscripción registral para obtener la publicidad registral.

Fuente: Elaboración propia a partir del contenido de Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2020).

Nuevamente, estamos ante un Pleno que pone énfasis en la función regularizadora de la PAD antes que en la usucapión del propietario, lo cual también queda reflejado en el texto de la ponencia ganadora:

Sí es válido [que quien adquirió un inmueble por compraventa pretenda también la declaración de propiedad mediante usucapión], pues en este caso **la PAD tendría la función de consolidar o asegurar el derecho del propietario usucapiente como para acceder a la inscripción registral.** (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2020) [el énfasis es nuestro]

D. Plenos que reconocen la PAD del propietario

Dentro de este grupo encontramos tres plenos: (i) el Pleno Jurisdiccional Distrital de la Corte Superior de Justicia de La Libertad del 2011; (ii) el Pleno Jurisdiccional Regional Civil 2012 con sede en Talara; y (iii) el Pleno Jurisdiccional Distrital de Lima Este del 2018.

En todos ellos el tema sometido a discusión y las ponencias puestas a debate fueron similares:

Gráfico 7

Tema	
¿Resulta jurídicamente posible que quien adquirió un bien inmueble mediante título privado (incluso del titular registral), como la compraventa, pretenda también la declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva?	
Primera Ponencia (tesis prohibitiva) ⁴	Segunda Ponencia (tesis permisiva) ⁵
El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compraventa, no puede adquirirlo también mediante prescripción adquisitiva , por cuanto, por un lado, ya es propietario, y de otro lado, no es jurídicamente posible tener dos títulos de dominio. (2011) [el énfasis es nuestro]	El propietario que adquirió un bien inmueble mediante título privado traslativo de dominio, como la compraventa, sí puede adquirirlo mediante prescripción adquisitiva de dominio, en tanto nada obsta acumular dos títulos de dominio. (2011) [el énfasis es nuestro]

Fuente: Elaboración propia a partir del contenido de Corte Superior de Justicia de La Libertad (2011).

Lo interesante es que ninguna de las ponencias hace referencia a la función de saneamiento registral de la PAD, lo que me lleva a pensar que esta sí se discutió genuinamente la PAD del propietario. Es más, confirma esto el hecho de que la tesis permisiva haya tenido como sustento el mismo que utiliza un sector de la doctrina nacional (al que

hice referencia en el acápite IV) para defender la PAD del propietario.

En conclusión, podemos afirmar que los Plenos de Talara 2012 y Lima Este 2018 reconocen la tesis de la PAD del propietario. Sin embargo, no dejan de ser excepciones a la regla, teniendo en

³ Esta ponencia terminó imponiéndose por 88 votos contra 29.

⁴ Esta tesis se impuso en el Pleno de La Libertad 2011.

⁵ Esta tesis se impuso en los Plenos de Talara 2012 y Lima Este 2018.

cuenta el total de los Plenos en donde el tema trató de ser analizado.

VI. LA PAD DEL PROPIETARIO EN LAS SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA

La PAD del propietario también ha sido materia de pronunciamiento por parte de la Corte Suprema en más de una oportunidad, aunque –tal como se apreciará a continuación– el análisis no siempre ha sido el más adecuado.

A. Casaciones que confunden la PAD del propietario con la PAD ordinaria

Son varias las casaciones en donde la Corte Suprema creyó que estaba pronunciándose sobre la PAD del propietario, cuando en realidad lo único que hacía era reconocer la PAD del poseedor con justo título. Es el mismo error en el que incurrieron algunos de los Plenos Jurisdiccionales comentados previamente. A continuación, daré cuenta de algunos de estos pronunciamientos.

1. Casación 2872-05-La Merced

Este caso inicia con una demanda de PAD en la cual los accionantes alegaron que contaban con un contrato de compraventa sobre el inmueble en controversia, otorgado por una persona distinta a quien figuraba como propietario en el registro.

Las instancias de mérito declararon improcedente la demanda, pues –bajo su consideración– resultaba jurídicamente imposible declarar la propiedad por usucapión de quienes ya se habían convertido en propietarios mediante compraventa.

La Corte Suprema precisó que aquello que pretendían los **demandantes** no era adquirir el dominio sobre un bien que ya les pertenecía, sino todo lo contrario: obtener por primera vez un título de propiedad en regla, pues la compraventa que celebraron en su momento no había logrado tal objetivo:

Octavo.- [...] el título traslativo por sí solo hubiera bastado para establecer la existencia de una compraventa perfectamente configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor, aquélla no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual la ley material faculta a los interesados a interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios y obtener así la cancelación de la inscripción a favor del antiguo dueño que les permita acceder al registro de su título de dominio.

Noveno.- Que, es por ello incorrecto afirmar que la pretensión así incoada sea jurídicamente imposible, desde que la base fáctica en la que se sustenta se encuentra circunscrita dentro de la hipótesis que la ley prevé, específicamente el segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil, el cual ha sido erróneamente interpretado. **No está de más referir que la demandante viene solicitando, incluso, que en caso de que las instancias de mérito estimen que su título imperfecto no es suficiente para amparar su pedido sobre la base de la prescripción corta, se considere que ha cumplido los requisitos para acceder a la propiedad por prescripción larga.** (2016) [el énfasis es nuestro]

Como se puede ver, la Corte en ningún momento se pronuncia sobre la PAD del propietario; por el contrario, se limita a reconocer la viabilidad de la PAD ordinaria.

2. Casación 1272-06-Lima Norte

Este caso es similar al anterior, en el sentido de que los demandantes acreditaron contar con un contrato de compraventa otorgado por quien no tenía la calidad de propietario inscrito.

Las instancias de mérito consideraron que, dado que los demandantes no contaban con un contrato traslativo otorgado por el verdadero propietario, estaban perfectamente legitimados para invocar la PAD y adquirir el dominio de forma originaria.

Si bien en su recurso de casación los demandados señalaron que era un imposible jurídico que quien adquirió el dominio vía compraventa puede valerse de la PAD para el mismo fin, la Corte Suprema desestimó dicho argumento pues consideró que, en realidad, la compraventa resultaba 'imperfecta' (léase, ineficaz) al no haber sido otorgada por el verdadero propietario. Por ende, no estábamos ante un propietario que buscaba un nuevo título adquisitivo vía PAD, sino más bien ante poseedores que buscaban convertirse por primera vez en propietarios de forma originaria:

Séptimo.- [...] este Supremo Tribunal ha tenido oportunidad de pronunciarse -entre otros- en la Casación 2872-205-La Merced, estableciendo que resulta perfectamente viable demandar la declaración de propiedad por prescripción de aquél que ostenta un título de propiedad, cuando dicho título es imperfecto. Se entiende como título imperfecto a aquél que se encuentra destinado a transferir la propiedad, pero que por circunstancias ajenas al adquirente, y propias del enajenante, impide que la citada transferencia se haga efectiva, esto es, llegue a concretarse; por tanto, quien detenta tal ins-

trumento puede reclamar de quien es propietario inscrito en los Registros Públicos la prescripción adquisitiva a su favor.

Octavo.- Que, en autos, el título traslativo por sí solo hubiera bastado para establecer la existencia de una compraventa perfectamente configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor, aquélla no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual la ley material faculta a los interesados a interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios y obtener así la cancelación de la inscripción a favor del antiguo dueño que les permita acceder al registro de su título de dominio. **Es por ello incorrecto afirmar que la pretensión así incoada sea jurídicamente imposible, pues los demandantes detentan un título imperfecto, el cual los faculta a recurrir al órgano jurisdiccional para que sea éste quien declare el derecho que corresponda**, tanto más si los actores no demandan bajo el supuesto de la prescripción corta (con justo título), sino que invocan

la prescripción larga (posesión continua, pacífica y pública como propietarios durante diez años), por lo que este tercer extremo del recurso tampoco merece ser amparado. (2006) [el énfasis es nuestro]

Nuevamente, estamos ante un caso en donde la Corte no reconoce la PAD del propietario, sino que se limita a establecer que quien no es propietario —ya sea porque nunca contrató sobre el bien o porque cuenta con un justo título— puede valerse de la PAD para alcanzar dicho estatus.

3. Casación 3834-2007-Junín

En este caso el demandante tenía a su favor un contrato de compraventa otorgado por quien, en su momento, lo había ‘adquirido’ mediante donación (pongo énfasis en las comillas). El problema es que dicha donación no llegó a ser elevada a escritura pública, por lo que resultaba nula al haber observado la formalidad solemne.

Podríamos graficar la situación del siguiente modo:



Fuente: Elaboración propia

Mediante sentencia de primera instancia el juez declaró improcedente la demanda por considerar que: “[...] resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva, toda vez que **habiendo ya adquirido el bien**, efectuándose la transferencia de la propiedad, **resulta ilógico pretender se le declare la titularidad del derecho de propiedad**” (2009) [el énfasis es nuestro].

La Sala Superior confirmó la decisión, para lo cual tuvo en cuenta que en otro proceso judicial se había desestimado una demanda de nulidad respecto de la donación; esto implicaba —a criterio de la Sala— un reconocimiento de la validez de contrato de donación. Atendiendo a ello, la Sala consideró que el donatario (B) sí había adquirido el dominio sobre el bien en controversia y, por ende, la compraventa otorgada a favor del demandante (C) lo había convertido en propietario. Siendo así, las puertas de la PAD estaban cerradas.

La Corte Suprema rechazó la interpretación que la Sala había tenido sobre el proceso de nulidad de la donación, precisando que si bien la demanda se había desestimado, ello no se debió a que la donación hubiese cumplido con la formalidad solemne, sino más bien a la consolidación que se había

producido entre las partes del proceso (producto del fallecimiento de A y B). Entonces, si la donación no le había permitido a B adquirir el dominio, este tampoco pudo convertir a C en propietario a través de la compraventa, lo cual lo habilitaba a valerse de la PAD para alcanzar dicho estatus:

Sexto.- [...] **este acto jurídico [compraventa] ha sido efectuado por un vendedor que cuando se celebró el contrato no ostentaba la propiedad**, pues su título no reunía el requisito de forma esencial establecido en el artículo 1625 del Código Civil. Por ende, la aplicación efectuada del artículo 1529 del Código Civil resulta errónea, al considerar que se habría cumplido adecuadamente con la transferencia [...]

Undécimo.- Que, en autos, el título traslativo por sí solo hubiera bastado para establecer la existencia de una compraventa perfectamente configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor (ya que se ha encontrado defectos en el título de donación que lo acredita como tal), aquélla no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual **la ley material faculta a los interesados a interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios y**

obtener así la cancelación de la inscripción a favor del antiguo dueño que les permita acceder al registro de su título de dominio. (2009) [el énfasis es nuestro]

Y como para que no quede ninguna duda que en este caso no se estaba utilizando la PAD con fines de saneamiento, sino sencillamente como mecanismo de adquisición, la Corte apuntó lo siguiente:

Décimo tercero.- [...] es preciso puntualizar que **la presente demanda no persigue el perfeccionamiento de una compraventa mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva, sino la declaración como propietaria por prescripción de la demandante frente a quien aparece en los registros públicos como propietario**, a fin de obtener un título que le permita la inscripción de su dominio en el registro respectivo y la cancelación del asiento a favor del antiguo dueño. (2009) [el énfasis es nuestro]

En conclusión, esta sentencia tampoco contiene un pronunciamiento favorable a la tesis de la PAD del propietario.

4. Casación 2784-2009-Lima

La controversia que se discutió en este proceso tuvo como origen la doble venta del mismo inmueble, realizada por Eugenio Camacho Vicente y Rosa Jesús Agapito Ramos primero a favor de A (marzo de 1987) y luego a favor de B (junio de 1987). Fue este último quien ejerció la posesión del bien y producto de ello planteó su demanda de PAD.

Si bien en primera instancia la pretensión fue amparada, la Sala Superior revocó el fallo y declaró improcedente la demanda por considerar que B carecía de interés para obrar, pues ya había adquirido la propiedad gracias a su contrato de compraventa.

TERCERO: [...] la sentencia de vista concluyó acerca de la falta de interés para obrar de los demandantes, al establecer que el contrato de compraventa del diez de junio de 1987, con el que pretendían acreditar su ingreso y posesión sobre el predio sub materia, no constituye justo título al haber operado válidamente la transferencia de la propiedad efectuada por son Eugenio Camacho Vicente y doña Rosa Jesús Agapito Ramos, esto es, de quienes al momento de su celebración tenían la calidad de propietarios. (2010)

Lo interesante de este pronunciamiento es que da a entender que si la compraventa a favor de B (demandantes) calificase como justo título –por

presentar alguna anomalía o imperfección en cuanto a su eficacia–, entonces la demanda sí sería posible, pues estaríamos ante una PAD ordinaria. Por el contrario, dado que –a criterio de la Sala– la compraventa a favor de los demandantes (B) sí los había convertido en propietarios, el camino de la PAD estaba proscrito.

La Corte Suprema, por el contrario, entendió que la compraventa a favor de B sí constituía un justo título, pues al momento de su celebración los vendedores ya habían vendido el bien a A, con lo cual no eran los verdaderos propietarios. Entonces, dado la existencia del justo título y la buena fe de los demandantes –quienes recién tomaron conocimiento de la primera venta con su inscripción en el año 1999–, la PAD ordinaria sí procedía:

OCTAVO: [...] con fecha 10 de junio de 1987, los codemandantes adquirieron el inmueble sub litis de la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Jesús Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente, documento imperfecto cuya validez no ha sido materia de cuestionamiento en éste u otro proceso judicial, acreditándose plenamente su existencia jurídica y que les ha permitido venir poseyendo el citado bien por un tiempo mayor a los catorce años.

NOVENO: Que, asimismo, tal y como exponen los codemandados [A], estos adquirieron el predio sub litis de la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Jesús Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente, a través de la minuta de fecha 10 de marzo de 1987, esto es, en una fecha anterior a la celebración del contrato de compraventa suscrito por sus vendedores con los codemandantes, ocurrida el 10 de junio de 1987.

DÉCIMO: Que, de lo expuesto, **se advierte en primer término que al 10 de junio de 1987, la sociedad conyugal conformada por doña Rosa Jesús Agapito Ramos y don Eugenio Camacho Vicente no se encontraba facultada para vender el predio sub litis, y en segundo lugar, el acto jurídico celebrado en dicha fecha con los accionantes, constituyó un acto válido y traslativo de dominio, toda vez que permitió a los demandantes el ingreso a la posesión del bien en cuestión y en la creencia de ser propietarios, concurriendo de esta manera los elementos que configuran el justo título** exigido para adquirir y consolidar la propiedad, en aplicación del segundo párrafo del art. 950 del Código Civil.

UNDÉCIMO: Que, de otro lado, al haberse inscrito la transferencia del inmueble materia de autos recién en el año 1999, evidentemente los actores no conocían de dicho acto jurídico,

concurriendo de esta manera la buena fe en la fórmula legal exigida para la prescripción corta. (2010) [el énfasis es nuestro]

Estamos nuevamente ante una sentencia que se limita a reconocer la viabilidad de la PAD ordinaria, pero que en ningún momento se pronuncia sobre la PAD del propietario.

5. Casación 3247-2014-Junín

En este caso –al igual que en los anteriores– el prescribiente contaba con un contrato de compraventa celebrado sobre el bien en controversia. Si bien la pretensión fue amparada en primera instancia, la Sala Superior revocó el fallo y declaró improcedente la demanda, por considerar que quien cuenta con una compraventa a su favor no está legitimado a demandar la PAD:

[...] de la copia legalizada del contrato suscrito entre Esther Pérez Torres y César Augusto López Avilés se hace un acuerdo contractual respecto al sublote B [...], documento suscrito entre las partes el seis de enero de mil novecientos noventa y cinco; por consiguiente, no resulta factible interponer prescripción adquisitiva, por cuanto, habiendo celebrado el documento privado, tiene expedito su derecho de pedir se le otorgue la escritura pública e independización. (2015)

La Corte Suprema rechazó este criterio y anuló la sentencia de vista, argumentando que si bien la demandante contaba a su favor con un contrato de transferencia, el mismo no había logrado transferirle la propiedad:

SÉTIMO.- Al versar el presente proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio, correspondía al Ad quem verificar si la demandante reunía o no los requisitos de procedencia de la demanda y si cumplía con las condiciones para adquirir vía prescripción el inmueble materia de litis.

OCTAVO.- Debe agregarse que el artículo 952 CC establece que es posible para el que adquiere un bien por prescripción entablar un juicio para que se le declare propietario, esto es, que **cuando el propietario de un bien carezca de un título eficaz que lo acredite como tal, puede emplear la acción de prescripción adquisitiva para obtener el reconocimiento judicial de la propiedad.** (2015) [el énfasis es nuestro]

Cuando la Corte señala que la falta de eficacia en el título traslativo faculta al adquirente a demandar la PAD, lo que en el fondo está reconociendo es simplemente la viabilidad de la PAD ordinaria.

B. Casaciones que rechazan la PAD del propietario

Son dos los pronunciamientos en los que la Corte Suprema rechazó la tesis de la PAD del propietario (a diferencia de las casaciones comentadas previamente, en donde ni siquiera hubo un pronunciamiento sobre el particular). En el primero de ellos el rechazo fue –por llamarlo de alguna manera– implícito, mientras que en el segundo la negativa fue explícita.

1. Casación 2514-2008-Huánuco

Los hechos que dieron lugar a la controversia fueron los siguientes: (i) el demandante inició su posesión el 16 de septiembre de 1991; (ii) el 07 de abril de 1999 adquirió la propiedad del inmueble mediante compraventa; y (iii) dicha compraventa quedó sin efecto mediante resolución judicial del 31 de octubre de 2000.

El juez desestimó la demanda porque consideró que (i) el demandante tuvo la calidad de propietario hasta el 31 de octubre de 2000, cuando su compraventa quedó sin efecto por mandato judicial; y (ii) recién a partir de esta fecha se empieza a computar el plazo prescriptorio, el cual no llegó a ser de diez años para el momento en que se interpuso la demanda.

La Sala confirmó el fallo bajo los siguientes argumentos (transcribo lo que se indica en la casación):

[...] se señala en la referida sentencia de vista que la usucapión constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basado en la posesión por un tiempo determinado en diez o cinco años según sea el caso, por el poseedor no propietario, agregándose que quien es propietario no puede adquirir por la usucapión un derecho que ya tiene; por lo que, al haber adquirido el demandante la propiedad del inmueble durante el tiempo señalado, éste tácitamente ha renunciado al plazo de prescripción que había transcurrido hasta la fecha de celebración del contrato de compraventa [plazo comprendido entre el 16.08.91 -cuando el demandante inició su posesión- y el 07.04.99 -cuando se firmó la compraventa], por tanto, el plazo para declarar la usucapión debe ser computado desde el 31 de octubre del año 2000 [cuando se resolvió la compraventa], siendo que el referido plazo computado a la fecha de la interposición de la demanda no llega a los diez años. (2009) [el énfasis es nuestro]

Si bien la Corte Suprema anuló la sentencia de vista, lo hizo porque la Sala no motivó adecuada-

mente la supuesta 'renuncia tácita' realizada por el accionante respecto de su plazo prescriptorio acumulado:

NOVENO.- [...] dicho Colegiado Superior ha concluido que el demandante tácitamente renunció a la prescripción ya ganada, cuando se convirtió en propietario del inmueble sub litis desde que suscribió el contrato de compraventa de fecha 07 de abril del año 1999 hasta que se declaró ineficaz el mismo el 31 de octubre del año 2000; y que por tanto dicho periodo no podría adicionarse al plazo de prescripción; en ese sentido, se advierte de la sentencia de vista impugnada que **la Sala Superior se limitó a señalar dicho hecho, sin sustentarlo jurídicamente en ninguna de las normas que regulan la prescripción adquisitiva de dominio, ya que no precisó la norma jurídica pertinente en la que se encuentra contenido el supuesto de la renuncia a la prescripción ya ganada, en caso como el de autos**; en consecuencia, la Sala Superior ha incurrido en nulidad insubsanable. (2009) [el énfasis es nuestro]

Es decir, la Corte no se pronunció en contra del criterio expuesto por la Sala Superior, en el sentido de que quien ya es propietario no puede valerse de la PAD. Es más, si uno revisa el considerando décimo de la casación, diera la impresión de que la Corte comparte dicho criterio:

Que, a mayor abundamiento, tenemos que la Sala Superior también ha basado su decisión en las **Casaciones Nos. 273-97 del 05 de agosto del año 1998 y 2037-96 del 03 de abril del año 1998**, refiriendo que estas hacen mención a la prescripción adquisitiva de dominio que debe ser interpuesta por el poseedor para que luego se le declare propietario, ya que si el demandante es propietario del inmueble no tiene legitimidad para obrar, porque es el poseedor no propietario y no el propietario poseedor quien puede demandar para que se le declare propietario vía prescripción adquisitiva; sin embargo, **dichas Casaciones [que rechazan la PAD del propietario] no resultan aplicables al caso de autos, por cuanto el demandante cuando interpuso la presente demanda ostentaba la calidad de poseedor no propietario y no la de propietario no poseedor**, toda vez que el contrato por el cual había adquirido la propiedad del inmueble fue declarado ineficaz por resolución judicial del 31 de octubre del año 2000. (2009) [el énfasis es nuestro]

Como se puede ver, la Corte reconoce que si bien existen pronunciamientos que rechazan la PAD del propietario, estos no eran aplicables al presente caso porque cuando el accionante planteó su demanda su contrato de compraventa ya había que-

dado resuelto. Entonces, lo que la Corte implícitamente nos está diciendo es que si la compraventa no hubiese quedado resuelta para el momento en que se planteó la demanda de PAD, esta habría tenido que ser desestimada.

2. Casación 2030-2006-Puno

Este caso tuvo como particularidad que tanto la demandante (prescribiente) como el demandado contaban con un contrato de compraventa sobre el bien en controversia otorgado por la misma vendedora —en su momento propietaria—.

Dado que la compraventa de la demandante tenía fecha anterior, las instancias de mérito consideraron que dicho título traslativo la había convertido en propietaria, por lo que no era posible que se valga de la PAD.

En su recurso de casación la demandante trató de salvar el caso señalando que su contrato de compraventa era un justo título, ya que había sido otorgado por quien no era el propietario:

[...] los juzgadores han realizado una interpretación errónea del art. 950 CC para desestimar la demanda de prescripción, toda vez que han estimado que por ostentar la recurrente un contrato de compraventa respecto del inmueble sub litis, ella es propietaria del mismo y no tan solo poseedora y por ende descalificada para usucapir; sin embargo, **no han reparado que el citado artículo 950 regula la posesión en base a un justo título**, y éste no es otra cosa que el título traslativo que por sí habría bastado para operar la transferencia de dominio reuniendo las condiciones legales, pero en el cual falta la calidad de dueño en la persona que realiza la transferencia, **que es lo que ha ocurrido en el caso de la actora y que justifica la usucapión peticionada**. (2008) [el énfasis es nuestro]

Si bien la Corte reconoció que era perfectamente posible que alguien con justo título invoque la PAD ordinaria, ello no ocurría en el caso de la demandante, pues su contrato de compraventa no adolecía de ningún vicio de ineficacia que le hubiese impedido adquirir el dominio:

[...] el justo título ha sido definido como el instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad (compraventa, permuta, dación en pago, aporte a la formación del capital de una sociedad, la herencia, el legado, entre otros), el mismo que sería perfecto de no mediar circunstancias ajenas al adquirente y propias del enajenante que impiden una transferencia efectiva; tal sería el caso de aquel que enajena un bien sin ser propietario del

mismo, siendo que el adquirente celebra el contrato sin conocer la verdadera calidad de su vendedor. El título traslativo por sí solo hubiera bastado para establecer la existencia de una compraventa perfectamente configurada, pero a falta de concurrencia de la calidad de propietario en la persona del vendedor, aquello no puede operar efectivamente ni producir sus efectos legales, razón por la cual la ley material faculta a los interesados a interponer la demanda de prescripción adquisitiva para que legalmente se los declare propietarios [...] **es claro que Livia Margarita Ponce de Castañeda siempre detentó la calidad de propietaria del bien sub litis, el mismo que enajenó parcialmente a la demandante y totalmente a los esposos Peñaloza-Arias (demandados); en tal sentido, el título que detenta la actora no es imperfecto sino, por el contrario, acredita su titularidad sobre la parte adquirida.** Distinto es que se pretenda cuestionar la validez de los títulos inscritos, o dar mayor relieve a la propiedad adquirida con anterioridad a la del demandado, pero estas son situaciones que no pueden tratarse ni resolver a través de una demanda de prescripción adquisitiva, por no ser su finalidad, por lo que la actora debe hacer valer sus derechos en la vía correspondiente. (2008) [el énfasis es nuestro]

Y como para que no quede ninguna duda sobre la posición de la Corte, esta cierra su argumentación indicando que la PAD no puede ser invocada por quien ya es propietario:

[...] **habiendo la demandante adquirido el bien sub litis válidamente, ya detenta un título de propiedad, el mismo que no es imperfecto por haberlo otorgado quien en ese entonces era su legítimo propietario;** en consecuencia, cuando las instancias de mérito establecen que en virtud a dicho instrumento no puede accionarse la prescripción adquisitiva de dominio, interpretan correctamente el artículo 950 del Código Civil. (2008) [el énfasis es nuestro]

A diferencia de la anterior casación, esta sí contiene un rechazo claro, expreso e inequívoco a la posibilidad de que alguien con título de adquisición válido y eficaz (léase, un propietario) pueda valer-se de la PAD.

C. Casación 2782-2018-Cusco: reconocimiento de la PAD del propietario para fines de saneamiento registral

En este caso el demandante contaba con un contrato de compraventa otorgado por quien en su momento había sido el propietario del bien. Este último, en su calidad de parte demandada, no ob-

jetó en ningún momento la validez ni eficacia de dicho acto jurídico.

La Sala Superior revocó el fallo de primera instancia (que había favorecido al demandante) y declaró improcedente la demanda por falta de interés para obrar. “[...] La sentencia que eventualmente podría estimar la demanda no va a satisfacer ningún interés del demandante, puesto que el demandante pretende prescribir un inmueble respecto del cual ya es propietario, en virtud de un título válido y eficaz” (2020).

En su recurso de casación el demandante sostuvo que la PAD, además de ser un modo de adquirir el dominio, también permitía ‘sanear’ un título.

La Corte Suprema discrepó del criterio de la Sala Superior –que había rechazado la demanda– por las siguientes razones:

DÉCIMO SEGUNDO.- [...] el ad quem no ha tomado en consideración lo previsto en el artículo 950 CC, respecto a las formas de adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva, siendo una de ellas, mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante cinco años, cuando median justo título y buena fe.

DÉCIMO TERCERO.- Conforme se puede apreciar, **la parte demandante entró en posesión del bien materia de litis a mérito de la compra venta de fecha 01 de octubre de 1985 otorgada por Aida Lovon Ruiz Caro, por derecho propio y en representación de sus hermanos, con lo cual, se puede colegir que posee el bien materia de litis no solo a mérito de un justo título, sino que además en un acto de buena fe** al ser aceptado por la emplazada precitada, cumpliendo así con los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil, sobre la prescripción adquisitiva corta. (2020) [el énfasis es nuestro]

Hasta aquí la Corte se limitó a reconocer la PAD ordinaria, lo cual no venía al caso pues en ningún momento se había objetado la eficacia de la compraventa que ostentaba el prescribiente. De hecho, la Sala Superior mencionó expresamente que dicha compraventa era perfectamente válida y eficaz, y precisamente por eso el prescribiente ya se había convertido en propietario.

Es recién a partir del considerando quinto de su sentencia casatoria que la Corte objeta –ahora sí– el criterio de la Sala Superior y reconoce que, aun estando frente a una compraventa válida y eficaz, el adquirente sí puede invocar la PAD, aunque limita dicha posibilidad (y he aquí lo importante) para fines de acceso al registro:

DECIMO QUINTO.- Debe relievase que la posición asumida por la Sala Superior al declarar improcedente la demanda por el hecho que **el demandante cuenta con un documento que lo acredita válidamente como propietario** ya fue superada hace mucho tiempo en la jurisprudencia nacional y sobre todo a nivel de las Salas Civiles de la Corte Suprema, debiendo entenderse que **en estos casos la pretensión de prescripción adquisitiva postulada debe ser el medio necesario no solo para obtener una sentencia declarativa que así lo ratifique, sino también para que el actor tenga la posibilidad de acceder al registro y formalizar de esta forma su derecho de propiedad y que este no que quede como un derecho oculto, sino que más bien se haga publicidad del mismo.** (2020) [el énfasis es nuestro]

En conclusión, no estamos ante un pronunciamiento que valide de forma genérica la tesis de la PAD del propietario, sino únicamente en aquellos supuestos en donde este busque acceder al registro.

D. Casación 1610-2017-Lima: reconocimiento de la PAD del propietario

En este caso el demandante contaba con un contrato de compraventa con firmas legalizadas otorgado por los propietarios registrales; el inconveniente, sin embargo, era que estos últimos se negaban a otorgarle la escritura pública que le permitirse llegar al registro.

Las instancias de mérito rechazaron la pretensión pues consideraron el demandante contaba con una compraventa válida y eficaz que lo había convertido en propietario, de modo que su pretensión de llegar al registro no podía ser canalizada a través de una PAD, sino que debía solicitarse mediante una demanda de otorgamiento de escritura pública.

Este criterio fue rechazado por la Corte Suprema, la cual reconoció –ahora sí de forma expresa y categórica– la PAD del propietario (sin confundirla con la PAD ordinaria y sin limitarla a los fines de acceso al registro):

DECIMO: [...] esta Sala Suprema está de acuerdo con que el propietario puede adquirir por usucapión cuando este no conserva los títulos anteriores (por ejemplo, compraventa). Es decir, si un propietario desea adquirir mediante prescripción adquisitiva, este lo podrá hacer perfectamente, pero ello va a implicar una ruptura con el pasado y va a fundar una situación jurídica actual y válida,

siendo irrelevante la situación jurídica anterior (hecho preclusivo). Ergo, si se adquiere por usucapión, los títulos con los que contaba pierden relevancia.

DÉCIMO PRIMERO: En ese sentido, **el sujeto que señala ser propietario de un bien y que ahora desea adquirirlo por prescripción, puede hacerlo válidamente. Y no se diga que es un imposible jurídico, pues si el sujeto en un determinado momento señala ser propietario es porque quiere demostrar que ha poseído en concepto de propietario, justamente para obtener la declaración de la usucapión. Pues, qué mejor que un título de propiedad para decir que posee en tal concepto.** (2018) [el énfasis es nuestro]

Lo más interesante de todo esto es que la Corte dejó en claro que no se debe confundir la PAD del propietario con la PAD ordinaria:

DÉCIMO SEGUNDO: En efecto, sí compartimos la tesis que la usucapión del propietario es una forma de consolidación del derecho de propiedad y por ende, totalmente posible; no debemos perder de vista que en anteriores pronunciamientos de **esta misma Corte Suprema, en la Casación N° 3247-2014, Junín, también ha optado por señalar que el propietario sí puede adquirir por prescripción adquisitiva (sin confundirse con la usucapión ordinaria, como la mayoría de casaciones) el mismo bien del cual ya es propietario [...]**

DÉCIMO TERCERO: Como se observa en esta casación, la ratio decidendi descansa en que el propietario de un bien puede adquirir por prescripción adquisitiva el mismo bien. **Véase que aquí el demandante sí es un verdadero propietario, ya que cuenta con título es eficaz, y no uno que solo se cree propietario.** Entonces, queda sentado el precedente de que ser propietario de un bien no es impedimento para que este pueda adquirir por prescripción el mismo bien. (2018) [el énfasis es nuestro]

El mérito de esta casación es insoslayable: (i) no confunde la PAD del propietario con la PAD ordinaria; (ii) no restringe la PAD del propietario a aquellos casos en donde el prescribiente busca llegar al registro –es decir, no limita la PAD del propietario al cumplimiento de la función de saneamiento registral–; y (iii) distingue adecuadamente entre el fundamento de la PAD ordinaria –tengo un título adquisitivo que no llegó a convertirme en propietario– y el sustento de la PAD del propietario –tengo un título adquisitivo que, hasta donde yo sé, es plenamente válido y eficaz–.

E. Casación 2571-2009-Huánuco: un fallo contradictorio

He dejado para el último un fallo que me genera más de una duda, pues no resulta clara la posición que la Corte trató de sustentar.

En este caso el demandante contaba con un contrato de compraventa sobre el inmueble que pretendía prescribir. Si bien esto no fue impedimento para que el juez ampare la demanda, en segunda instancia dicha decisión fue revocada por considerar que:

[...] la usucapión constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien basado en la posesión por un tiempo determinado por el poseedor no propietario, es decir, quien es propietario de un bien no puede adquirir por la usucapión un derecho que ya tiene [...] en virtud de la escritura de compraventa del predio rústico de 12,397.5 m2, posteriormente denominado parcela número 62 predio rústico ANDABAMBA, de fecha 18 de junio de 1997, el demandante adquirió la propiedad de dicho inmueble, por lo que no puede demandar la prescripción adquisitiva. (2011)

En su recurso de casación el demandante sostuvo que su contrato de compraventa adolecía de vicios que le habían impedido convertirse en propietario, por lo que se trataba de un justo título que sí lo habilitaba a demandar la PAD.

Si bien la Corte Suprema amparó dicho recurso y confirmó el fallo de primera instancia, no queda claro si lo hizo porque consideró que la compraventa del demandante calificaba como justo título o porque a su criterio no había impedimento para que un propietario en regla pueda valerse de la PAD.

Así, de la lectura del considerando cuarto quedan dudas sobre sí, para la Corte, el demandante era

un propietario en regla que buscaba valerse de la prescripción o, por el contrario, un poseedor cuyo título no había logrado convertirlo en propietario:

Que, de autos se tiene que la interpretación efectuada en la sentencia de vista respecto del artículo 950 del Código Civil radica en considerar que los demandantes, al tener la titularidad del predio rústico de 12,397.5 m2, denominada parcela número 62 predio rústico ANDABAMBA, no pueden demandar la prescripción adquisitiva, por cuanto son propietarios del referido predio. Sin embargo, como ya se ha señalado, **dicha titularidad no es obstáculo para que puedan, mediante el proceso de prescripción adquisitiva, otorgarle seguridad a la posesión** que vienen manteniendo en virtud de un **título afectado de algún vicio o defecto que impida su inscripción** en los Registros Públicos. (2011) [el énfasis es nuestro]

El argumento es manifiestamente contradictorio: primero se dice que los demandantes tenían la ‘titularidad’ del inmueble, con lo cual se estaría reconociendo su calidad de propietarios; sin embargo, a renglón seguido la Corte precisa que la posesión venía siendo ejercida por los demandantes en virtud de un título vicioso o defectuoso, lo cual equivale a decir que no eran propietarios del bien. Si se afirma lo primero y pese a ello se reconoce la posibilidad de demandar la prescripción, entonces lo que se está haciendo es aceptar la PAD del propietario; por el contrario, afirmar lo segundo únicamente implica reconocer la PAD ordinaria.

La ambigüedad del pronunciamiento nos deja en la incerteza absoluta.

F. Síntesis

A modo de síntesis, podemos agrupar del siguiente modo los distintos pronunciamientos de la Corte Suprema vinculados (directa o indirectamente) a la PAD del propietario:

Tabla 1

Casación	Decisión
<ul style="list-style-type: none"> Casación 2872-05-La Merced Casación 1272-06-Lima Norte Casación 3834-2007-Junín Casación 2784-2009-Lima Casación 3247-2014-Junín 	Confunde la PAD del propietario con la PAD ordinaria.
<ul style="list-style-type: none"> Casación 2514-2008-Huánuco Casación 2030-2006-Puno 	Niega la PAD del propietario.
<ul style="list-style-type: none"> Casación 2782-2018-Cusco 	Reconoce la PAD del propietario para fines de saneamiento registral.
<ul style="list-style-type: none"> Casación 1610-2017-Lima Norte 	Reconoce la PAD del propietario en general.
<ul style="list-style-type: none"> Casación 2571-2009-Huánuco 	Pronunciamiento contradictorio sobre la PAD del propietario.

Fuente: Elaboración propia.

VII. IDEAS FINALES

Hecho este breve repaso por los pronunciamientos de la Corte Suprema y lo discutido en los Plenos Jurisdiccionales, podemos extraer las siguientes conclusiones:

- (i) Con bastante frecuencia se confunde la PAD del propietario con la PAD ordinaria.
- (ii) Se piensa equivocadamente que el sustento legal de la PAD del propietario es la segunda parte del artículo 950 CC, que regula la figura del 'justo título'.
- (iii) En la mayoría de los casos en donde se reconoce la PAD del propietario, se hace para fines de regularización del tracto registral. Es decir, se reconoce la PAD del propietario cuando esta se interseca con la función de saneamiento registral.
- (iv) Para justificar la (verdadera) PAD del propietario sea utilizada, indebidamente, la idea del doble título adquisitivo. Así, se afirma que no existe impedimento para que una persona se convierta en propietaria tanto mediante contrato traslativo como a través de la PAD.

Por otro lado, admitir la PAD del propietario (más allá de los supuestos de regularización del tracto registral) permitiría resolver una serie de controversias vinculadas a la determinación del verdadero propietario. Por ejemplo:

- (v) En los casos de duplicidad registral, en donde ambas partes cuentan con títulos de adquisición debidamente inscritos y que cumplen además con los requisitos de la fe pública registral. En la medida que la información registral arroja un empate, el criterio para dirimir el conflicto debería ser la PAD. De hecho, este es el mejor caso para aplicar la PAD del propietario, pues se trata de personas que no solo cuentan con títulos de adquisición en apariencia válidos y eficaces, sino que incluso pasaron por la constatación notarial y la calificación registral.
- (vi) En los casos en donde ambas partes cuenten con títulos de adquisición otorgados a su favor (que no llegaron a inscribirse) y la discusión sobre vicios de nulidad o ineficacia resulte extemporáneo por haber transcurrido en exceso los plazos para accionar (recordemos que la pretensión de nulidad prescribe a los 10 años).

Aquí se debería prescindir de un análisis de oponibilidad entre los títulos en conflicto y permitir que la PAD resuelva directa y definitivamente el conflicto.

- (vii) En los casos de doble venta inmobiliaria, la PAD del propietario también podría inclinar la balanza a favor de quien no resulte favorecido por el criterio de oponibilidad que consagra el artículo 1135 CC. Por ejemplo, imaginemos una doble venta en donde B y C son los adquirentes y C cumplió con inscribir de buena fe su adquisición. Si bien este conflicto B-C debiera resolverse a favor de C (conforme al primer criterio de preferencia que establece el artículo 1135 CC), la prescripción podría ser invocada por A (asumiendo que este haya ejercido la posesión) para contrarrestar dicho criterio de preferencia y ser reconocido como exclusivo propietario.
- (viii) En general, en cualquier conflicto en donde se discuta el mejor derecho de propiedad (lo cual implica que ambas partes en conflicto cuentan a su favor con títulos negociales de adquisición). Ya sea que la controversia se haya generado a partir de una acción reivindicatoria (en donde el demandado contestó invocando su estatus de 'mejor propietario') o de una pretensión declarativa de dominio ('demanda de mejor derecho de propiedad'), aquella parte que invoque y acredite su calidad de prescribiente debería ser a quien se le reconozca la calidad de propietario.

Finalmente, en aquellos supuestos en los que se utilice la PAD del propietario (ya sea con fines de regularización registral o no), el plazo posesorio que deberá acreditar el demandante es de diez (10) años. No debe aplicarse el plazo corto (cinco años) pues de hacerlo se estaría confundiendo la PAD del propietario con la PAD ordinaria. Es decir, cuando se analice un caso de PAD del propietario, el título negocial (compraventa, por ejemplo) con el que cuente el demandante solo deberá ser tomado en consideración para validar su 'posesión en calidad propietario'; luego de ello, dicho título tendrá que 'desaparecer' del análisis y dársele al caso el mismo tratamiento que se le daría a una PAD interpuesta por alguien que nunca contrató sobre el bien y que hoy busca adquirirlo de manera originaria (como sería el caso de un poseedor precario).

Sin duda hay mucho por decir respecto de la PAD del propietario. En nuestro medio es poco lo que se ha escrito, pese a que se trata de una cuestión transversal en lo que se refiere al sistema de titularidades y la determinación del derecho de propiedad. Si bien estas páginas constituyen tan solo un primer intento (aún superficial) de abordar esta temática tan interesante como relevante, al menos —y salvo mejor parecer del lector— han establecido los cimientos para una futura y más compleja discusión .

REFERENCIAS

Gonzales Barrón, G. (2010). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Jurista Editores.

LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y OTROS DOCUMENTOS LEGALES

Código Civil [CC], Decreto Legislativo 295, Diario Oficial *El Peruano*, 25 de julio de 1984 (Perú).

Corte Superior de Justicia de Arequipa. Pleno Jurisdiccional Regional Civil, 27 de septiembre de 2014 (Perú).

Corte Superior de Justicia de la Libertad. Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, 4 y 5 de noviembre de 2011 (Perú).

Corte Superior de Justicia de Lima Este. Pleno Jurisdiccional Distrital Civil, 19 de octubre de 2018 (Perú).

Corte Superior de Justicia de Talara. Pleno Jurisdiccional Regional Civil, 11 de agosto de 2012 (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 2 de enero de 2008, Casación 2030-2006-Puno (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 4 de mayo de 2010, Casación 2784-2009-Lima (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 28 de enero de 2011, Casación 2571-2009-Huánuco (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 28 de agosto de 2016, Casación 2872-05-La Merced (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 13 de julio de 2018, Casación 1610-2017-Lima Norte (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 12 de marzo de 2020, Casación 2782-2018-Cusco (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 7 de diciembre de 2009, Casación 3834-2007-Junín (Perú).

Corte Suprema de Justicia de la República, 31 de diciembre de 2009, Casación 2514-2008-Huánuco (Perú).

Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 5 de diciembre 2006, Casación 1272-06-Lima Norte (Perú).

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 9 de septiembre de 2015, Casación 3247-2014-Junín (Perú).

Sala de Acuerdos de la Corte Superior de Justicia del Cusco. Pleno Jurisdiccional Distrital en materia Civil-Familiar, 16 de diciembre de 2011 (Perú).

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 24 y 25 de noviembre de 2020 (Perú).