

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACION:

DERECHO CIVIL

TITULO DE INFORME FINAL:

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIENES INMUEBLES

SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL

PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

BR. JULIO OSWALDO FLORES COREAS N° CARNET FC17028

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL

SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTRO AMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



MSc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

VICERRECTORA ACADÉMICA

MSc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LIC. CARLOS AMÍLCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



MSc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANO

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS

SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

**COORDINADOR DE PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO
DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, le agradezco a **Dios todopoderoso** y le doy toda la gloria, la honra. Porque todas las cosas proceden de él, y existen por él y para él. ¡A él sea la gloria por siempre!

A mi **Mamá** que siempre me ha apoyado en todos los ámbitos de la vida, sin lugar a dudas esto se lo debo a ella por su admirable esfuerzo para que terminara mi carrera universitaria

A mi **Papá** hasta el cielo que estuvo apoyándome siempre, y sin duda alguna está orgulloso al ver hasta donde he llegado.

A mis hermanos **Rosario, Yesenia** y **Ulises**, por haberme apoyado de diferentes maneras en el tiempo de mi estudio de la universidad.

A mi cuñado **Marvin Paiz** por haber contribuido también en mi formación académica.

A mis **amigos de la universidad**, que también fueron parte en mi formación académica, gracias por todos los que estuvieron en noches de desvelos estudiando.

A cada **catedrático** que aportaron con la enseñanza en el largo de mi carrera, gracias por su paciencia, esmero y dedicación en la enseñanza.

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS.....	4
RESUMEN	8
Introducción.....	10
OBJETIVOS.....	14
Objetivos generales.....	14
Objetivos Específicos.....	14
Justificación	15
CAPÍTULO I.....	17
1. Antecedente Histórico	18
1.1 En el Derecho Romano Preclásico.....	19
1.2 La prescripción En El Derecho Medioeval	21
1.3 La Prescripción En El Derecho Canónico	21
1.4 La Prescripción En El Derecho Chileno	22
1.5 En El Derecho Salvadoreño	22
1.6 Origen De La Prescripción Adquisitiva De Dominio.	23
CAPITULO II.....	26
2. Base Teórica	27
2.1 Definiciones.....	27
2.1.1 Prescribir.	27
Señalar, ordenar o determinar alguna cosa: adquirir el dominio de una cosa mediante la posesión por cierto tiempo, y libertarse de una obligación o carga mediante el transcurso del cierto tiempo (Escriche)	27
2.1.2 Prescripción.....	27
2.1.3 Prescripción.....	27
2.2 Ubicación Jurídica De La Prescripción	28
2.3 Fundamento De La Prescripción	29
2.3.1 Teoría Del Abandono	30
2.3.2 Teoría De La Posesión Útil.....	31
2.3.3 Teoría De La Buena Fe.....	32
2.3.4 Teoría Del Animus Domini.....	33
2.3.5 Teoría De La Utilidad Social.....	34
2.3.6 La Teoría De La Sanción.....	35

2.3.7 Teoría Del Ejercicio De La Posesión.....	37
2.3.8 Teoría Del Justo Título Y Buena Fe	38
2.3.9 La Teoría De La Ficción En La Prescripción Adquisitiva	39
2.3.10 La Teoría De La Equidad	39
2.3.11 Teoría Subjetiva.....	41
2.3.12 La Teoría Objetiva	43
CAPITULO III	45
3 Base Legal	46
3.1 Naturaleza Jurídica.	46
3.2 Los rasgos característicos, propios de la prescripción adquisitiva, que la distinguen de otras instituciones jurídicas, se pueden resumir en los siguientes:.....	46
3.2.1 Acto Entre Vivos.	46
3.2.2 Es Un Modo De Adquirir A Título Gratuito.....	47
3.2.3 Es un modo de adquirir a titulo singular.	48
3.2.4 Por la prescripción adquisitiva no se pueden adquirir los derechos personales.	48
3.3 Necesidad de alegar la prescripción.	49
3.4 La Prescripción Debe Alegarse En Términos Concretos. –	52
3.4.1 Quienes Pueden Alegar La Prescripción. -	52
3.5 Elementos Esenciales. –	53
3.5.1 Una Cosa Susceptible De Prescripción.	53
3.5.2 Posesión. –	54
3.5.3 La Posesión Sucesiva De Una Cosa.....	56
3.5.4 La Posesión Debe Ser No Interrumpida, Quieta Y Pacifica.....	58
3.5.5 Transcurso De Un Plazo.....	60
3.6 Prescripción Ordinaria Y Extraordinaria	61
3.7 Elementos esenciales de la prescripción ordinaria	62
3.7.1 Justo título.....	62
3.7.2 Buena fe	62
3.7.3 Posesión	62
3.7.4 El tiempo tasado por la Ley	62
3.7.5 Prescriptibilidad de la cosa.....	62
3.7.6 Plazo	66
3.8 Suspensión De La Prescripción.	69

3.8.1 Fundamento De La Suspensión	70
3.8.2 Características.	71
3.8.3 Causas.....	72
3.9 Prescripción Adquisitiva Extraordinaria:	74
3.9.1 Posesión Irregular	74
3.9.2 Lapso De Treinta Años:.....	75
3.9.3 El Título, La Buena Fe Y La Tradición En Relación Con La Prescripción Extraordinaria	75
3.9.4 Requisitos De La Prescripción Extraordinaria	76
3.9.5 Efectos De La Prescripción Adquisitiva.....	77
3.9.6 Semejanzas Entre La Prescripción Adquisitiva Ordinaria Y La Extraordinaria	78
3.9.7 Diferencias Entre La Prescripción Adquisitiva Ordinaria Y Extraordinaria.....	78
3.10 Concepto De Interrupción Y Suspensión De La Prescripción.	78
3.10.1 concepto De Interrupción. –	78
3-10.2 Concepto De Suspensión.....	79
3.11 Diferencia Entre La Suspensión Y La Interrupción De La Prescripción Adquisitiva.	80
3.11.1 La Interrupción Puede Ser:	80
3.11.2 La Interrupción Natural	80
3.11.3 Interrupción Civil	85
3.11.4. Características	91
3.11.4.1 Interrupción Civil	91
3.11.4.2 Interrupción Natural	91
3.11.5 Requisitos:.....	92
3.11.5.1 Interrupción Civil	92
3.11.5.2 Interrupción Natural	92
3.11.6 Efectos:.....	92
3.11.6.1 Interrupción Civil	92
3.11.6.2 Interrupción Natural	92
Conclusiones.....	93
Recomendaciones	95
Bibliografía.....	97
Anexos	100

RESUMEN

Desde mi punto de vista, y por el estudio detenidamente en las disposiciones legales en el código civil a esta figura jurídica, considero que: la prescripción como modo de adquirir el dominio confiere la propiedad por el simple hecho de haber poseído una cosa, durante el tiempo que señala la ley y con los requisitos que ella indica. Refiriéndome a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles se puede acceder a través prescripción ordinaria el requisito es el Justo Título, y si se trata de prescripción extraordinaria el requisito es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño sin ser necesario que proceda de un justo título. Para finalizar este resumen puedo destacar para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio se requiere que una persona posea un bien durante un determinado tiempo, y de igual forma su posesión sea ininterrumpida con ánimo de señor y dueño. Es así que debo indicar que en ambas clases de prescripción son comunes e invariables los dos elementos: posesión y tiempo. Debe alegarse: Produce sus efectos no solo al cumplirse el tiempo fijado por la ley, si no cuando se hace valer en juicio. Los requisitos para que exista la prescripción adquisitiva son: Que la cosa que se pretenda adquirir sea prescriptible, la posesión continua e ininterrumpida, la posesión pacífica, la posesión pública, y la posesión por el transcurso del tiempo señalado por la ley.

Palabras claves

Prescripción adquisitiva; ordinaria; extraordinaria; plazo; título; inmueble; posesión.

Abstract

From my point of view, and from the detailed study of the legal provisions in the civil code to this legal figure, I consider that: the prescription as a way of acquiring the domain confers the property by the simple fact of having possessed a thing, during the time indicated by the law and with the requirements that it indicates. Referring to the acquisitive prescription of real estate, it can be accessed through ordinary prescription, the requirement is the Just Title, and if it is an extraordinary prescription, the requirement is the possession of the thing with the spirit of lord and owner, without being necessary that it comes from a just title. To conclude this summary, I can point out that in order for the acquisitive prescription of ownership to proceed, it is required that a person possesses a property for a certain period of time, and likewise, his possession must be uninterrupted with the spirit of lord and owner. Thus, I must indicate that in both types of prescription the two elements are common and invariable: possession and time. It must be alleged: It produces its effects not only when the time fixed by law is fulfilled, but also when it is asserted in court. The requirements for the existence of acquisitive prescription are as follows: That the thing to be acquired is subject to prescription, continuous and uninterrupted possession, peaceful possession, public possession, and possession for the passage of time established by law.

Keywords

Acquisitive prescription; ordinary; extraordinary; term; title; real estate; possession.

Introducción

En el presente trabajo, tratare de explicar de una manera general, clara y específica la influencia que tiene la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles según nuestro código civil en el cual como modo de adquirir el dominio en nuestro medio.

De igual forma tocare puntos específicos sobre el derecho, como ciencia de orden social y control de las conductas individuales y colectivas, en materia de los bienes inmuebles, establece modos y parámetros básicos sobre los cuales una persona se puede convertir en el titular de dominio o propietario de un bien inmueble. Razón por la cual la mayoría de los tratadistas han estado de acuerdo acerca del alcance y efectos que tiene la prescripción como un elemento creador de derechos y como un medio, a su vez, de extinguir obligaciones.

La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es un mecanismo legal mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un inmueble por haber poseído de manera continua, pacífica durante un determinado período de tiempo, establecido por la ley. Este proceso se fundamenta en el principio de que la posesión prolongada de un bien puede generar derechos de propiedad sobre el mismo, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos y condiciones establecidos por la normativa vigente.

Por lo tanto, también decimos que la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es una figura jurídica que busca regularizar situaciones en las que la titularidad de un inmueble no se encuentra debidamente formalizada o registrada, permitiendo así que el poseedor de buena fe pueda adquirir la propiedad del mismo mediante un proceso establecido por la ley. En este sentido, es importante conocer los requisitos y plazos necesarios para que la prescripción adquisitiva pueda

aplicarse de manera legal y efectiva, así como también las implicaciones y consecuencias que conlleva este proceso para las partes involucradas.

Es así que también hago referencia al código civil de nuestro país, en el cual hace relevancia sobre que por ella puede adquirirse el dominio y demás derechos reales que no se encuentren exceptuados por la ley que es muy vital en materia de prescripción es su interrupción, porque esta ópera tanto para la prescripción adquisitiva y extintiva por lo tanto por ello se debe saber con exactitud cuál es el momento y el acto que genera la interrupción, la cual es de dos clases civil y natural.

Es así que para abordar de una manera más excelente nuestro aspecto a lo relativo a la interrupción civil, la forma de cómo se puede adquirir un bien inmueble a través la prescripción adquisitiva, el cual fue estudiado a nivel de la doctrina nacional y extranjera: chilena y francesa; y afirmamos con bases jurídica para saber, Cuál es el momento en se puede alegar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble, y de igual forma en que se va a tener por interrumpida y Cuál es el acto interruptor de la misma, pues existe mucha discusión sobre ello.

De igual forma que se relaciona el objetivo primordial del presente trabajo de pre especialización en el cual será realizar un estudio de los diferentes criterios jurisprudenciales de la prescripción adquisitiva de bienes según nuestro código civil y su aplicación en el proceso Civil; también establecer es una forma eficaz cuáles son los diferentes aspectos que rigen la prescripción adquisitiva, así como determinar cuáles requisitos se van a observar para la procedencia de la de la prescripción adquisitiva.

Y también se estudiarán las reglas generales de la prescripción adquisitiva que se aplican tanto en la prescripción adquisitiva de dominio y demás Derechos, como lo son su fundamento,

alegación y renuncia, y otros como su historia definición y ubicación para lograr entender las generalidades de la figura de la prescripción y con ello identificar la problemática y cuál es el proceso a llevar.

También indagare sobre la posesión tranquila y pacífica el cual sabemos que es un elemento fundamental para que opere la prescripción adquisitiva, ya que esta busca proteger a aquellos que han utilizado un bien de manera constante y sin oposición durante un período de tiempo determinado. Es por tal razón que, de esta forma, se garantiza que la adquisición de la propiedad se dé de forma legítima y que se respete el principio de seguridad jurídica en las relaciones de propiedad.

Cabe de destacar también que la interrupción de la posesión de manera injustificada puede afectar el proceso de prescripción adquisitiva y obligar al poseedor a reiniciar el plazo de posesión necesario para adquirir la propiedad. Por lo tanto, la posesión no interrumpida, quieta y pacífica es un requisito fundamental para la aplicación de este mecanismo legal.

De igual forma cuando se establece que la posesión sea quieta, significa que esta no debe ser en forma alternativa o alterada, sino que este debe de ser constante el sujeto no puede dejar en abandono la cosa y tratar de incorporar ese tiempo abandonado al tiempo de la prescripción, porque nunca estuvo en posesión de la cosa. Si no se prueba que la posesión fue de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, la prescripción no procedería a favor de quien la alega.

Es por tal razón que el trabajo se centra en la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, en la forma de cómo esta surte efectos retroactivos, es así que diremos también que la prescripción una vez cumplida, opera retroactivamente, esto es, se reputa como dueño al poseedor no solo a

partir del día en que se ha cumplido el plazo de la prescripción, sino también en el pasado, desde el momento en que comenzó a correr la prescripción.

Es importante saber entonces que la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es de suma importancia porque esta busca garantizar que la aplicación de las reglas legales de prescripción no conduzca a resultados injustos o desproporcionados. Es decir que está en el ámbito jurídico, la prescripción adquisitiva es un mecanismo legal mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien inmueble si cumple con ciertos requisitos, como la posesión continuada y pacífica del mismo durante un período de tiempo determinado.

OBJETIVOS

Objetivos generales

- Analizar los efectos y consecuencias de la prescripción adquisitiva en la seguridad jurídica de las relaciones de propiedad de bienes inmuebles, considerando su impacto en la regularización de la titularidad y la resolución de conflictos de propiedad.
- Evaluar la eficacia y eficiencia de los procedimientos y requisitos establecidos para la prescripción adquisitiva en el sistema legal de nuestro país, identificando posibles mejoras y ajustes para garantizar una adecuada protección de los derechos de los poseedores y propietarios en este proceso.

Objetivos Específicos

- Investigar y analizar los elementos necesarios para comprobar la posesión continua, pacífica, y no interrumpida en los casos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, con el fin de identificar los criterios más relevantes para la validación de este tipo de prescripción.
- Examinar y comparar los plazos de prescripción adquisitiva establecidos que nuestro código civil otorga, evaluando su impacto en la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y proponiendo posibles ajustes para armonizar los periodos de prescripción en beneficio de los derechos de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles.

JUSTIFICACIÓN

La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es un tema de gran relevancia en el ámbito del derecho civil, ya que se relaciona directamente con la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad. Es decir, entonces en un contexto donde las disputas sobre la titularidad de los bienes son comunes, comprender los mecanismos legales que permiten la adquisición de la propiedad a través de la posesión es fundamental para garantizar la estabilidad en las relaciones patrimoniales.

Este trabajo se justifica por varias razones:

Relevancia Jurídica: La prescripción adquisitiva es un instituto jurídico que permite a una persona adquirir la propiedad de un bien inmueble tras un período de posesión continua y pacífica. Este aspecto es crucial para la resolución de conflictos de propiedad y para la promoción de la confianza en las transacciones inmobiliarias.

Contribución al Conocimiento: A través de un análisis exhaustivo de la normativa vigente y de la doctrina relacionada, este trabajo busca aportar claridad sobre los requisitos y efectos de la prescripción adquisitiva, así como sobre las diferencias entre justo título y buena fe. Esto es esencial para estudiantes de derecho, profesionales y cualquier persona interesada en el tema.

Aplicación Práctica: La comprensión de la prescripción adquisitiva no solo es teórica, sino que tiene implicaciones prácticas en la vida cotidiana. Muchas personas pueden encontrarse en situaciones donde la posesión de un bien inmueble puede dar lugar a la adquisición de derechos de propiedad. Por lo tanto, este estudio puede servir como guía para la correcta aplicación de la ley en casos concretos.

Desarrollo de la Justicia Social: Al abordar la prescripción adquisitiva, se promueve un enfoque que busca equilibrar los derechos de los propietarios legítimos con los derechos de quienes han poseído un bien de manera continua y de buena fe. Esto contribuye a una mayor justicia social y a la resolución equitativa de conflictos.

Interés Académico: Finalmente, este trabajo se enmarca dentro de un interés académico por profundizar en el estudio del derecho civil, específicamente en la regulación de la propiedad. La investigación y el análisis crítico de la legislación vigente son fundamentales para el desarrollo de nuevas teorías y prácticas en el campo del derecho.

Por tal razón mi informe sobre la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es esencial no solo para el ámbito académico, sino también para la práctica jurídica y la vida cotidiana de las personas. Este trabajo busca contribuir a una mejor comprensión de este importante tema, promoviendo así un uso más justo y equitativo de los derechos de propiedad.

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Para iniciar en el siguiente trabajo se comenzará a tratar a la prescripción adquisitiva desde un punto de la historia, en el cual como sabemos que esta constituye uno de los modos originarios de adquirir el dominio de los bienes. Al referirnos a dicha institución jurídica se puede deducir que esta tuvo su origen en el Derecho Romano, tal es así, que, con relación a su existencia misma, se ha manifestado que la prescripción es una figura jurídica para ser alegada ya sea como acción o como excepción, este modo es de suma importancia dentro del orden social.

En esto se puede notar que, en los diferentes momentos en lo largo de la historia de la humanidad, se han brindado puntos de vistas y una serie de discrepancias con respecto a la vigencia de la prescripción. Es por tal razón diferentes doctrinarios defienden la existencia de este modo, otros manifiestan que esta institución jurídica tuvo su origen en razón de una necesidad que tenían los romanos de justificar sus fechorías y en tal virtud proceden a la creación de la prescripción, tanta era la importancia que la consagraron dentro de *CORPUS IURIS CIVILES*.

Es por tal razón que esta problemática acerca de la existencia de la prescripción estaba acorde al tiempo en el cual todavía no se habían desarrollado las ciencias, en cambio en los actuales momentos, casi la totalidad de las legislaciones aceptan y defienden su existencia, es más, lo fundamentan en la razón del orden y paz social, y, por otro lado, para obtener la seguridad social se requiere que las relaciones jurídicas no sean inciertas e inseguras para de esa manera ofrecer la paz entre los hombres.

De acuerdo a lo mencionado en el párrafo anterior profundizaremos con detalle diferentes etapas de la historia sobre la prescripción adquisitiva, es así que comenzaremos con la época del Derecho Justiniano

En este se hablaba de la usucapión¹ y de la prescripción como tal institución, siendo la primera una de las maneras de adquirir el dominio y demás derechos reales por el transcurso del tiempo, y la segunda la extinción de los derechos o de las acciones por el abandono de los mismos. “Esta distinción romana ha sido seguida por algunos Códigos modernos como el alemán que regula la prescripción de las acciones (Verjahsum) en la parte general del Código y la usucapión o prescripción adquisitiva (Ersitzung) al tratar cada uno de los derechos en donde tiene aplicación”.²

(RAMÍREZ RAMOS)

1.1 En el Derecho Romano Preclásico.

Ya en esta época del derecho romano esta institución, exclusiva del Derecho quirritario³ tenía por finalidad, en convertir en propietario a aquel que no detentaba esta situación jurídica sea porque, el que le había transmitido la cosa no lo era o no se había respetado las formalidades legales, por lo tanto, los peregrinos⁴ no tenían la posibilidad de utilizar este instituto por ser este un modo de adquisición del derecho civil.

¹ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo: Diccionario Jurídico Elemental; Editorial Heliasta S.R.L.; undécima edición; Buenos Aires, Argentina, 1981. p 321. La palabra proviene del latín usucapio, que significa usus, uso o posesión, y de capere, que significa tomar o adquirir; la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño. Tal era la concepción que le habían otorgado los romanos y solo se hablaba de prescripción adquisitiva cuando se hacía alusión a este término, luego se hablaba de la prescripción extintiva.

² RAMÍREZ RAMOS, Héctor Alfonso: De La Prescripción “Derecho Civil Salvadoreño”; monografía; p. 2. Esta división, también es adoptada por el Código Civil Salvadoreño con la salvedad que se regulan como un solo cuerpo, ubicándola como un todo, pero con sus diferencias.

³ 28 OSSORIO, Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales; editorial Datascan S.A.; primera edición electrónica, Guatemala; 2001; p. 801. Quirritario: Es el relativo a los quirites aquel ciudadano de la Roma primitiva, o descendiente de él, que por ello gozaba de innumerables privilegios. De lo que se desprende que en el antiguo derecho romano los extranjeros no podían gozar de la prescripción para adquirir el dominio de las cosas, pues estaba reservada solo a los ciudadanos romanos.

⁴ 29 CABANELLAS DE TORRES, Guillermo: Diccionario Jurídico Elemental...ob. cit. p. 241. El peregrino era considerado como el Viajero que recorre tierras extrañas. El visitante de un lugar santo o evocador para la religión, ya sea por curiosidad mística, devoción o voto. Más propiamente, el que en otros tiempos hacía tal viaje vestido con pobres ropas. Los romanos no reconocían ningún derecho a los extranjeros, en virtud que las leyes civiles iban dirigidas solamente para sus ciudadanos.

Las doce tablas⁵ establecían que el dominio podía adquirirse por la posesión continuada e ininterrumpida de un año si la cosa era mueble y de dos años si era inmueble: "usus auctoritas fundi bienium, cetenarum reum anus esto" Por usus, como dijimos se entiende a la posesión; por auctoritas la ayuda que debe prestar el enajenante al adquirente vencido el plazo legal de uno o dos años, según corresponda, se consideraba que el usucapiente adquiriría un título inatacable.

Las cosas furtivas, las que estaban fuera del comercio, la res publicae, universitatis, sacrae, religiosae, los fundos provinciales quedaban fuera del ámbito de este instituto. También estaban expresamente prohibidos por las doce tablas, la usucapión de los cinco pies contados de la línea separativa de los fundos contiguos, que tenían la función de demarcar la división de los mismos, y a su vez era utilizada para el paso de las personas, animales y arados.

En época clásica Ulpiano definió la usucapión como "la adquisición del dominio por posesión contada durante un año o un bienio" De esta forma, la titulación de los bienes se saneaba por el uso, y con la ayuda de la prescripción se volvía en firme, para lo cual, se requería el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Idoneidad de la cosa para la usucapión, esto es, que la cosa estuviera en el comercio y no hubiera sido robada ni sustraída. En la época imperial tampoco podían ser objeto de la usucapión las cosas fiscales.
2. *Possessio civilis*: que estuviera respaldada por una justa causa, lo cual implicaba un comportamiento del poseedor semejante al del dueño.

⁵ 30 OSSORIO, Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas...ob. cit. p. 259. Las doce tablas: Conjunto de leyes promulgadas en Roma en el año 449 antes de Cristo elaboradas por los magistrados patricios elegidos por los comicios centuriados (CORNA, 1983.). La legislación decenviral, conocida como Ley de las Doce Tablas, fue la única que rigió en Roma en forma escrita, desde el principio de la república hasta el fin del imperio de Justiniano. Siendo una de las principales inspiraciones para la creación de otros códigos civiles a nivel mundial, de ahí se dice que el derecho romano es la cuna del derecho, donde este nació

3. *Titulus o iusta causa*: la posesión debía contar con un antecedente generador cualificado como por ejemplo el título traslativo. La justa causa implicaba la legitimidad del título posesorio.

4. Se exigía la *bona fides* expresada como honestidad, desarrollada a continuación de la justa causa, así, ya en tiempos de Justiniano, se extendió la usucapión a la posesión de buena fe, fundada en el error excusable y asistida por el título. Se dice también que la mala fe sobrevenida no perjudicaba la adquisición.

5. *Tempus*: debido a que la sociedad era cerrada e intensamente socializada, la posesión debía durar un año para muebles y un bienio para inmuebles

1.2 La prescripción En El Derecho Medioeval

Ya en esta época que estaba extinguido el Imperio en Occidente, la legislación de los pueblos bárbaros en aquellos tiempos no distinguía las relaciones de propiedad y posesión, no pudieron acoger de inmediato el instituto de la prescripción. El derecho germánico no le atribuía al tiempo eficacia para la adquisición de derechos. Solo se le admitía en ciertos casos como extintiva de derechos a los efectos prácticos de evitar pleitos y contestaciones interminables que estaban basados en el plazo de un año y un día (CORNA, 1983.)

1.3 La Prescripción En El Derecho Canónico

En este momento de la historia aparece así, la llamada prescripción inmemorial, que da por sentado la existencia de una posesión inmemorial. La doctrina escolástica llega a la conclusión que la memoria humana sobre la tierra no se conserva por testimonio directo más allá de tres generaciones. (el supuesto de ello era que treinta y tres años fue la edad de Cristo en la tierra, y la triple generación quizá sea explicable porque desde antiguo se consideraba al número tres como

sagrado o representante de la divinidad). Lo que se computa en treinta y tres años cada una de ellas. Esta prescripción inmemorial prevalece sobre los títulos anteriores a la posesión centenaria.

Tiene su fundamento en los siguientes supuestos:

a) Ante el transcurso del tiempo y posible desaparición de títulos que demostraran ciertos derechos que estaban unidos al orden público en su protección y defensa quedaban saneados a través de una posesión inmemorial;

b) Ante ciertos bienes en que el Estado y la Iglesia declaran imprescriptibles, pero que la aplicación práctica de este principio es imposible, dado la falta de registros adecuados, y a los efectos de una mayor seguridad jurídica, se permite su prescripción a través de una posesión inmemorial.

1.4 La Prescripción En El Derecho Chileno

El Código Civil Chileno ha reglamentado ambas prescripciones conjuntamente, es una razón de orden histórico; se siguió en esto el criterio del Código Civil Francés, criterio que se justifica con el deseo del legislador de evitarse repeticiones inútiles, porque, si bien ambas prescripciones se diferencian esencialmente en los fines que persiguen, hay, sin embargo, una serie de reglas que son aplicables a una y otra especie de prescripción; por este, el legislador prefería tratarlas en el mismo título. (RODRIGUEZ, 1973)

1.5 En El Derecho Salvadoreño

Como bien sabemos que la prescripción nace siempre influenciada por el derecho francés y el derecho chileno. Es así que por tal razón este siempre adopta siempre la misma modalidad de regulación jurídica, en el sentido que el legislador patrio lo regula en un apartado general a pesar que son dos instituciones con efectos diferentes, excluyendo con ello la influencia de otras

legislaciones donde se regula en apartados diferentes la prescripción adquisitiva y la prescripción extintiva.

1.6 Origen De La Prescripción Adquisitiva De Dominio.

Como lo hemos mencionado con anterioridad, en la antigua institución de la usucapión, a la que ya aludía la Ley de las XII Tablas, permitía a un poseedor convertirse en propietario por el uso continuado, durante un año en las cosas muebles y dos en los bienes inmuebles.

Esta situación podía ocurrir, cuando a pesar de haberse hecho tradición de la cosa, se omitía el formalismo de la *mancipatio* o de la *in iure cesio*, o también, cuando el tradente no era el propietario o no tenía poder para enajenar.

Es por tal razón que la usucapio por ser un modo de adquirir del Derecho Civil no se aplicaba ni a los extranjeros ni a los fundos provinciales. En otras circunstancias podemos deducir que las acciones del Derecho Civil eran generalmente perpetuas, pero el pretor introdujo acciones con vida temporal por el juego de la *praescriptio*.

La *praescriptio* aparece en el procedimiento formulario, donde la jurisdicción *in iure* e *in iudicio* estaban escindidas y a cargo del juez de la causa, liberaba el fondo de la cuestión debatida, y lo autorizaba a denegar directamente la acción, de verificarse el hecho enunciado en ella (el tardío ejercicio de la acción) son las *praescriptio temporis*.

Si bien estas prescripciones eran distintas a las excepciones, terminaron por confundirse con ellas. Quizás la más importante de las prescripciones haya sido la *praescriptio longi temporis*, que permitía a los poseedores de los fundos provinciales (excluidos de la usucapio), repeler las acciones que el propietario emprendiese contra ellos siempre que tuvieran buena fe y justo título, transcurridos diez o veinte años (según fuere entre presentes o entre ausentes). No obstante, la

praescriptio longi temporis, no era un modo de adquirir el dominio como usucapio, la diferencia apuntada se fue borrando y desapareció con Justiniano, quien las asimila optando por la denominación de prescripción adquisitiva en el caso de los inmuebles, y usucapión en el de los muebles.

Entonces se puede razonar en el sentido que la esencia de la prescripción adquisitiva de dominio, radica en que el Estado y la ley, sanciona, a los bienes inmuebles, que ha procedido irresponsablemente al no ejercer como es debido, las atribuciones que como legítimo propietario, el derecho a la propiedad le concede, por tal motivo, se aplica la alternativa de que al existir otra u otras personas interesadas en ejercer realmente dichas responsabilidades, el Estado y la ley les concederá a través del debido proceso la posibilidad de que sea transferida dicha facultad a su favor, a continuación conozcamos algo más al respecto:

Es por tal razón que el autor colombiano Valencia Zea, resume las diversas funciones que cumple la institución que estamos analizando: “1. Da origen al nacimiento y adquisición de ciertos derechos; 2. Convalida los derechos constituidos irregularmente; 3. Extingue acciones y derechos; 4. Prueba ciertos derechos.

(Larrea Holguín, 1988) El mismo autor observa que el verdadero campo de la usucapión de la propiedad se encuentra en que la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, propiamente se llega a ser propietario sin haberlo sido, mientras que en la prescripción ordinaria más bien se trata de sanación de defectos que podían ocasionar la nulidad de un título, que podían producir la pérdida de la propiedad, la cual queda consolidada, afirmada, por la prescripción extintiva de las correspondientes acciones que la habrían dañado”. (Larrea Holguín, 1988)

La presentación de los documentos y requisitos sobre los cuales una persona fundamente los derechos de titular de un bien han prescrito, por irregularidades en el ejercicio de las funciones del titular, sirven a su vez como un llamado de atención a éste, ya que, así como la ley abre la oportunidad para que la parte interesada presente la intención de convertirse en propietario del bien, también faculta al actual propietario para que demuestre a través de las debidas pruebas, que dicho bien no ha sido abandonado, y, que más bien situaciones de fuerza mayor o totalmente ajenas a su voluntad, han impedido que de forma continua, manifieste su accionar y presencia en el ejercicio de sus atribuciones, pero que en ningún momento se ha desobligado u abandonado las mismas.

CAPITULO II

2. BASE TEÓRICA

2.1 Definiciones

Dentro del diccionario de legislación y doctrina de algunos autores, tenemos las siguientes Definiciones:

2.1.1 Prescribir.

Señalar, ordenar o determinar alguna cosa: adquirir el dominio de una cosa mediante la posesión por cierto tiempo, y libertarse de una obligación o carga mediante el transcurso del cierto tiempo (Escriche)

2.1.2 Prescripción.

Un modo de adquirir el dominio de una cosa o de liberarse de una carga u obligación mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley.

El Artículo 2231 Código Civil, señala:

2.1.3 Prescripción

Es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción”.

Es por tal razón que se puede destacar que la prescripción en esta disposición, esta conceptuada como modo de adquirir el dominio, así como forma de extinguir las obligaciones. La prescripción como modo de adquirir el dominio se denomina prescripción adquisitiva o usucapión; y, como forma de extinguir las obligaciones se denomina, en cambio, prescripción extintiva o prescripción liberatoria (porque libera de la obligación).

Es por ello que, al referirnos a la prescripción adquisitiva o usucapión, como modo de adquirir el dominio ya estaba regulada en el Derecho Romano en el que tenía la denominación de usucapión; término formado por la unión de dos expresiones: USU= Uso o Utilización y, CAPERE= Apoderarse. Etimológicamente entonces, usucapión quiere decir, “apoderarse por el uso”, que corresponde a la idea general que se tiene de esta institución.

Prescripción en cambio, proviene de las voces: PRAE= Delante o Primero y ESCRIPTIO=Escritura o escrito, significando, por consiguiente: “escritura delante”, que no tiene ninguna significación en cuanto a demostrar el sentido de esta institución, sin embargo, en la mayoría de las legislaciones se ha desechado el término usucapión, para considerar más bien al término prescripción, que sería más apropiado. (Moscoso Jaramillo, 2000)

Se menciona que la prescripción es una de las figuras jurídicas más importantes, porque consolida las posesiones imprimiéndoles el carácter del derecho y explica que la propiedad comenzó por ser una posesión sin título, pero no se puede fundar una sociedad sobre una usurpación.

Tomando en consideración todos los conceptos, creemos que la importancia de la prescripción adquisitiva radica en que: es un modo de adquirir el dominio, mediante el cual nos convertimos en propietarios de los bienes, sobre los cuales hemos mantenido posesión por cierto tiempo y obtenemos sentencia que nos declare dueños de ellos.

2.2 Ubicación Jurídica De La Prescripción

La institución de la prescripción se regula en el LIBRO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL Y DE LOS CONTRATOS; TITULO XLII DE LA PRESCRIPCION; CAPITULO I DE LA PRESCRIPCION EN GENERAL, del Código Civil

Salvadoreño. Es peculiar que esta sea la última institución que regule el Código Civil, porque la prescripción tiene una doble modalidad, a la vez que es un modo de adquirir el dominio también es una forma de extinguir las obligaciones.

2.3 Fundamento De La Prescripción

Cuando nos referimos al fundamento de esta podemos destacar a diferentes doctrinarios, unos de lo que aportan a dicha institución son; Alessandri y Somarriva⁶ al desarrollar el fundamento de la prescripción se expresan así: A primera vista puede parecer que la prescripción constituye una expoliación injusta, pero si se mira un poco más a fondo, fácil es percatarse de su utilidad.

La justificación y fundamento de la prescripción se encuentra en razones de orden social y práctico la seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas y que las situaciones de hecho prolongadas se consoliden.

Puedo decir que la prescripción es de una gran utilidad al interés social, sin ella los derechos estarían siempre inciertos. Se discute cual es el verdadero fundamento de la prescripción y esta se explica desde distintas teorías que lo analizan.

Cuando nos referimos a la institución de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles según nuestro código civil, podemos destacar que es un mecanismo legal que permite a una persona adquirir la propiedad de un bien inmueble por el simple transcurso del tiempo, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos establecidos por la ley.

⁶ SOMARRIVA UNDURRAGA Manuel y Arturo RODRIGUEZ ALESSANDRI, redactado por Antonio Vadanovich. Los Bienes y los Derechos Reales, 3ª edición, editorial Nascimento, Santiago de Chile, 1974 p. 566. Los ilustres maestros del derecho, aun cuando hablan que la prescripción tiene su fundamento en un orden social y seguridad jurídica, también no excluyen la idea de que su fundamento se encuentra en el abandono que hace el dueño o acreedor de su derecho.

Entonces cuando nos referimos al estudio de las teorías de la prescripción adquisitiva, nos encontramos con diferentes corrientes de pensamiento que buscan explicar y fundamentar el motivo por el cual la posesión prolongada de un bien inmueble puede generar el derecho a adquirirlo de manera definitiva.

Cada una de estas teorías ofrece una perspectiva distinta sobre la prescripción adquisitiva, ya sea enfocándose en la necesidad de brindar seguridad jurídica a los poseedores de un bien inmueble, en la importancia de sancionar la falta de reacción del titular registral, en la justificación social de la adquisición por prescripción, o en la equidad y la buena fe como principios rectores del derecho de propiedad.

Las teorías de la prescripción adquisitiva son fundamentales para comprender y justificar el funcionamiento de este mecanismo legal, proporcionando argumentos teóricos y doctrinales que respaldan la adquisición de la propiedad por el simple transcurso del tiempo en determinadas circunstancias.

Por lo tanto, conoceremos las diversas teorías que explican la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, entre las más conocidas se encuentran:

2.3.1 Teoría Del Abandono

Esta teoría sostiene que la prescripción adquisitiva se produce debido al abandono del verdadero propietario sobre la propiedad durante un tiempo determinado. Según esta teoría, el que posee el bien inmueble de manera continua y pacífica por un período fijo de tiempo adquiere la propiedad del mismo.

Puedo decir entonces que esta teoría del abandono en la prescripción adquisitiva es un principio jurídico que establece que cuando el propietario de un bien inmueble abandona su

posesión de manera voluntaria y manifiesta, pierde su derecho de propiedad sobre el mismo y otra persona puede adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio.

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir la propiedad de un bien por el mero transcurso del tiempo, siempre que se cumplan ciertos requisitos legales, como la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño durante un determinado periodo de tiempo establecido por la ley

En el caso de la teoría del abandono, se considera que el propietario ha renunciado a su derecho sobre el bien al abandonarlo de manera voluntaria y manifiesta, permitiendo que otra persona tome posesión del mismo y cumpla con los requisitos necesarios para adquirirlo por prescripción adquisitiva. Es importante tener en cuenta que el abandono debe ser claro y evidente, no pudiendo basarse en meras suposiciones o interpretaciones subjetivas.

Puedo llegar a la conclusión que esta teoría del abandono en la prescripción adquisitiva establece que, si un propietario abandona su posesión de manera voluntaria y manifiesta, otra persona puede adquirir su propiedad por prescripción adquisitiva cumpliendo con los requisitos legales establecidos.

2.3.2 Teoría De La Posesión Útil

Según esta teoría, la prescripción adquisitiva se produce cuando una persona posee de manera continua y pacífica un bien inmueble durante un tiempo determinado, con ánimo de ser dueño y utilizando el bien de manera útil. En este caso, la posesión debe ser ostensible, pública y no clandestina.

Entonces puedo decir que al refiere a esta teoría de la posesión útil en la prescripción adquisitiva puedo deducir que se está refiriendo al concepto de que un individuo puede adquirir la

propiedad de un bien a través de la posesión continua, pacífica y pública del mismo durante un período de tiempo especificado por la ley. En este contexto, la posesión útil se considera como un elemento fundamental para demostrar que la persona que posee el bien se comporta como un verdadero propietario, a pesar de no tener un título legal de propiedad.

Como bien sabemos que la institución de la prescripción adquisitiva se trata de mecanismo legal que permite a una persona adquirir la propiedad de un bien a través de la posesión ininterrumpida del mismo durante un período de tiempo determinado. La posesión útil juega un papel crucial en este proceso, ya que demuestra que el poseedor ejerce control sobre el bien de manera continua y efectiva, como lo haría un propietario legítimo.

Entonces puedo deducir que dicha teoría de la posesión útil en la prescripción adquisitiva establece que la posesión continua y efectiva de un bien puede conducir a la adquisición de la propiedad sobre el mismo, incluso en ausencia de un título de propiedad formal. Este concepto es fundamental en muchos sistemas legales para proteger y reconocer los derechos de aquellos que han poseído un bien durante un período de tiempo prolongado.

2.3.3 Teoría De La Buena Fe

Según esta teoría, la prescripción adquisitiva se produce cuando una persona adquiere un bien inmueble de manera continua y pacífica, creyendo de buena fe que es el legítimo propietario del mismo. En este caso, la buena fe juega un papel fundamental, ya que el poseedor debe haber adquirido el bien de buena fe y sin conocimiento de que no era el verdadero propietario.

Es decir, entonces que la buena fe en la prescripción adquisitiva se refiere a la idea de que una persona que adquiere la propiedad de un bien a través de la prescripción adquisitiva de dominio

debe haber actuado de buena fe, es decir, de manera honesta y sin conocimiento de que estaba adquiriendo un bien de manera ilegítima.

Cuando hacemos referencia a este principio de la buena fe podemos saber que es un requisito para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, ya que se considera que solo debe beneficiar a aquellas personas que han actuado de manera honesta y de buena fe en su posesión del bien. Por lo tanto, si una persona adquiere la propiedad de un bien a través de la prescripción adquisitiva, pero se demuestra que lo hizo de mala fe, es decir, con pleno conocimiento de que estaba adquiriendo un bien que no le pertenecía legítimamente, es probable que no se aplique la prescripción adquisitiva y que se le retire la propiedad del bien.

Por último, puedo deducir que dicha la teoría de la buena fe en la prescripción adquisitiva busca proteger los derechos de los verdaderos propietarios de los bienes y evitar que personas que actúan de manera deshonesto o ilegítima se beneficien de la prescripción adquisitiva de dominio.

2.3.4 Teoría Del Animus Domini

Esta teoría se enfoca en el elemento subjetivo del poseedor, es decir, en su intención de ser dueño del bien. Según esta teoría, la prescripción adquisitiva se produce cuando el poseedor ha actuado con el ánimo de ser propietario del bien inmueble, independientemente de si poseía o no un justo título al momento de la posesión.

Dicha teoría del animus domini en la prescripción adquisitiva se refiere al elemento subjetivo que debe tener el poseedor de un bien para poder adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio. El animus domini es la intención o voluntad de actuar como dueño del bien, es decir, de ejercer actos de dominio sobre el mismo como si fuera su propietario legítimo.

Entonces al referirnos a dicha teoría, podemos deducir que tal posesión debe ser ejercida de manera pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño durante un determinado periodo de tiempo establecido por la ley. Además, es fundamental que el poseedor tenga el animus domini, es decir, que su intención sea la de actuar como dueño del bien, manifestando su voluntad de poseerlo de manera exclusiva y como si fuera propietario legítimo del mismo.

Cuando nos referimos al animus domini este se refiere a la mentalidad o actitud del poseedor frente al bien que está en posesión. Debe existir una clara intención de poseer el bien como propietario, de ejercer actos de dominio sobre él y de excluirla de terceras personas. Es importante que esta intención sea evidente y manifiesta, ya que la prescripción adquisitiva se fundamenta en la posesión continuada y en concepto de dueño.

Por tal razón llevo a la conclusión que esta teoría del animus domini en la prescripción adquisitiva establece la importancia de la intención o voluntad del poseedor de actuar como dueño del bien para poder adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio. Es necesario que el poseedor tenga la intención de poseer el bien de manera exclusiva y como propietario legítimo, manifestando su animus domini a lo largo del periodo de posesión requerido por la ley.

2.3.5 Teoría De La Utilidad Social

Esta teoría sostiene que la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles se funda en la necesidad de garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones de propiedad. Según esta teoría, la prescripción adquisitiva es un mecanismo que permite regularizar situaciones de hecho prolongadas en el tiempo, evitando conflictos innecesarios y promoviendo la utilización eficiente de los bienes inmuebles.

La teoría de la utilidad social en la prescripción adquisitiva se refiere a la idea de que la posesión de un bien inmueble por un cierto período de tiempo puede conducir a la adquisición de la propiedad de dicho bien, siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones.

Mencionada teoría parte del principio de que la sociedad se beneficia cuando los bienes son utilizados de manera productiva y eficiente. En el caso de la prescripción adquisitiva, la posesión continua y pacífica de un bien por parte de una persona durante un período de tiempo determinado puede considerarse una forma de uso productivo del mismo.

Por lo tanto, al referirnos a tal teoría de la utilidad social se puede decir que esta se deriva del hecho de que la adquisición de la propiedad a través de la prescripción adquisitiva puede poner fin a disputas legales y promover la estabilidad en las relaciones de propiedad. Además, puede favorecer la seguridad jurídica al reconocer y proteger los derechos de aquellos que han utilizado un bien de manera continua y pacífica durante un largo período de tiempo.

Es así que sin lugar a dudas cuando nos referimos a la teoría de la utilidad social en la prescripción adquisitiva tenemos que saber que esta propone que la adquisición de la propiedad a través de este mecanismo puede ser beneficiosa para la sociedad en su conjunto al promover la seguridad jurídica y resolver disputas de propiedad de manera justa y equitativa.

2.3.6 La Teoría De La Sanción

En la prescripción adquisitiva se refiere a que la ley establece un plazo determinado para que una persona adquiera la propiedad de un bien a través de la posesión continua y pacífica del mismo. Si el poseedor cumple con los requisitos establecidos por la ley, adquiere la propiedad del bien al término del plazo prescrito.

En este sentido, la sanción de la prescripción adquisitiva implica que, una vez transcurrido el plazo establecido, el poseedor adquiere la propiedad del bien de forma automática y definitiva, sin necesidad de realizar ningún otro trámite legal. La sanción se establece como una forma de premiar y proteger la posesión prolongada y pacífica de un bien inmueble, otorgando al poseedor un derecho de propiedad sobre el mismo.

Como bien sabemos este principio legal por el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la posesión continua, pacífica y pública del mismo durante un período de tiempo establecido por la ley.

En dicha teoría, la prescripción adquisitiva se considera una sanción impuesta por la ley como consecuencia de la falta de protección o reclamación de los derechos de propiedad por parte del verdadero propietario durante un período de tiempo determinado. Es decir, si el propietario legítimo no toma medidas para proteger su propiedad y el poseedor no lo disputa durante el plazo establecido, la ley reconoce la posesión del bien al poseedor como un derecho de propiedad legítimo.

Esta sanción en la prescripción adquisitiva tiene como objetivo fomentar la seguridad jurídica, la estabilidad en las relaciones de propiedad y la resolución de conflictos legales en un marco de tiempo razonable. Además, busca evitar la indefinición y la incertidumbre en cuanto a la titularidad de los bienes y promover la utilización eficiente de los recursos y la tierra.

Por tal razón entonces puedo decir que esta teoría de la sanción en la prescripción adquisitiva establece que la adquisición de la propiedad a través de este mecanismo se basa en el principio de que la posesión continuada y pacífica de un bien inmueble durante un período de tiempo determinado conlleva la sanción legal de adquirir la propiedad sobre el mismo.

2.3.7 Teoría Del Ejercicio De La Posesión

De acuerdo con esta teoría, la prescripción adquisitiva se basa en el ejercicio continuo y pacífico de la posesión de un bien inmueble por parte de un individuo durante un período de tiempo establecido por la ley. La posesión debe ser pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe.

La teoría del ejercicio de la posesión en la prescripción adquisitiva se refiere a la importancia del mantenimiento continuado y efectivo de la posesión de un bien inmueble como requisito para que opere la prescripción adquisitiva de dominio. En otras palabras, para que una persona adquiera la propiedad de un inmueble por prescripción, es necesario que haya ejercido la posesión de manera pacífica, pública, continua y en calidad de dueño durante un período de tiempo establecido por la ley.

El ejercicio de la posesión implica que el poseedor tenga un dominio físico sobre el inmueble, es decir, que lo ocupe de manera efectiva y exclusiva como si fuera el verdadero propietario. Además, debe haber un ánimo de dueño, es decir, la intención de actuar como propietario y no simplemente como un simple tenedor o arrendatario.

Es importante destacar que el ejercicio de la posesión debe ser público, es decir, que sea conocido por terceros y no se realice de manera clandestina. Asimismo, debe ser pacífico, es decir, sin oposición de terceros o titulares de derechos sobre el inmueble. Por último, debe ser continuado, es decir, que se mantenga de forma constante a lo largo del período de tiempo establecido por la ley para la prescripción adquisitiva.

Es decir, entonces que dicha teoría del ejercicio de la posesión en la prescripción adquisitiva establece que es fundamental que el poseedor ejerza la posesión de manera efectiva y

continúa como si fuera el propietario legítimo del inmueble durante un período de tiempo determinado para poder adquirir la propiedad por prescripción.

2.3.8 Teoría Del Justo Título Y Buena Fe

Esta teoría establece que la prescripción adquisitiva requiere no solo la posesión continua y pacífica de un bien inmueble, sino también la existencia de un "justo título" que respalde la posesión del ocupante. Además, se exige que la posesión se realice de buena fe, es decir, sin conocimiento de que existe un defecto en su título.

Al referirnos a mencionada teoría del justo título y buena fe en la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es una de las más importantes y ampliamente aceptadas en diversos sistemas legales. Esta teoría establece que, además de la posesión continuada y pacífica de un bien inmueble durante un período de tiempo determinado, el ocupante debe contar con un "justo título" que respalde su posesión y actuar de buena fe.

En términos generales, un "justo título" se refiere a un documento o título que aparenta ser válido y legítimo, pero que en realidad adolece de algún defecto que lo hace inválido. Por ejemplo, un contrato de compraventa que posteriormente se declara nulo por algún motivo. A pesar de esto, el poseedor debe tener la creencia honesta y razonable de que el título es legítimo y válido al momento de adquirir la posesión del inmueble.

Por otro lado, la "buena fe" implica que el poseedor actúe de manera honesta y sin conocimiento de que existe algún defecto en su título. La mala fe, por el contrario, se produce cuando el poseedor tiene conocimiento de que su título es defectuoso o ilegítimo. En estos casos, la prescripción adquisitiva no procedería.

Por tal razón puedo decir que, la teoría del justo título y buena fe en la prescripción adquisitiva busca proteger los derechos de los verdaderos propietarios, garantizando que la adquisición de la propiedad por prescripción se realice de manera justa y equitativa, sin perjudicar a quienes tienen un derecho legítimo sobre el inmueble.

2.3.9 La Teoría De La Ficción En La Prescripción Adquisitiva

Se refiere a que, a pesar de que el poseedor adquiere la propiedad de un bien inmueble por prescripción, en realidad no se está transmitiendo la propiedad del anterior propietario al nuevo propietario, sino que se considera como si el nuevo propietario hubiera sido propietario todo el tiempo que duró la posesión.

En otras palabras, la teoría de la ficción establece que el poseedor adquiere la propiedad del bien inmueble por prescripción como si hubiese sido el propietario desde el inicio de la posesión, aunque en realidad no haya sido así. Esta doctrina se basa en la idea de que la posesión prolongada y pacífica de una bien crea una ficción legal que permite al poseedor adquirir la propiedad del mismo.

Esta teoría se fundamenta en la necesidad de establecer una solución legal para los casos en los que el verdadero propietario no haya ejercido sus derechos sobre el bien inmueble durante un período prolongado de tiempo, permitiendo así que el poseedor que ha cumplido con los requisitos de prescripción adquisitiva pueda adquirir la propiedad de manera legítima. La teoría de la ficción es una forma de proteger la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones de propiedad.

2.3.10 La Teoría De La Equidad

En la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles se refiere a la idea de que, en ciertos casos, la aplicación estricta de las reglas de prescripción adquisitiva puede resultar injusta o desequilibrada. Esta teoría busca asegurar que la prescripción adquisitiva se aplique de manera justa y equitativa, considerando las circunstancias específicas de cada caso.

En este sentido, la equidad en la prescripción adquisitiva implica que, incluso si se cumple con los requisitos legales para adquirir la propiedad por prescripción, se debe considerar si existen situaciones que justifiquen que el derecho no deba ser adquirido de esta manera. Por ejemplo, si el titular anterior del derecho no ha ejercido su propiedad debido a causas de fuerza mayor o a circunstancias que hayan impedido su ejercicio, podría argumentarse que la prescripción no debería operar en su contra.

La aplicación de la equidad en la prescripción adquisitiva busca evitar que se produzcan situaciones injustas en las que una persona pierda su derecho de propiedad de manera involuntaria o injustificada. De esta manera, se busca garantizar un equilibrio entre la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los titulares de propiedades en el contexto de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.

Es importante entonces saber que esta teoría es fundamental para la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles por que busca garantizar que la aplicación de las reglas legales de prescripción no conduzca a resultados injustos o desproporcionados. En el ámbito jurídico, la prescripción adquisitiva es un mecanismo legal mediante el cual una persona puede adquirir la propiedad de un bien inmueble si cumple con ciertos requisitos, como la posesión continuada y pacífica del mismo durante un período de tiempo determinado.

Es por ello que, en algunos casos, la aplicación estricta de las reglas de prescripción puede llevar a situaciones en las que una persona pierda su propiedad sin haber actuado de mala fe o sin haber tenido la oportunidad de ejercer sus derechos. Por ejemplo, puede ocurrir que el titular anterior del derecho haya estado ausente del inmueble por razones justificadas, como enfermedad, viaje prolongado o incapacidad, lo que le impidió ejercer su posesión de manera efectiva.

Por tal razón entonces puedo decir que esta teoría de la equidad en la prescripción adquisitiva permite a los tribunales considerar las circunstancias particulares de cada caso y determinar si es justa y equitativa la adquisición de propiedad por prescripción. Esto implica evaluar si la aplicación estricta de las reglas de prescripción conduciría a un resultado injusto o desequilibrado, y si es necesario tomar medidas para asegurar una distribución equitativa de los derechos de propiedad.

Entonces de esta forma podemos deducir que la teoría de la equidad en la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles busca garantizar que la adquisición de propiedad por prescripción se realice de manera justa y equitativa, considerando las circunstancias específicas de cada caso y protegiendo los derechos de los titulares de propiedades de posibles injusticias o abusos.

2.3.11 Teoría Subjetiva

Ponen el fundamento de la prescripción en la presunción⁷ de abandono o renuncia que la inacción del propietario o titular del derecho parece implicar”.

⁷RAMÍREZ RAMOS, HÉCTOR ALFONSO, De La Prescripción...ob. cit p. 3. La renuncia o abandono se deducen de la pasividad con que el sujeto activo ya sea dueño o acreedor, actúa en el ejercicio de su derecho, de cierto que por ello el legislador lo castiga con la prescripción en su contra disponible en sitio www.monografias.com, consultado el día 12 de septiembre 2024.

Se define a la presunción como aquella que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas⁸. Al hablar de una presunción de abandono debemos de entender que significa que es la “dejación o desprendimiento que el dueño hace de las cosas que le pertenecen, desnudándose de todas las facultades sobre ella, con voluntad de perder cuantas atribuciones le cometieran”.⁹

La crítica que se manifiesta de forma clara es sin duda que la prescripción no tiene como requisito de procedencia el abandono del derecho o cosa y es que existen casos en que la prescripción producirá sus efectos, a pesar de que no pueda presumirse el abandono de un derecho o de una cosa, sino que ha sido la negligencia del sujeto que ha permitido que se verifique la prescripción.

Entonces cuando nos referimos a esta teoría tenemos que tener en cuenta que esta se centra en la creencia de buena fe del poseedor de que es propietario del bien que está poseyendo, aunque en realidad no sea así. En otras palabras, se considera que el poseedor actúa de buena fe creyendo que tiene derecho a la propiedad del bien, y por lo tanto adquiere el derecho de propiedad a través de la prescripción adquisitiva.

Esta teoría se opone a la teoría objetiva, que se enfoca en la posesión continuada y pacífica del bien como requisito para la prescripción adquisitiva, independientemente de la creencia subjetiva del poseedor.

⁸ Art. 45 Inc. 1° del C.C. Se dice presumirse el hecho que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas. Las presunciones que se regulan en el Código Civil de El Salvador son de tres clases: la presunción legal, que admite prueba en contra, la presunción de derecho, la cual no admite prueba en contrario y las presunciones judiciales que son ciertos que hace el juzgador para deducir hechos o circunstancias. Hablando de la presunción que opera a favor del poseedor o deudor, sería una presunción legal, pues admite la prueba de que el dueño o acreedor si ha ejercitado su derecho sin mantenerse en la ausencia.

⁹ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo: Diccionario Jurídico...ob. cit. p 3. La presunción de abandono de la cosa, fue considerada como la principal justificación de la prescripción, para muchos autores, porque no se concebía la idea que una persona poseyendo un derecho no lo ejercitará.

Por tal razón la teoría subjetiva se utiliza como base para la prescripción adquisitiva, ya que se considera que protege los derechos de los poseedores de forma más justa y equitativa. Sin embargo, también puede generar controversias y disputas legales, especialmente cuando se cuestiona la buena fe del poseedor.

2.3.12 La Teoría Objetiva

“Ven el fundamento de la prescripción en razones de necesidad y utilidad social”¹⁰ Desde el punto de vista de esta teoría por la prescripción se asegura la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los demás derechos, por ella se facilita o se hace innecesaria la prueba de situaciones jurídicas perfectamente legales que a veces sería de costosa o imposible justificación.

Esta se basa en el concepto de posesión continuada y pacífica del bien como requisito principal para adquirir el derecho de propiedad por prescripción. Según esta teoría, el poseedor que ha mantenido la posesión de un bien de manera ininterrumpida y pacífica durante un determinado período de tiempo, establecido por la ley, adquiere automáticamente la propiedad del mismo, sin importar su creencia subjetiva sobre su derecho a la propiedad.

Esta teoría objetiva se enfoca en el elemento objetivo de la posesión continua y pacífica del bien, más que en la creencia subjetiva del poseedor sobre su derecho a la propiedad. Se considera que esta teoría proporciona una mayor seguridad jurídica y certeza en la adquisición de la propiedad a través de la prescripción adquisitiva, al establecer criterios claros y objetivos para determinar la adquisición de la propiedad.

¹⁰ RAMÍREZ, Héctor: De La Prescripción...ob. cit. p. 3. Este autor recopila las teorías que van más allá de una simple presunción y que tienen como fundamento para la prescripción, la de ser útil a la sociedad. disponible en www.monografias.com sitio consultado el 10 septiembre 2024. (www.monografias.com , s.f.) (www.monografias.com , s.f.)

Así por ejemplo el poseedor de una cosa es casi siempre el verdadero propietario y de este punto de vista la prescripción adquisitiva ofrece la gran ventaja de dispensarle de probar su derecho, prueba que es casi imposible realizar.

1. El interés social de que las situaciones jurídicas no queden por largo tiempo en la incertidumbre.

2. La presunción de que la persona que descuida el ejercicio del propio derecho, demuestra falta de voluntad para conservarlo.

3. La utilidad de sancionar la negligencia.

4. La acción del tiempo que todo destruye.

La teoría que debemos aplicar y que respalda nuestra legislación es la teoría objetiva, así lo ha determinado la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia: “Doctrinariamente se dice que la prescripción se justifica por razones de orden social y practico.

La seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas y que las situaciones de hecho prolongadas se consoliden. El fundamento de ello, es reconocer derecho al que ha sabido conservar la cosa y la ha hecho servir o producir, y en desconocer toda pretensión al propietario que no se ha ocupado de ella. En ese sentido, se sostiene que abandona el derecho quien deja pasar el tiempo y no lo ejercita, pues no demuestra interés en conservarlo, por ello, la ley sanciona al titular del derecho que lo pierde por su negligencia.¹¹

¹¹ (Líneas y Criterios Jurisprudenciales de la Sala de lo Civil 2003, Pág. 40. (SENTENCIA DEFINITIVA, Referencia 13-Inc.Ap. – 2003 de las 10:00 a.m. horas de fecha 29/10/2003, CAMARA DE LO CIVIL DE LA 1° SECCION DE ORIENTE).)En esta sentencia puede verificarse, que el criterio de la fundamentación de la prescripción es el objetivo, por razones de orden social y seguridad, porque no se puede vivir perpetuamente en estado de indefensión, pero no deja de hablar del abandono del derecho que efectúa la persona, pues es el inicio y la raíz donde se origina la prescripción.

CAPITULO III

3 BASE LEGAL

3.1 Naturaleza Jurídica.

3.2 Los rasgos característicos, propios de la prescripción adquisitiva, que la distinguen de otras instituciones jurídicas, se pueden resumir en los siguientes:

La prescripción es un modo de adquirir originario. Por la existencia de un dueño anterior podría pensarse que es un modo derivado de adquirir, mas, sin embargo, no es así, porque el prescribiente no adquiere el dominio por obra del propietario, quien no tiene en ello la más mínima intervención.¹²

En lo personal creo que la más aceptable es la teoría de que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir. Efectivamente, no puede ser derivado, si el supuesto dueño no ha intervenido para nada en la adquisición del derecho. Inclusive a veces, se prescribe contra su voluntad. Es más, hasta puede ya no existir o ser completamente desconocido para el prescribiente. Luego, si ni de hecho ni de derecho ha realizado ningún traspaso el supuesto propietario, no puede derivarse de éste ningún derecho. En consecuencia, es un modo de adquirir originario

3.2.1 Acto Entre Vivos.

Tomando en cuenta esto puedo llegar a un análisis teniendo en cuenta que la prescripción adquisitiva tiene lugar en vida del prescribiente, se considera como un acto entre vivos.

La prescripción adquisitiva es considerada un acto entre vivos porque se refiere a la adquisición de la propiedad de un bien por medio de la posesión continuada y pacífica del mismo

¹² Mazeaud, Derecho Civil, Parte 2a. Vol. 4 Página 223. Traducción de la Edición Francesa. Editorial Europa América, Buenos Aires. 1969.

por parte de una persona durante un periodo de tiempo determinado, sin necesidad de intervención de una persona fallecida, como sí ocurre en las herencias o donaciones.

En la prescripción adquisitiva, la persona que adquiere la propiedad del bien está viva y actúa de forma activa al poseer, utilizar y mantener el bien en cuestión durante un tiempo determinado, con la intención de adquirir la propiedad de manera legítima y conforme a las leyes establecidas.

Por tal razón puedo llegar al punto, llego al análisis de que la prescripción adquisitiva es un proceso en el que una persona viva adquiere la propiedad de un bien por medio de la posesión continuada y pacífica del mismo, sin necesidad de intervención de una persona fallecida, por lo que se considera un acto entre vivos.

3.2.2 Es Un Modo De Adquirir A Título Gratuito.

No implica desembolso económico de parte del prescribiente a favor del supuesto propietario.

Bueno, al referirme a este punto puedo decir que la prescripción adquisitiva es a título gratuito porque no implica una transferencia de dominio mediante una contraprestación u otro tipo de contratación onerosa. En otras palabras, el adquirente adquiere la propiedad del bien de forma gratuita, sin necesidad de pagar un precio por ella.

Es decir, entonces que la prescripción adquisitiva se fundamenta en el principio de que la posesión continuada y pacífica de un bien durante un período de tiempo establecido por la ley puede generar un derecho de propiedad sobre dicho bien. Este derecho se adquiere de forma automática una vez que se cumplen los requisitos legales, como la posesión en forma pública, pacífica, y continua del bien durante el tiempo requerido.

Por tal razón entonces digo que la prescripción adquisitiva es a título gratuito porque la adquisición de la propiedad se produce sin contraprestación económica por parte del adquirente, sino que se basa en el transcurso del tiempo y el cumplimiento de ciertos requisitos legales.

3.2.3 Es un modo de adquirir a título singular.

Excepcionalmente lo es a título universal, como ya lo expliqué anteriormente.

Entonces al referirme a esta institución de la prescripción adquisitiva a título singular se refiere a la adquisición de un derecho de propiedad sobre un bien específico a través de la posesión continua, pacífica y pública del mismo durante un período de tiempo establecido por la ley. En este proceso, el titular del derecho de propiedad adquiere la propiedad sobre un bien concreto, sin que esto implique la adquisición de otros bienes o derechos.

Esto significa que la prescripción adquisitiva opera de forma individual y limitada a un único bien, sin extenderse a otros bienes o derechos que puedan pertenecer al mismo titular. Es decir, la persona que adquiere la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva solo obtiene la propiedad de ese bien en particular, no de otros.

Es así que llego a la conclusión que la prescripción adquisitiva a título singular se refiere a la adquisición de la propiedad de un bien específico a través de la posesión continua y pacífica de dicho bien, sin extenderse a otros bienes o derechos que pueda tener el titular del derecho de propiedad.

3.2.4 Por la prescripción adquisitiva no se pueden adquirir los derechos personales.

Los únicos derechos que mediante ella se pueden adquirir son el dominio y los demás derechos reales, con excepción de las servidumbres discontinuas e inaparentes

Entonces puedo decir que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir derechos reales, como la propiedad o algún otro derecho real sobre un bien, a través de la posesión continuada y pacífica durante un determinado período de tiempo establecido por la ley.

Los derechos personales, en cambio, son aquellos que se ejercen entre personas y generan obligaciones de hacer, no hacer o dar algo. Estos derechos son de carácter subjetivo y se basan en la voluntad de las partes, como por ejemplo en un contrato o acuerdo entre dos personas.

La prescripción adquisitiva, al basarse en la posesión continuada y pacífica de un bien, solo puede ser aplicada para adquirir derechos reales sobre ese bien, como la propiedad. No es posible adquirir derechos personales a través de la prescripción adquisitiva, ya que esta figura se centra en la adquisición de derechos reales sobre un bien específico y no en la creación de obligaciones de carácter personal entre personas.

Es decir, entonces que la prescripción adquisitiva se utiliza para adquirir derechos reales sobre un bien a través de la posesión continua y pacífica, y no se aplica para adquirir derechos personales que se basan en la voluntad de las partes y generan obligaciones entre personas.

3.3 Necesidad de alegar la prescripción.

El que quiera aprovecharse de ella debe alegarla, el Juez no puede declararla de oficio; **Art. 2232c.** Esta disposición no hace otra cosa que cumplir con el principio general de que el Juez solo puede obrar a petición de parte; pero también tiene por objeto, darle al sujeto la oportunidad de hacerse un examen de conciencia, antes de alegarla, pues podría parecerle repugnante valerse de ella para apropiarse una cosa que sabe que es ajena, o bien arrepentirse al saberlo posteriormente. Hay sin embargo casos excepcionales en que el Juez puede declararla de oficio. Tales son las prescripciones de la acción penal y de la pena y el caso comprendido en el Art. 203

Pro No. 1 que se refiere a las ejecutorias de las sentencias de los tribunales y jueces de primera instancia y de Paz, árbitros y arbitradores.

Renuncia de la prescripción. - cuando hacemos referencia a esta regla podemos decir que es común a ambas clases de prescripciones y está contenida en el **Art. 2233c**. Este se relaciona con el **Art. 12** que formula la regla general sobre la renunciabilidad de los derechos civiles, el cual dispone que éstos Se pueden renunciar como tal que solo miren al interés individual del renunciante y no esté prohibida por la ley su renuncia.

Entonces puedo decir que esta regla concuerda en perfecta condición con la enunciada en el **Art. 2233** antes citado que como vimos es una invocación a la conciencia del titular del derecho. Pero como sabemos que la renuncia debe enfocarse a la luz de los dos aspectos siguientes de la prescripción: 1) que el plazo no haya vencido todavía y 2) que el plazo se haya cumplido íntegramente.

En el primer caso, como el plazo no ha corrido íntegramente, no se ha cumplido la prescripción. En tal situación, es decir, mientras la prescripción no se cumple, no estamos en presencia de un derecho individual, porque la prescripción no está establecida en el solo interés individual, sino también en interés de la colectividad. Por tal razón entonces, de conformidad al Art. 12c, la prescripción no se puede renunciar antes de que se cumpla el plazo. Si no fuera así, constantemente se incluiría en los contratos una cláusula de renuncia anticipada de la - prescripción, lesionando derechos de terceros, tal sería, verbigracia, el caso de los sucesores, que no podrían invocar el derecho de unir su posesión personal a la de su antecesor, porque éste ya habría dispuesto de ella al renunciar anticipadamente a la prescripción. Sin embargo, en su segundo aspecto, en la prescripción se opera una metamorfosis, pues ya no es de interés público, sino de interés privado y entonces si se puede renunciar, que es el caso del Art. 2233c.

Entonces en otra situación, el Art. 2233 c, solo nos dice cuando es tácita la renuncia, pero no cuando es expresa" Mas ese no es problema, pues fácilmente se infiere que, renuncia expresa, no puede ser otra, que aquella que se hace en una declaración explícita. Ahora bien, el Art. 2234c, dice que solo puede renunciar el que puede enajenar. Esta situación nos origina una interrogante de si la renuncia es una enajenación.

Para el doctrinario Laurent, al salir en defensa de la tesis afirmativa, argumenta que, al renunciar el poseedor a la prescripción, tomando como base que ésta es modo de adquirir la propiedad, está renunciando a algo que ya es de su propiedad, que forma parte de su patrimonio y que como consecuencia de la renuncia lo está colocando fuera de él y por lo tanto hay enajenación.¹³

Sin embargo, la opinión predominante rechaza la pretensión de que la renuncia de la prescripción sea una enajenación. Efectivamente, transcurrido el plazo y concurriendo los demás requisitos legales, la prescripción está cumplida. Pero esto no quiere decir que simultáneamente, cuando se cumple la prescripción se adquiere la propiedad, sin más trámite, pues la verdad es que para ello se necesita alegarla, deducirla ante un juez o tribunal.

Si la adquisición de la propiedad fuera automática, por el hecho de cumplirse con los requisitos de ley, entonces sí, al renunciar a la prescripción cumplida, se operaría un acto traslativo de dominio a favor del antiguo propietario. Mas, como indiscutiblemente, el hecho de concurrir todos los requisitos de la prescripción no origina por sí mismo, es decir, automáticamente, la adquisición de la propiedad, "renunciar" no quiere decir "enajenar", pues como expresan Colin y

¹³ Laurent. Obra citada, pág. 213.

Capitant: "el derecho adquirido que pierde el renunciante es el de invocar la prescripción, no es la propiedad misma de la cosa." ¹⁴

Además, la tesis que identifica la enajenación con la renuncia se presta a las siguientes objeciones: a) la renuncia tendría que ser aceptada en el momento o posteriormente por el beneficiado, lo que le da el carácter de bilateral. Sin embargo, generalmente se considera como un acto unilateral; b) se tendría que considerar como una donación, por concurrir al menos, los elementos de fondo que la tipifican. Pero sucede, que, en realidad, no es más que el reconocimiento del derecho del contrario, una confesión y a ésta no se aplican las reglas de las donaciones; c) -- Sería una excepción a la regla de que la transferencia de bienes raíces se inscriba en el registro de la propiedad, pues esa transferencia no se inscribiría; y d) constituiría una defraudación al fisco, pues escaparía al pago de los impuestos correspondientes por transmisión de bienes raíces.

3.4 La Prescripción Debe Alegarse En Términos Concretos. –

La prescripción debe alegarse, no en términos genéricos, sino en los términos concretos aplicables al caso de que se trata, pues el juez no puede declarar de oficio los elementos con que debe ser alegada para poder decidir si es procedente. Y así, debe expresarse la fecha precisa desde la cual comenzó a correr el plazo, ya que en la prescripción es tan importante el lapso del tiempo y la posesión o la inacción en su caso, como la invocación o alegación.

3.4.1 Quienes Pueden Alegar La Prescripción. -

Desde luego, puede alegar la prescripción el poseedor, como quiera que en su beneficio se encuentre establecida. Del mismo modo, los sucesores del prescribiente (herederos, legatarios), comprendiéndose los cesionarios, que son los que suceden al titular por acto entre vivos. Pero no

¹⁴ Colín y Capitant. Obra citada. pág. 926.

puede alegar la prescripción adquisitiva el que es dueño de la cosa, ya que ella es un modo de adquirir las cosas ajenas.

3.5 Elementos Esenciales. –

El cumplimiento de la prescripción está sometido a la concurrencia de ciertos elementos esenciales, que es necesario determinar. Estos son:

- Una cosa susceptible de prescripción adquisitiva;
- La posesión;
- La posesión sucesiva de una cosa.
- La Posesión Debe Ser No Interrumpida, Quieta Y Pacifica
- Un cierto plazo.

3.5.1 Una Cosa Susceptible De Prescripción.

En relación con esto existe un principio general y varias excepciones. Como regla general todas las cosas se pueden adquirir por prescripción y solamente por vía de excepción hay cosas que no se pueden prescribir tales son: lo.) los derechos personales, tal como se deduce del Art. 2237 c. que al señalar las cosas que se ganan por prescripción no se refiere en ninguna forma a los derechos personales

Los derechos de la personalidad, es decir; aquel conjunto de derechos inherentes a la persona por ser tal. En efecto, el **Art. 10 de la constitución** de nuestro país, establece: "la ley no puede autorizar ningún acto o contrato que implique la pérdida o el irreparable sacrificio de la libertad o dignidad de la persona.

Los derechos reales especialmente exceptuados, (2237 inc. segundo. c). Los únicos derechos reales que no se pueden adquirir por prescripción son las servidumbres discontinuas de toda clase y las servidumbres inaparentes a que se refiere el Art. 884 c. las cosas que no están en el comercio, como el aire, la luz del sol, etc. es decir, aquellas que pertenecen a todo el género humano;

Las cosas indeterminadas. Esto es obvio, si tomamos en cuenta que la posesión debe estar referida a un objeto claramente determinado; y la posesión es la base de la prescripción;

El uso de las aguas lluvias que corren por un camino público, a que se refiere el **Art. 839c cc**, en el capítulo de las servidumbres naturales, diciendo expresamente que, "ninguna prescripción puede privarle de este uso" al dueño de un predio;

Los actos de mera facultad a que se refiere el art. 2238c. La explicación de esta disposición la encontramos en la circunstancia de que las facultades no son derechos por sí mismos, no tienen en contra posición una obligación precisa, ni siempre gozan de acción para ser ejercitadas. En relación con este punto, el profesor Giorgi cita el siguiente ejemplo: "quien hasta - hoy haya estado cincuenta años sin vender una finca suya, puede venderla mañana, y nadie, por cierto, ni soñará decir que ha perdido por prescripción la facultad de vender".

3.5.2 Posesión. –

La única posesión que tiene la cualidad de producir la prescripción y hacer adquirir al poseedor la propiedad de la cosa que ha poseído durante el tiempo que la ley exige, es la definida en el **Art. 745 C**, es decir, aquella que se ejerce con ánimo de ser señor o dueño. En tal virtud el que detenta una cosa reconociendo dominio de otro sobre la misma, no puede prescribir.

En esta misma situación están los que se aprovechan de actos de mera tolerancia o también de la omisión de actos facultativos de dueño. Esto lo podemos tener establecido por el **Art. 2238c** que en su primer inciso dice que "la omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión ni dan fundamento a prescripción alguna". Este mismo artículo en su inciso final define los actos de mera facultad como "los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro como, por ejemplo, en el inc. Primero. Dice: "así el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique. " Los actos de mera tolerancia no aparecen definidos en dicho artículo, pero manifiesta en su inc. Tercero. Que el que tolera que el ganado de su colindante transite por sus tierras eriales o parte en ellas, no por eso se impone la servidumbre de no poder cercarlas para impedir el tránsito o pasto. "de lo cual se deduce que actos de mera tolerancia son aquellos que voluntariamente permite el propietario a un extraño, sin que impliquen gravamen de ninguna clase para el primero.

A criterio de la Sala de lo Civil: "En el caso de la Acción de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, la PRUEBA IDÓNEA para demostrar la Posesión Material de un inmueble, es la testimonial porque son los testigos quienes, mediante sus sentidos, han percibido la realidad del caso concreto, y pueden informar acerca de los hechos que les conste".¹⁵

Los actos de mera facultad o de mera tolerancia no importan desconocimiento del dominio ajeno, porque no se ejecutan en los términos requeridos para poseer. Para prescribir, no basta la inacción del propietario, es necesario, además, que de parte del prescribiente se ejecuten actos que

¹⁵ SALA DE LO CIVIL, sentencia interlocutoria, Referencia: 43-CAC-2012, pronunciada a las diez horas del cuatro de mayo de dos mil doce.

importen el desconocimiento del derecho ajeno. “Las facultades del propietario con respecto a la cosa emanan de la ley.

Así, en virtud del derecho de propiedad puedo edificar en mi suelo, puedo plantar o exigir demarcación y cerramiento a mis vecinos, Todos estos derechos son los que, una vez ejercitados, constituyen los actos de mera voluntad, y la omisión de estos actos no constituye posesión ni conduce a prescripción alguna.

3.5.3 La Posesión Sucesiva De Una Cosa.

La posesión sucesiva de una cosa se encuentra regulada en el **Art. 2239 C.C.** y este nos remite al **art. 756 C.C.** Las reglas anteriores también tienen su origen en el derecho romano y constituyen lo que en doctrina se llama unión o accesión de posesiones, y se fundamentan en el hecho de que las cosas cambian frecuentemente de poseedor, bien sea por causa de muerte del poseedor y por acto entre vivos. Si la ley exigiera que únicamente fuera admitida la posesión del que la alega, muy difícilmente podría generarse la prescripción adquisitiva. Y se desvirtuarían sus ventajas de consolidar situaciones inciertas.

La unión de posesiones se presenta bajo dos formas:

1- La que tiene por origen una sucesión por causa de muerte: La primera forma, o sea de la sucesión por causa de muerte, es más simple por cuanto el heredero o el legatario continúan la persona de su causante, en materia de posesión; incluso la herencia yacente, continua la posesión que ejercía el causante, mientras se determina en realidad quien ha de sucederle en sus derechos y obligaciones.

Aquí en estos casos se trata de sucesión de posesiones. La Sala de lo Civil, es del criterio que la denominada posesión sucesiva se verifica en la posesión adquisitiva de forma derivativa,

así dice: “Existe adquisición derivativa en todos los casos en que la posesión del adquirente se fundamenta en la posesión existente en un poseedor anterior, que se denomina causante o transmitente. En consecuencia, la adquisición derivativa implica necesariamente una sucesión jurídica de posesión. La sucesión jurídica indica que una determinada relación posesoria se encuentra radicada en una persona y que de ésta se transmite a otra.”¹⁶

2. La que se presenta cuando opera una transferencia voluntaria por acto entre vivos.

El segundo caso, o sea el de transferencia voluntaria por acto entre vivos, se presenta frecuentemente mediante un contrato que implique el traspaso de la posesión, o mediante un acto de donación cuyos efectos también representan ese traspaso. Pero pueden ocurrir también otras situaciones de hecho, como cuando se carece de título, que resulta necesario analizar, lo cual lo hace la doctrina. “Entre ellas seleccionamos los casos siguientes:

3.5.3.1 a) usurpador de cosa ajena es desposeído por otro usurpador. –

¿Podrá este último agregar su posesión a la del primer usurpador, frente a la acción reivindicatoria del verdadero dueño? Evidentemente que no, por cuanto que no existe sucesión válida, ni justo título ni buena fe ni para una prescripción extraordinaria. - También se aplicará lo dispuesto en el **Art. 2241 C., No 2°C.C.** que adelante comentaremos.

3.5.3.2 b) Un poseedor constituye un usufructo en beneficio de otra persona y el verdadero propietario reivindica la cosa. ¿Podría el usufructuario que adquirió dicho derecho

¹⁶ SALA DE LO CIVIL, sentencia definitiva, Referencia: 1261-2000, pronunciada a las diez horas, del veintiocho de julio de dos mil

real por prescripción, uniendo su tiempo de posesión como usufructuario, al tiempo poseído, como supuesto propietario, por la persona que le otorgo el usufructo?

La contestación es afirmativa pues el usufructuario puede unir su posesión, como tal, a la del presunto propietario, quien es su causa habitante; ya que este poseyó por determinado tiempo la específica propiedad de la cual se había desmembrado el usufructo. Estos casos han sido considerados, muy particularmente, por la doctrina francesa, y en especial por Colin y Capitant, quienes sostienen que tales soluciones se inspiran en los jurisconsultos romanos, quienes mejor lo han esclarecidos y aun hoy, en general, sin sus soluciones las que debemos seguir. Como dice Scaveola esta materia es toda de equidad y buen sentido”.¹⁷

3.5.4 La Posesión Debe Ser No Interrumpida, Quieta Y Pacífica

Este requisito de la posesión se regula en el art. 2240 C.C. Esta disposición tiene importancia por el hecho que es necesaria la no interrupción en la prescripción para que ella opere tanto en la forma ordinaria como en forma extraordinaria.

Ahora bien, cuando nos referimos a la dicha posesión pacífica porque el legislador no le otorga la calidad de poseedor al usurpador o quien con uso de la violencia se haya posesionado de una cosa, por más años que lo tenga en su poder jamás será considerado como un poseedor sino como un usurpador y da lugar a un delito penal.

Cuando hacemos referencia del caso de la prescripción adquisitiva, la posesión del bien debe ser no interrumpida, quieta y pacífica para que pueda cumplir con los requisitos legales y dar lugar a la adquisición de la propiedad por parte del poseedor. Esto significa que el poseedor debe

¹⁷ TRIGUEROS HIJO, Teoría de las Obligaciones. ob. cit. p. 1903.

tener un uso continuo y constante del bien, sin que su posesión sea cuestionada o interrumpida de manera injustificada por terceros.

La posesión tranquila y pacífica es un elemento fundamental para que opere la prescripción adquisitiva, ya que se busca proteger a aquellos que han utilizado un bien de manera constante y sin oposición durante un período de tiempo determinado. De esta forma, se garantiza que la adquisición de la propiedad se dé de forma legítima y que se respete el principio de seguridad jurídica en las relaciones de propiedad.

Es importante destacar que la interrupción de la posesión de manera injustificada puede afectar el proceso de prescripción adquisitiva y obligar al poseedor a reiniciar el plazo de posesión necesario para adquirir la propiedad. Por lo tanto, la posesión no interrumpida, quieta y pacífica es un requisito fundamental para la aplicación de este mecanismo legal.

De igual forma cuando se establece que la posesión sea quieta, significa que esta no debe ser en forma alternativa o alterada sino constante el sujeto no puede dejar en abandono la cosa y tratar de incorporar ese tiempo abandonado al tiempo de la prescripción, porque nunca estuvo en posesión de la cosa. Si no se prueba que la posesión fue de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, la prescripción no procedería a favor de quien la alega así se ha sostenido en la sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil: “la parte que contrademandó no ha probado plenamente con las declaraciones de los testigos que presentó, la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble cuestionado, pues dichas declaraciones no reúnen todos los requisitos que la ley determina para el efecto de establecer esta acción, dado que es necesario justificar con prueba testimonial la posesión material, pacífica y no interrumpida sobre el inmueble cuestionado, por más de treinta años consecutivos, probando con hechos y actos posesorios el ánimo de ser señor y dueño.- **Art. 2249 C.** La parte que contrademandó no ha demostrado con la prueba

testimonial presentada, la prueba de la posesión durante el periodo de treinta años que establece la Ley, para ganar por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble cuestionado.¹⁸

3.5.5 Transcurso De Un Plazo.

Para poder prescribir adquisitivamente no basta que la cosa detentada sea susceptible de posesión, sino que es necesario también, que transcurra el plazo determinado por la ley para prescribir. La razón de ser de este requisito, es que exista un lapso prudencial, durante el cual, el propietario tenga la oportunidad de reivindicar la cosa de cuya posesión ha sido privado por otra. Transcurrido el plazo sin hacer nada el dueño para recuperar el bien que le pertenece, la ley coloca al poseedor en la situación de hacerse propietario de ella.

Cuando vamos a referirnos a este apartado tenemos que tener en cuenta que el transcurso del tiempo que la ley exige para que prospere la prescripción adquisitiva, puede variar, según se reúnan o no las condiciones que la ley determina para su adquisición, así se habla de una prescripción adquisitiva ordinaria de 10 años y extraordinaria de 30 años, las cuales se estudian a continuación. Esta Sala considera: “que, de conformidad con la doctrina de los expositores del Derecho, el efecto esencial de la prescripción es hacer adquirir el dominio al poseedor, una vez que ella se ha cumplido.

Esa adquisición de la propiedad se produce retroactivamente y sólo si el poseedor consiente en la adquisición, una vez que se han cumplido los requisitos que la ley exige para tal efecto. Esa retroactividad de la prescripción significa que se reputa dueño al poseedor, no sólo a partir del día

¹⁸ (SALA DE LO CIVIL, sentencia definitiva, referencia 330-2003, pronunciada a las diez horas del día veintinueve de octubre de dos mil tres, 2003)

en que se ha cumplido el plazo de la prescripción, sino también en el pasado, desde el momento en que comenzó la prescripción.

El beneficio de la prescripción entra en el patrimonio del prescribiente, aunque él no lo haya alegado, desde el momento mismo en que se cumplen los requisitos legales de la prescripción y el fallo que reconoce ésta se limita a declarar la existencia de un hecho ya producido y a deducir de él las consecuencias jurídicas que le son propias.

Como consecuencia de las anteriores concepciones doctrinales puede afirmarse que si ya el derecho de dominio entró al patrimonio del prescribiente, basta que lo alegue y lo compruebe para que la sentencia le sea favorable, sin ser importante que esté actualmente en posesión, porque ya el modo de adquirir denominado "prescripción" operó y el derecho de dominio ya se encuentra dentro del patrimonio del prescribiente, haciendo falta únicamente el reconocimiento de ese derecho mediante el fallo judicial que así lo declare.¹⁹

3.6 Prescripción Ordinaria Y Extraordinaria

Bueno al referirnos a esta clasificación podemos deducir que se encuentra establecida en el **Art. 2245 c.** que literalmente dice: "La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria. " Tanto la prescripción adquisitiva ordinaria como la extraordinaria se fundan en la posesión, diferenciándose en que en aquella es posesión regular y en ésta, es irregular.

De igual forma podemos encontrar una diferencia fundamental y esta es que difieren en los plazos requeridos para prescribir, pues en la prescripción adquisitiva ordinaria el plazo es menor que en la prescripción adquisitiva extraordinaria.

¹⁹ (SALA DE LO CIVIL, sentencia definitiva, referencia 262- 2001, pronunciada a las quince horas, del veintinueve de enero de dos mil uno., 2001)

Es por tal razón establecido esta que para la prescripción adquisitiva ordinaria es de diez años para los bienes inmuebles como lo establece el **artículo 2247 del código Civil**; y la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria es de treinta años para bienes inmuebles establecido en el **artículo 2250 del código civil**. Esta diferencia la abordaremos más a fondo en los siguientes apartados

Para iniciar a estudiar más afondo abordaremos sobre la prescripción adquisitiva ordinaria de bienes inmuebles:

3.7 Elementos esenciales de la prescripción ordinaria

Que la Prescripción Adquisitiva Ordinaria constituye un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas, mediante la posesión de ellas durante un lapso de tiempo determinado por la ley y siendo que para que proceda es necesario, hablando en general cinco requisitos como son:

3.7.1 Justo título

3.7.2 Buena fe

3.7.3 Posesión

3.7.4 El tiempo tasado por la Ley

3.7.5 Prescriptibilidad de la cosa.

Se adquiere el dominio de una cosa, si habiéndola recibido por donación, compraventa, herencia o legado, de quien se creía dueño, aunque en realidad no lo era y tal posesión debe ser ininterrumpida durante todo el tiempo fijado por la Ley.

Para que proceda la prescripción es necesario que sean acreditados todos los requisitos mencionados en el proceso respectivo y partiendo de estos requisitos se considera que el primero tiene relación con la prescripción ordinaria. El segundo atiende a la buena fe, que a tenor de los **Arts. 750 y 751 del Código Civil** se presumen. El tercer requisito es la posesión, pero una posesión que debe ser continua, pacífica, pública y no equívoca; lo de continua se refiere a que no sea

ininterrumpida, natural o civilmente natural o civilmente conforme al **Art. 2240 del Código Civil** perdiéndola de hecho el que la estaba prescribiendo conforme al **Art. 2241 C.C.** y civilmente por medio de emplazamiento de la demanda que le hiciere el interesado de acuerdo a lo dispuesto el **Art. 2242 C.C.**; pacífica se refiere a una posesión sin violencia; pública se entiende que no puede ocultarse de la persona contra quien se prescribe.

No equívoca debe ser la misma para que el tenedor de la cosa goza de ella por sí mismo o por otro y por último a título de propietario no puede prescribir los que posea a nombre de otro, como arrendatario, inquilino, depositario, comodatario y todo el que tiene la cosa precariamente, bajo el supuesto que se presume siempre que uno posee por sí mismo y a título de propietario si no se comprueba que empezó a poseer por otro, pues la posesión es un hecho que acompaña ordinariamente a la propiedad y cuando uno comenzó a poseer por otro se presume que siempre sigue poseyendo del mismo modo y con el propio título si no hay prueba en contrario.

Empecemos por decir que no hay que confundir los elementos esenciales de la prescripción ordinaria con los generales atinentes a toda prescripción (prescriptibilidad y posesión no interrumpida). Estos requisitos propios de la prescripción ordinaria son la posesión regular y el transcurso del tiempo o plazo que la ley determina (**Art. 2246c**) "Posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. " (**Art. 747c**).

Ahora bien, al referirnos a este término buena fe podemos deducir que esta es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio." **Art. 750. Inc. Primero del código civil.**

Ahora bien, la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. (**Art. 751 C**) Partiendo de este presupuesto y habiendo transcurrido el plazo legal, será suficiente por lo general, que el prescribiente exhiba su justo título para el prescribiente.

Cuando hacemos referencia a justo título podemos encontrar una dificultad que en nuestro código no esté definido lo que es el justo título. En tal virtud, hay que remitirse a la doctrina. Es por ello que el doctrinario Mazeaud, define: "El título (de adquisición) es un acto jurídico. Contrariamente a lo que el término sugiere, no se trata pues, de un escrito o documento, de un instrumentum; sino de un negocio jurídico, de un negotium. "²⁰

Es por tanto que este acto jurídico, debe ser un acto traslativo, Debe tener por objeto transmitir la propiedad u otro derecho real. La venta, la donación, etc..., son actos traslativos.

En consecuencia, el justo título en la prescripción ordinaria debe ser un acto que tenga por objeto la transmisión, a título singular, de un derecho real. Pero si el poseedor ha tomado posesión en virtud de tal acto, ¿por qué se ha hecho propietario? ¿Por qué necesita invocar la prescripción ordinaria?

Entonces en relación con las interrogantes del párrafo anterior, el doctrinario Mazeaud ha establecido lo siguiente: "ocurre que el acto no ha logrado su finalidad. El justo título es un acto cuya finalidad consiste en transmitir la propiedad, pero que no la ha transmitido; un título de adquisición ineficaz, en el sentido de que no ha llevado a adquirir nada. Por eso es un problema calificarlo de justo. En realidad, no es conforme con las reglas de derecho; y por no serlo, no puede, por sí solo, transmitir la propiedad".

²⁰ Mazeaud. Lecciones de Derecho. Civil. Pte. Vol. 4. 2a. pág. 212, traduce de la editorial francesa. Ediciones jurídicas Europa América. Buenos Aires 1969

Entonces de igual forma se deduce lo siguiente que privado de su efecto normal, la ley le reconoce otro efecto: permitir la prescripción ordinaria a su beneficiario. ¿Por qué este favor? Porque el poseedor no se ha apoderado de la cosa; esa cosa se le ha transmitido, irregularmente sin duda, pero no ha habido usurpación.²¹

Pero podemos ver que en cambio, para Alessandri y Somarriva, sí se trata de un título justo y no ven en ello ningún problema, y la razón en que se fundan es que el título solo en abstracto tiene aptitud para atribuir el dominio, tomándose en cuenta el título en sí mismo, con prescindencia de otras circunstancias ajenas a él, que en concreto pueden determinar que a pesar de su calidad de justo, no se opere la adquisición del dominio, Por eso la venta de cosa ajena es un justo título en que la propiedad no se adquiere, no por defecto del título, sino porque el vendedor carecía de la propiedad de la cosa vendida. Entonces es así como basándose en las anteriores razones, ellos definen el justo título como "todo hecho o acto jurídico que por su naturaleza y su carácter de verdadero y válido es apto para atribuir en abstracto el dominio"²²

De acuerdo, después de haber postulado las diferentes posiciones de los doctrinarios puedo deducir que la posición de los maestros chilenos Alessandri y Somarriva, me parece más un juego de palabras, que una explicación satisfactoria me parece más jurídica y más apegada a la realidad de las cosas la explicación de Mazeaud Por eso en lo personal, puedo decir que me adhiero a la posición doctrinaria de Mazeaud.

²¹ Mazeaud. Obra citada, pág. • 213

²² Curso de Derecho Civil. Alessandri y Somarriva. T.20. de los Bienes, pág. 451, 2a. edición, Edito. Nascimento. Santiago de Chile 1957.

3.7.6 Plazo

Cuando nos referimos al Plazo se puede deducir que es el tiempo con cedido o exigido por la ley, por el Juez, o por las partes para la ejecución de un acto cualquiera, o dentro del cual se prohíbe hacer alguna cosa. “El código, para los contratos, da un concepto específico de plazo. Efectivamente el Art. 1365c. Dice: "es la época que se fija para el cumplimiento de una obligación. Sin embargo, como no establece reglas especiales para su regulación, hay que estarse a las reglas generales de los Artículos. 46 a 48 c.; de tal manera pues, que éstos también se aplican a los contratos

¿Pero cómo se establecen los plazos en materia de prescripción? La única disposición del título cuarenta y dos que se refiere a la forma de computar los plazos es la del Art. 2247 inc. Segundo. En todo lo demás se aplican las reglas generales contenidas en los Artículos. 46, 47 y 48 del código civil

El Art. 46, establece en su inc. Primero. El término o plazo jurídico, distinto del plazo matemático. Es por tanto que respecto a esto Claro Solar dice: "el día jurídico y por lo tanto el mes y el año que están subordinados a él resultan así algo alargados, buscando de esta manera el legislador, la mayor fijeza posible y por lo mismo las menores dificultades y disputas para la determinación precisa del momento final del plazo

Un plazo de tres días iniciado a las diez de la mañana del primero de enero, habrá debido terminar astronómicamente y despreciando la fracción de minutos, el cuatro de enero a las diez de la mañana. Esto implica una dificultad casi insalvable, porque los contratantes no siempre se ponen de acuerdo al momento de contratar en la hora inicial.

Ahora bien, por lo mismo daría lugar a muchas controversias. En este ejemplo, de conformidad al **Art. 46 c** el plazo terminará a las doce de la noche del cuatro de enero, cualquiera

que sea la hora inicial. Pero hay que entender que en esa primera regla los días deben ser de veinticuatro horas y que el tiempo no se cuenta de momento a momento, es decir desde la hora inicial, sino que corren además hasta la media noche del último día del plazo. **Art. 46c.** La circunstancia de ser unos meses más largos que otros, dio nacimiento a la segunda regla, la cual está constituida por el inc. Segundo del Art. 46c. Pero esta regla, no obstante, su sencillez y fácil comprensión podría presentarse difícil en el caso de que el plazo se inicie en uno de los últimos días de un mes largo y deba terminar en un mes más corto. En tales circunstancias, el problema se resuelve de conformidad al inc. Segundo. Del mismo Art. 46c. Que manda tenerse por terminado el plazo el último día del segundo mes, cuando el día de iniciación del plazo sea alguno de los días en que el primer mes excede al segundo.

Ahora bien, si se dice que un hecho debe ejecutarse en o dentro de cierto plazo se entenderá que vale si se ejecuta antes de la media noche en que termina el último día del plazo. Y cuando se exige que haya transcurrido un espacio de tiempo para que nazcan o expiren ciertos derechos no nacen o expiran, sino después de la media noche en que termine el último día de dicho espacio de tiempo. Art. 47c.

Por lo tanto, se puede decir que los plazos serán de días continuos, a no ser que expresamente se diga que sean de días útiles. Según el artículo 48c. Días continuos son aquellos en que los plazos corren sin interrupción alguna. Días útiles, son aquellos días que efectivamente pueden aprovecharse para la ejecución de un acto".²³ En el primer caso se comprenderán los días referidos, en el segundo caso no se comprenderán tales días., No existe ninguna duda sobre que

²³ Luis Claro Solar. Obra citada, pág. 159

estas reglas generales se aplican a la prescripción, pues el último inc. del **Art. 46c**. Es terminante al decir: "se aplicarán estas reglas a los contratos, a las prescripciones [...]"

No siendo de la misma forma en otras legislaciones, ya que estas se dan reglas especiales para computar los plazos de las prescripciones, no ocurriendo lo mismo en nuestro código, ya que el legislador consideró suficientes las reglas generales de los Artículos, 46, 47 y 48 del código civil como claramente se ve en el último inc. Ya mencionado del 46c. Que dice que tales reglas se aplican también a toda clase de prescripciones.

Ahora bien, otro que debemos desmenuzar es el que se refiere al cómputo del plazo de prescripción entre **presentes y ausentes**. Esta situación se resuelve de conformidad al **Art. 2247c**. Que literalmente dice: "El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez años para los bienes raíces, cada dos días se cuentan entre ausentes por un solo para el computo de los años. Se entienden presentes, para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio de la república, y ausentes los que residen en país extranjero y que no hayan dejado apoderado competente para la administración de sus bienes.

Esta disposición anteriormente mencionada es una regla especial, que también es necesario tomar en cuenta, juntamente con las reglas ya mencionadas. Este artículo se refiere al caso de que la persona en contra de la cual opera la prescripción, se encuentre ausente y es lógica y justa, por cuanto una persona ausente se encuentra en desventaja para poder oponer una defensa eficaz de sus derechos e impedir la prescripción. Entonces podemos decir que, aplicando esta regla, el tiempo de prescripción para los muebles es de seis años y el de los inmuebles de veinte años si la persona contra la cual corre la prescripción es ausente.

Entonces por lo tanto podemos saber que cuando se está refiriendo a los ausentes y quienes son presentes, no existe ningún problema, puesto que el **Art. 2247c**. Anteriormente transcrito, define claramente dichos términos. Pero debe observarse que la condición de ausente o presente no depende del concepto de domicilio, sino que la ley la hace radicar en el dato de que la persona sea o no residente en la república. y aquí tiene también aplicación la regla de interpretación del **Art. 20 c**, según el cual a las palabras se les dará su significado legal, cuando la ley las haya definido expresamente para ciertas materias.

Asimismo, si la persona reside parte en el extranjero y parte en el país, la regla siempre se aplica y mientras esté en el extranjero, cada dos días se contarán por uno. Así, por ejemplo, cuando he comenzado a poseer, habito en el territorio y continúo en él durante cuatro años, pero luego me ausento seis años. En tal virtud el tiempo que debo poseer para cumplir la prescripción sería de cuatro años, más doce, es decir dieciséis años. En consecuencia, el plazo de la prescripción puede ser una cifra que fluctúe entre un día y veinte años. Por eso se justifica que, en la práctica, "se puede hablar sin incorrección, de la prescripción de diez a veinte años."²⁴

3.8 Suspensión De La Prescripción.

La suspensión de la prescripción "es la detención temporaria del curso de la prescripción en favor de ciertas personas menores, insanos, etc.- o por ciertas causales que la ley determina, sin que se aniquile retroactivamente el tiempo corrido con anterioridad"²⁵ Por tal razón podemos decir que la suspensión de la prescripción extintiva se da en los mismos términos de la prescripción

²⁴ Curso Elemental de Derecho Civil. Colin y Capitant. T. 2, Vol. 2 De los Bienes y de los Derechos Reales Principales. Pág. 935. 3a. Edic. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1952.

²⁵ CORNA, Pablo María: La Prescripción Adquisitiva

adquisitiva según el Art. 2259 C.C. Se dice que hay suspensión de la prescripción, cuando la ley impide correr el plazo en contra de ciertas personas que por razón de su incapacidad merecen protección especial de la ley, mientras dura la causa que motiva la suspensión.

3.8.1 Fundamento De La Suspensión

La justificación de este instituto ha dado lugar a que la doctrina se encuentre dividida, así “para Picard ella es una medida de equidad inventada a favor de ciertas personas que no están en condiciones de interrumpir la prescripción cuando ésta corre en su contra, para Aubry y Rau su fundamento está dado en que, son un favor personal que reclama la condición personal de los que son protegidos “por la ley” para rechazar la prescripción, o una dispensa de accionar que motiva el beneficio de ciertas personas en detrimento de otras a las que le corre la prescripción; Jossierand, en cambio sostiene que viene a constituir una anomalía, por lo menos para quien ve en la prescripción un medio de prueba de la propiedad, eternizándose así la duración de la prescripción adquisitiva, cuyo curso va a encontrarse suspendido durante varios años, con lo que se torna más difícil e incierta la prueba de la propiedad del bien inmueble.

Para los hermanos Mazeaud su fundamento está dado por una razón de justicia, supuestos que se dan cuando existan causas que imposibiliten demandar la interrupción de la prescripción.

Hay que hacer notar que estas "causas" deben ser establecidas por la ley disposición que trae el código francés en el art. 2251: "La prescripción corre contra toda clase de personas, a menos de que se encuentren en alguna excepción establecida por la ley.

En la antigua legislación francesa, los Parlamentos habían establecido una regla muy general: la prescripción se suspendía siempre a favor de los que se encontraban en la imposibilidad

de demandar, fuese cual fuese la causa de esa imposibilidad: contra non valentem agere, non currit praescriptio" contra los que no pueden demandar, no corre la prescripción.

Algunas Parlamentosas habían sido tan generosas en la aplicación de este principio que lo habían llegado a aplicar en supuestos en que el acreedor no había demandado por ignorancia de su derecho, tornando ineficaz el instituto de la prescripción. De allí la razón del art. 2251 que establecieron los redactores del Código napoleónico. Igual crítica siguen la generalidad de las legislaciones modernas.²⁶

3.8.2 Características.

1) Carácter excepcional:

la suspensión de la prescripción es un beneficio jurídico excepcional; solo existe a favor de las personas que la ley determina.

2) Las reglas concernientes a la suspensión de la prescripción se aplican a la prescripción adquisitiva como a la prescripción extintiva. Respecto a la primera en general solo cabe en la ordinaria.

3) Las causales de la suspensión son taxativas, se hace la pregunta ¿la disposición es o no taxativa? Parece indiscutible que solo se puede a esas personas que enumera el **artículo 2248 C.C.** y no a otras; la enumeración por consecuencia es taxativa. De aquí se colige, que, aunque una persona se encuentre en la imposibilidad absoluta y total para interrumpir la prescripción, no se suspende a favor de ella.

²⁶ CORNA, Pablo María: La Prescripción Adquisitiva...ob. cit. p.83

En consecuencia, “ninguna otra persona, fuera de las indicadas en el artículo en comento, puede, por razón de incapacidad o de estado civil, alegar la suspensión de la prescripción; pues la ley ha enumerado las personas a las cuales, por consideración a su estado, concede ese beneficio. Como se trata de un beneficio personal, concedido por la ley a favor de personas determinadas, en el caso de obligaciones que nacen de un contrato en que hay varios interesados, la suspensión en favor del menor o del incapaz, no aprovecha a los otros contratantes a quienes la ley no ha concedido el beneficio²⁷

3.8.3 Causas

Las causas de suspensión se encuentran en el **art. Art. 2248 C.C.** las cuales se establecen y son a su vez taxativas las cuales se desarrollarán a continuación:

La prescripción adquisitiva ordinaria, se suspende a favor de las personas que en seguida se mencionan:

1°) En el numeral primero se establece:

a) los que tienen minoría de edad

b) los dementes;

c) los sordomudos;

d) los que se encuentren bajo patria potestad; (autoridad parental)

²⁷ ” ERRÁZURIZ, Alfredo Barros: Curso de Derecho Civil, Tomo II, Obligaciones I, 4ª Edición, Editorial Nascimento, Santiago de Chile, 1932, p. 308.

e) los que están bajo tutela o curaduría.

Se establece, entonces, que la prescripción se suspende en favor de los “menores, puesto que la; en favor de los dementes, y los sordomudos, estén o no declarados en interdictos, ya que la ley tampoco hace distinciones a este respecto; lo que trata de resguardar el legislador es que estas personas no pueden administrar sus bienes. En general, en favor de todas las personas que se hallan bajo la potestad paterna (autoridad parental) o bajo tutela o curaduría.

Se suspende a favor de la herencia yacente. Esta es una de las disposiciones que ha inducido a calificar a la herencia yacente de persona jurídica, puesto que dice que “se suspende la prescripción ordinaria a favor de las personas siguientes: la herencia yacente” pero la verdad es que quien posee es el heredero ignorado y por intermedio del curador de la herencia yacente. “La suspensión se explica en este caso, por el temor a la negligencia del curador en interrumpir la prescripción”.²⁸

También se suspende la prescripción ordinaria en favor de la herencia yacente, por la imposibilidad momentánea en que se encuentra el heredero de hacer valer sus derechos. “Hoy día ya no se discute que no es así, porque la herencia yacente no es sino una masa de bienes que tiene un propietario, aunque por el momento se ignore su paradero; y en seguida, la herencia yacente tiene capacidad propia para contraer obligaciones y adquirir derechos civiles, y si el curador puede contraerlas y adquirirlos, lo hace en nombre del heredero”.

²⁸ RODRÍGUEZ, Alessandri y SOMARRIVA, Manuel: Los Bienes y los Derechos Reales...ob. cit. p.572.

No hay que olvidar que toda suspensión tiene cabida únicamente tratándose de la prescripción ordinaria. Las personas jurídicas no gozan de este beneficio, porque si bien son incapaces, su incapacidad es permanente. Nacen y mueren incapaces, de tal manera que, si se les hubiere hecho extensivo el beneficio de la suspensión, tendríamos que los bienes de las personas jurídicas serían imprescriptibles.

3.9 Prescripción Adquisitiva Extraordinaria:

Además de los elementos generales de toda prescripción que son: la prescriptibilidad de la cosa y la posesión no interrumpida durante el plazo de treinta años, la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA tiene como elementos propios la posesión irregular y que dicha posesión se haya ejercido durante el lapso mínimo de treinta años. Art. 2250 C.C.

3.9.1 Posesión Irregular

Las posesiones viciosas: El Código Civil no dice que la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria exige la Posesión Irregular; pero si se considera que la posesión regular conduce a la prescripción ordinaria y que toda posesión no regular es irregular, lógico es concluir que es esta última el elemento propio de la Prescripción Extraordinaria.

La teoría común y tradicional sostiene que, aunque la posesión sea irregular, en ningún caso debe ser viciosa, porque ésta no es útil para prescribir mientras subsiste el vicio de violencia o clandestinidad. Sin embargo, se ha hecho ver, en contra, que no hay en el Código Civil Salvadoreño ninguna disposición que permita afirmar que el poseedor vicioso no puede prescribir adquisitivamente. El Art. 2249 C.C. sólo impide prescribir al poseedor vicioso, que alega la prescripción, cuando existe un título de mera tenencia en virtud del cual detenta la cosa; de aquí se desprende que, si el poseedor vicioso tiene a su favor un título de posesión, o simplemente

carece de título, puede prescribir adquisitivamente. La posesión viciosa sólo es un obstáculo para prescribir cuando existe un título de mera tenencia; la disposición restrictiva no puede extenderse más allá de sus términos.

3.9.2 Lاپso De Treinta Años:

El lapso necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de treinta años (Art. 2250 C.C.) y como también lo dice la disposición citada, en forma expresa, el plazo de treinta años corre contra toda persona y no se suspende. La posesión irregular debe ser ininterrumpida, ya que la interrupción es un fenómeno que produce la pérdida del tiempo corrido en cualquier clase de prescripción.

3.9.3 El Título, La Buena Fe Y La Tradición En Relación Con La Prescripción Extraordinaria

Para la prescripción extraordinaria no se necesita la buena fe porque basta para ella la posesión irregular y es tal la que carece de uno o más de los requisitos que establece el Art. 750 C. y entre éstos está la buena fe.

También entre estos requisitos está la tradición, cuando se invoca un título traslativo de dominio. Ahora bien, si falta la tradición, hay posesión irregular. De allí surge lo que dice el Art. 2249 C. C. referente a la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Resulta evidente que el legislador no ha sido del todo feliz en la redacción de la regla tercera del Art. 2249 C. C. pues de la simple lectura parece desprenderse que el poseedor no podría prescribir por estar de mala fe, cuando la verdad es que no podría hacerlo por la existencia del título de mera tenencia, por faltar la posesión, elemento indispensable para prescribir. Esta

disposición no hace, pues, sino confirmar que la mera tenencia no da lugar a la prescripción y que una de sus características es la inmutabilidad.

La mera tenencia no da lugar a la prescripción pues la mera tenencia no se cambia en posesión por el solo transcurso del tiempo, ni por la sola voluntad subjetiva de parte del mero tenedor, quien carece del animus, aunque tenga el corporis. El Art. 755 C. C. no puede ser más claro al respecto.

3.9.4 Requisitos De La Prescripción Extraordinaria

Los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria los encontramos en los **Arts. 2249 y 2250 C.C.** De esta disposición legal se desprende que para la prescripción extraordinaria basta la posesión irregular del bien inmueble, exenta de los vicios de violencia y clandestinidad, y que haya durado 30 años sin interrupción. No hay distinción entre ausentes ni presentes, ni entre bienes muebles o inmuebles, pero el tema de estudio es sobre la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles por lo tanto deducimos que, no hay sino un solo plazo, 30 años, para toda clase de personas y cosas. Según esto, los elementos de la prescripción extraordinaria son, además de los elementos comunes a toda prescripción:

Posesión irregular no interrumpida y exenta de vicios, y el lapso de 30 años. No es necesario para la prescripción extraordinaria, que la posesión sea regular, porque esta conduce a la prescripción ordinaria. Basta, por consiguiente, la posesión irregular, aquella a la que faltan uno o más de los requisitos que indica el **Art. 747 C.C**; pero, aunque sea irregular, no debe ser viciosa, porque la posesión viciosa no es inútil ni sirve para prescribir mientras subsista la violencia o la clandestinidad.

3.9.5 Efectos De La Prescripción Adquisitiva

Para iniciar este diremos entonces que el principal efecto que produce la prescripción adquisitiva es la de adquirir la propiedad o el dominio y aun el de los demás derechos reales.

La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, esta surte efectos retroactivos, “la prescripción una vez cumplida, opera retroactivamente, esto es, se reputa como dueño al poseedor no solo a partir del día en que se ha cumplido el plazo de la prescripción, sino también en el pasado, desde el momento en que comenzó a correr la prescripción.

Este efecto no lo enuncia expresamente la ley, pero se deduce de ella, porque el principio de retroactividad se fundamenta o justifica, en razón de que el tiempo prolongado de la posesión pacífica hace presumir que el antiguo dueño o reivindicante actual no tiene derecho, habiendo abdicado su propiedad contra la prueba.

Por lo tanto, los frutos producidos por la cosa desde el comienzo de la prescripción pertenecen al poseedor que ha prescrito; y como es considerado dueño desde esa fecha no está obligado a restituirlos aun cuando haya estado de mala fe y los gravámenes impuestos por el antiguo dueño en el tiempo de la prescripción son inoponibles al poseedor y nuevo dueño”.

En relación a los efectos que produce la sentencia que declara la prescripción adquisitiva se entiende que está sirve como título de propiedad del bien inmueble para el nuevo dueño así se desprende del **art. 2252 C.C.** La sentencia sirve de título para acreditar la propiedad de aquellos bienes que han sido adquiridos por prescripción. Sí se tratase de bienes inmuebles o raíces, dicha sentencia deberá inscribirse en el Registro de la propiedad Raíz, en cumplimiento de las disposiciones del **Art. 686, N°. 1° y 2°C.C.**

3.9.6 Semejanzas Entre La Prescripción Adquisitiva Ordinaria Y La Extraordinaria

- 1.-Ambas conducen a la adquisición del dominio.
- 2.- Tanto una como la otra requieren posesión: una posesión regular y la otra posesión irregular;
- 3.- En ambas se exige un lapso o plazo de tiempo que es diferente para cada una.

3.9.7 Diferencias Entre La Prescripción Adquisitiva Ordinaria Y Extraordinaria

Las principales diferencias entre ambas, se encuentran en sus requisitos.

- En la prescripción adquisitiva ordinaria es necesaria la posesión regular y en la prescripción adquisitiva extraordinaria la posesión puede ser irregular
- En cuanto a la prescripción adquisitiva ordinaria el transcurso del tiempo es de 10 años tratándose de inmuebles, mientras que para la prescripción adquisitiva extraordinaria el tiempo para bienes inmuebles es de 30 años.

Primeramente, daré una diferenciación sobre esto, el curso puede ser suspendido o interrumpido: la suspensión detiene el cómputo del tiempo, pero aprovecha el tiempo cumplido, dura mientras dure la causa y después se reanuda por el lapso que falta para que se cumpla; la interrupción en cambio no, se empieza a computar un nuevo plazo de prescripción una vez que la causal que le ocurra cesa y comienza un nuevo computo del tiempo.

3.10 Concepto De Interrupción Y Suspensión De La Prescripción.

3.10.1 concepto De Interrupción. –

Se llama así a los hechos que ponen fin al efecto útil de la Prescripción

En esta situación algo que se logra observar cuando se analiza la Prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es una prolongada posesión de hecho y un absoluto silencio e inacción por parte del propietario que no hace ningún reclamo al actual poseedor. Los dos elementos mencionados, que son condiciones esenciales de la prescripción adquisitiva, implican paralelamente, dos clases de interrupción: natural y civil, según que el prescribiente cese en la posesión de la cosa o bien sea objeto de reclamo judicial por parte del propietario. **Art. 2241 c.**

3-10.2 Concepto De Suspensión.

Es la detención del curso del plazo de la prescripción durante el tiempo que dure la causa suspensiva." Se advierte que una vez desaparecida la causa que la produce, la prescripción vuelve a correr. El tiempo previo a la suspensión y el tiempo que transcurra después de desaparecida la causa suspensiva, se suman y únicamente no se cuenta el tiempo que duró la causa de la suspensión. Esto disuelve la impresión de semejanza entre interrupción y suspensión, ya que en la interrupción se pierde definitivamente todo el tiempo de prescripción transcurrido. Al titular no le queda más que empezar una nueva prescripción.

Sin lugar a dudas podemos observar que la suspensión tiene una finalidad más bien de proteccionista, en beneficio de personas especial mente determinadas, al mismo tiempo que perjudica al titular de la prescripción. Pero esta es una medida de equidad, porque se trata de personas que se encuentran en la imposibilidad de oponer actos interruptivos a la prescripción que corre contra ellas. Tanto Planiol y Ripet, como Alessandri y Somarriva, sostienen que la suspensión puede también tener lugar al comienzo de la prescripción cuando en momento de empezarse a poseer, e l propietario goza del beneficio de suspensión. Pero en este caso no se puede, en mi opinión, hablar de prescripción y, en consecuencia, menos aún de suspensión de la

prescripción. Despejando toda duda al respecto, Colin y Capitant, dicen que en esos casos tales hechos tienen la virtud de "impedir comenzar la prescripción".

Para tener con más claridad el entendimiento sobre esta temática abordare las diferencias de cada una de las Clases De Interrupción, el cual está establecido en el **artículo 2241 del código civil**.

3.11 Diferencia Entre La Suspensión Y La Interrupción De La Prescripción Adquisitiva.

La diferencia entre la suspensión y el instituto de la interrupción de la prescripción estriba en que "mientras la primera no borra el efecto de la prescripción ocurrido con anterioridad a la causa a la cual le da lugar, la segunda aniquila los efectos ya cumplidos".

Otra diferencia que se encuentra, es que las causales de la suspensión de la prescripción son taxativas, es decir, que solo operan a favor de las personas que indica el legislador, mientras las causales de suspensión pueden ser variadas con tal que se cumpla con los requisitos que señala el legislador.

3.11.1 La Interrupción Puede Ser:

- Natural.
- Civil.

3.11.2 La Interrupción Natural

El jurista Pothier brinda una definición a la interrupción Natural y dice que: "hay interrupción natural en la posesión de una cosa, cuando el que la poseía ha cesado durante algún tiempo de poseerla. " En la época de los romanos a este tipo de interrupción se le llamó usurpatio.

De acuerdo con el párrafo anterior donde Pothier brinda una definición, nuestro Código, en el **Art. 2241 c**, da la siguiente definición: "**La interrupción es natural: cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando** una heredad ha sido permanentemente inundada. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título "De las acciones posesorias", pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído".

Con respecto a la heredad inundada el Art. 634 de nuestro actual código civil dice: "si una heredad ha sido inundada, Cuando una persona tiene la posesión de una propiedad, pero se ve imposibilitada de ejercer actos posesorios sobre la misma debido a una situación ajena a su voluntad y permanente, como por ejemplo una inundación permanente que afecta la heredad, se dice que la posesión ha cesado por imposibilidad material.

En este caso, el titular de la posesión no pierde la propiedad de la heredad, pero se ve imposibilitado de usar y disfrutar de realizar los actos de señor y dueño, entonces debido a la situación de inundación. Esto puede ocasionar que no pueda realizar actividades o actos posesorios sobre la propiedad, ya que la misma está prácticamente inaccesible.

De acuerdo a esta situación se presenta la interrogante sobre la interrupción natural de si se aplica tanto a los inmuebles inscritos como a los no inscritos. Puesto que el legislador no ha hecho ninguna distinción, la respuesta es que se aplica a ambas clases de inmuebles. Esto es lógico, pues la interrupción natural es un hecho de la naturaleza que se produce en el inmueble esté o no inscrito en el registro de la propiedad, impidiendo que se puedan ejercer actos posesorios.

Entonces tomando en cuenta el ejemplo una heredad inundada, pero esa inundación debe ser permanente y constante. Sería por ejemplo que en un fundo se forme una pequeña laguna y con ello inunde varios inmuebles, el primer supuesto nos indica que sí, el poseedor vuelve a retomar la posesión de la heredad inundada, solo descontara el tiempo que paso sin poseerla, en el segundo supuesto hipotético si el poseedor no puede nunca volver a retomar la posesión del predio, porque la inundación fue perpetua, entonces los verdaderos propietarios pierden su derecho de dominio, pues se aplican las reglas de la accesión y la propiedad pasa a los ribeños colindantes. EN EL DERECHO CIVIL CHILENO, la interrupción natural siempre se regula de la misma forma que en el código civil de El Salvador, se mantiene la misma crítica porque el efecto de la misma no es interrumpir el lapso del tiempo, sino que suspender el mismo, todo de conformidad al art. 2502 N°1 de ese cuerpo legal.

En El Código Civil Francés, no se regulan causas de interrupción natural, el legislador francés solamente ha regulado un supuesto que es de aplicación a cualquier situación o hecho interruptor, así lo regula en el art. 2243201 de ese cuerpo legal

En conclusión, en el Código Civil de el Salvador, la primera causa de interrupción natural de la prescripción adquisitiva de dominio tiene la misma aplicación, pero en el Código Civil Frances se regula de forma diferente pues no establece casos, sino que un solo hecho del cual pueden derivarse varios aspectos.

El segundo caso de interrupción natural contemplado en el **Art. 2241c**, es cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. En relación con este punto procede citar **el Art. 764 c**, que dice: "se deja de poseer una cosa, desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya, menos en los casos que las leyes expresamente exceptúan". Ahora bien, como la ley no especifica personas, hay que suponer lógicamente que éstas pueden ser el propietario contra

el cual se prescribe o un tercero. Igualmente, no distingue si el apoderamiento es pacífico o violento. Pero da igual porque el elemento determinante de la interrupción es la desposesión.

De igual forma mencionaremos otro dato que se omite decir en la base legal es si la privación de la posesión es momentánea o requiere cierta duración. En esta situación se puede decir que el sentido común indica que una privación momentánea no tiene la virtud de dejar sin efecto la posesión. Por el contrario, darle el rango de causa interruptiva, solo provocaría caos, pues dada la enorme frecuencia con que se presentan las ocupaciones momentáneas, todo el mundo tendría que pasarse constantemente probando judicialmente su derecho. De tal manera que la pérdida de la posesión del prescribiente no se entiende que existe sino cuando el apoderamiento del otro haya durado un tiempo prudencial y la disposición legal debería de ser objeto de una reforma en ese sentido.

Es así que en el Art. 2241c, podemos constatar que cuando se trata de la interrupción natural, del número primero, lo único que no se cuenta es el tiempo que dura. De tal manera entonces que el tiempo anterior y el posterior a ella se cuenta y suma de igual manera que en la suspensión. Lo único que se exceptúa es el tiempo que dura la interrupción, tal cual en la suspensión no se computa el tiempo que dura la suspensión. Como se ve, el paralelo entre ambas figuras jurídicas es evidente. Desde mi punto de vista esta causal del Art. 2241c, no tendría de ninguna forma que ser una causa de interrupción, sino que tendría que ser una causa de suspensión de la prescripción. Por lo que sería excelente si esta se pudiese reformarse con tal fin.

Es así que para Alessandri y Somarriva, al referirse al apartado anterior, manifiestan que no se pueden asimilar porque en primer lugar la interrupción se da tanto en la prescripción ordinaria como en la extraordinaria y en segundo lugar porque pudiéndose alegar la interrupción por cualquier persona que tenga interés en ella, la suspensión, en cambio, solo puede ser alegada por

aquel a quien la ley ha querido favorecer con ella. Respetando el criterio de los distinguidos maestros, sostengo la opinión de que sí podría lograrse su asimilación. Lo cual sería posible mediante una reforma legislativa. Y ésta no tendría por qué ser arbitraria desde el momento en que la igualdad que existe en ellas es en los elementos esenciales de las mismas. Por otro lado, me parece que la diferencia destacada por los maestros chilenos se puede decir entonces que estas son más de forma que de fondo, lo cual reafirma más la posibilidad de una reforma a la disposición legal en los términos indicados.

Podría mencionar de manera de verbigracia lo siguientes, “Imaginemos que Juan tiene la posesión de una casa. Un día, sin su consentimiento, Pedro entra a la casa y comienza a vivir en ella, desplazando a Juan de su posesión. En este caso, Pedro ha interrumpido la posesión de Juan.

Si Juan logra recuperar la posesión de la casa de manera legal, a través de una acción posesoria, se entenderá que no hubo interrupción en su posesión. En cambio, si Juan no logra recuperar la posesión de la casa y Pedro continúa viviendo en ella, se entenderá que Juan ha perdido la posesión de la propiedad debido a la entrada de otra persona”.

En El Salvador, la interrupción de la posesión está regulada en el Código Civil salvadoreño como lo detallamos anteriormente. En este sentido, se establece que la interrupción de la posesión se produce cuando un tercero ingresa de manera ilegítima a un bien o propiedad que está siendo poseído por otra persona, impidiendo que el poseedor original pueda ejercer su derecho de posesión de forma tranquila y pacífica.

Es así que la interrupción de la posesión puede dar lugar a la pérdida de la posesión por parte del poseedor original, siempre y cuando se demuestre que el acto de perturbación fue realizado de forma ilícita y sin el consentimiento del poseedor legítimo.

En caso de que se produzca una interrupción de la posesión, el poseedor original puede recurrir a los tribunales para hacer valer sus derechos y solicitar medidas para proteger su posesión. Los tribunales salvadoreños pueden ordenar la restitución de la posesión al poseedor original, así como el pago de daños y perjuicios ocasionados por la interrupción ilegítima.

3.11.3 Interrupción Civil.

Sin lugar a dudas en esta interrupción podemos deducir que esta es la que resulta de la interpelación judicial, es decir, de una demanda judicial entablada contra el poseedor para obligarle a abandonar la cosa”.

La interpelación judicial no afecta ni al corpore ni al animus. La posesión actual no sufre ninguna lesión. Sin embargo, por razones de equidad, la demanda judicial interrumpe el curso de la prescripción. Si la interpelación no produjera esa interrupción, se podría dar el caso de que el poseedor cumpliera la prescripción antes de la terminación del juicio. Esto no sería ni equitativo ni práctico.

Entonces cuando al referimos al Artículo 2242 en su inc. Primero del código civil, dice: " es todo recurso judicial intentado por el que se pretende dueño de la cosa contra el poseedor

La interrupción civil en la prescripción es un mecanismo legal que impide que una persona pierda sus derechos sobre un bien debido al transcurso del tiempo. La prescripción es un concepto legal que establece un plazo determinado en el cual una persona puede reclamar sus derechos sobre un bien antes de que estos se extingan de forma definitiva.

Entonces siempre refiriéndonos a el caso específico de la interrupción civil en la prescripción, se busca evitar que la posesión ilegítima de un bien por parte de un tercero (un poseedor que no es el verdadero propietario) pueda conducir a la prescripción del derecho de

propiedad del verdadero propietario. En otras palabras, si un poseedor ilegítimo está ocupando un bien de manera indebida y continua durante un período de tiempo suficiente para que opere la prescripción, la interrupción civil puede detener este proceso y permitir al verdadero propietario reclamar sus derechos sobre el bien.

La interrupción civil se puede llevar a cabo a través de diversas acciones legales, como demandas de recuperación de posesión, acciones de nulidad de contratos viciados, acciones de declaración de nulidad de títulos de propiedad fraudulentos, entre otras. Estas acciones legales tienen como objetivo principal detener el transcurso del plazo de prescripción y proteger los derechos de propiedad del verdadero propietario.

Entonces sin lugar a duda puedo decir que la interrupción civil en la prescripción es un recurso legal que se utiliza para evitar que la posesión ilegítima de un bien por parte de un tercero conduzca a la pérdida de los derechos de propiedad del verdadero propietario debido al transcurso del tiempo. Este mecanismo permite proteger los derechos de propiedad del propietario legítimo y evitar que terceros se beneficien de manera indebida de la prescripción de sus derechos.

Pero hay casos en que, a pesar de haberse entablado acción judicial, no se produce la interrupción de la prescripción. Son los tres casos que taxativamente enumera el **Art. 2242c**.

1. Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal;
2. Si el recurrente desistió expresamente de la demanda o cesó en la persecución por más de tres años;
3. Si el demandado obtuvo sentencia de absolución;

En estos tres casos se entenderá no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda.

Tampoco la interrumpe el juicio conciliatorio.

➤ **3.11.3.1 Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal.**

Tenemos entonces, que no es suficiente intentar un recurso judicial, “para que la interrupción civil se produzca, no basta, según lo ha resuelto uniformemente la jurisprudencia, que la acción sea deducida, es necesario; además, que sea notificada al poseedor, lo que guarda perfecta armonía con el Código de Procedimientos Civiles, según el cual ninguna actuación judicial produce efectos sin la notificación, además, el mismo Código Civil dice que la demanda no produce la interrupción civil si la notificación de ella no ha sido hecha en forma legal; es necesario que se haya hecho” ¿Qué se debe entender por notificación de la demanda en forma legal? A pesar que el legislador, habla de notificación, a lo que en realidad se está refiriendo es al emplazamiento, que es el acto de comunicación a través del cual se le da conocimiento al demandado de una acción intentada en su contra.

Este emplazamiento no debe adolecer de ningún vicio al efectuarse y de ahí resulta la expresión que utiliza el legislador “en forma legal” es decir, que se haga conforme y respetando las normas establecidas del emplazamiento.

La Jurisprudencia de la Sala de lo Civil ha dicho: “Que, según esta última disposición procesal, “La citación o emplazamiento para contestar la demanda constituye al emplazado en la obligación de seguir el litigio ante el Juez que para él era competente al tiempo del emplazamiento, aunque después deje de serlo; previene la jurisdicción del Juez; hace nula la enajenación de la cosa o derecho demandados bajo cualquier título que se verifique, e interrumpe la prescripción conforme al Código Civil. C. 2242”. De ahí, se entiende que, si no, se emplaza al demandado la demanda no produce ningún efecto de interrumpir la prescripción, es por ello que la demanda está condicionada a un efectivo y correcto emplazamiento.

➤ **3.11.3.2 Si el recurrente desistió expresamente de la demanda o cesó en la persecución por más de tres años.**

En este apartado encuentran dos supuestos:

3.11.3.2.1 a) El Desistimiento y La Renuncia.

En el Código Procesal Civil y Mercantil, se encuentran reguladas dos instituciones que implican el abandono de la pretensión esta son la renuncia y el desistimiento unilateral y bilateral.

Se incorpora la renuncia en vista que es una figura afín al desistimiento y por ello debe aplicarse también el mismo efecto a aquella persona que desistió de su pretensión.

En el Código de Procedimientos Civiles derogado, el desistimiento consistía en “el apartamiento o la renuncia de alguna acción o recurso”.

En cuanto al desistimiento, este va a ser unilateral, al no necesitar la aceptación de la parte contraria, es por ello que debe hacerse antes de que lo emplacen o se le cite a audiencia al demandado. Y será bilateral si se hace en otro momento procesal, en este caso se le corre audiencia al demandado para que acepte el desistimiento o se pronuncie en cuanto a la solicitud del mismo. La renuncia de la pretensión, puede ser considerada como la renuncia de derechos que es “el Desprendimiento o dejación de carácter voluntario, libre, unilateral, formal y definitivo de una facultad jurídica subjetiva que no constituya a la vez un deber (como la patria potestad), porque entonces, a favor de la subsistencia del nexo jurídico, aparece otro interés u obstáculo, que no cabe remover con plena eficacia por iniciativa individual. es la dejación de un derecho que se ha promovido en el juicio o proceso correspondiente

3.11.3.2.2 b) El cese de la persecución de la pretensión por más de tres años.

En este caso podemos mencionar que no interrumpe la prescripción, si el actor no ha podido ser diligente en el proceso y ha dejado abandonado el mismo por más de tres años, podrían discutirse varias alternativas como si pasados estos tres años el actor impulsa el proceso, pero esta institución o supuesto que habla la norma ya no es aplicable, de conformidad a la nueva teoría moderna del proceso, pues el Código Procesal Civil y Mercantil, regula el principio de oficiosidad, es decir que el juez debe de oficio promover el impulso del proceso.

Puede llegar a suceder, que el actor de forma negligente se descuide del proceso y el juez en determinado momento no pueda impulsarlo de oficio, pero ni aun en ese caso puede aplicarse el supuesto de la norma en comento, porque lo que sucedería al paso de seis meses estando inactivo el proceso es que se declarararía la caducidad de la instancia.

En ese caso tampoco interrumpiría la prescripción del demandado, porque a mi criterio lo que el legislador está castigando al poner como supuesto el cese de la persecución, es el hecho de que, aun estando en el proceso el demandante sigue siendo negligente en el ejercicio de su derecho, es por ello que somos de la opinión que la caducidad no interrumpe la prescripción y confirma esta afirmación el efecto de la caducidad de la instancia, el cual es permitir que se vuelva a incoar la acción en otro proceso diferente, el Código procesal civil y mercantil toma esta declaración como otro desistimiento.

➤ **3.11.3.3 Si el demandado obtuvo sentencia de absolución.**

En esta situación La sentencia, es “Decisión judicial que en la instancia pone fin al pleito civil, resolviendo respectivamente los derechos de cada litigante y la absolución del procesado”.

De ahí se entiende que la sentencia es considerada como una forma normal de terminación del proceso y en la cual se pronuncia sobre los derechos que se discuten en el mismo.

Cuando establece que de una sentencia absolutoria es “toda sentencia que no acoge la demanda y que declara libre de la demanda al demandado en razón de haber demostrado éste la legitimidad de su derecho o situación jurídica y la ilegitimidad de las pretensiones del actor”.²⁹

Es aquella que “Por no probarse los hechos en que una parte apoya su pretensión o por no contar con fundamentos jurídicos, la que desestima la petición del actor o no hace lugar a la acusación formulada”.³⁰

Por tal razón de mucha importancia saber en qué consiste una sentencia absolutoria, porque desde ahí podemos determinar cuándo se interrumpe la prescripción o si esta sigue corriendo a favor del demandado, así por ejemplo si se demanda en un proceso reivindicatorio y al final es absuelto el demandado, esa demanda no puede interrumpir la prescripción porque no se logra su cometido o propósito con la misma. Pero aun si se tratase de un proceso de nulidad de documento y reivindicación y se dictare sentencia que el documento que presenta el demandante adolece de vicios o defectos, aun cuando la sentencia no fuere absolutoria, tal pronunciamiento deja sin efectos el ejercicio de su derecho y por lo cual a pesar de que no pueda ser considerada como absolutoria afecta el derecho del demandante.

LA JURISPRUDENCIA, de la Sala de lo Civil, sobre el particular ha dicho: “Pues, como se dijo, lo anterior ha sido motivo de alguna discusión en la jurisprudencia nacional, entre las que destacan sentencias de larga data, como la pronunciada por la Cámara de Tercera Instancia de lo Civil, el diecinueve de diciembre de mil novecientos cuarenta, en la cual se sostuvo que "la

²⁹ ALESSANDRI Rodríguez y Manuel SOMARRIVA: Los Bienes y los Derechos Reales...ob. cit. p.556.

³⁰ OSSORIO, Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas...ob. cit. p.885

prescripción de una acción ordinaria se interrumpe civilmente por una demanda notificada en legal forma, y persisten los efectos de esta interrupción mientras no se obtenga un fallo absolutorio.³¹

➤ **3.11.3.4 El juicio conciliatorio**

Cuando hacemos referencia al proceso conciliatorio, este se promueve para evitar un posible conflicto entre dos partes, aun y cuando se hable de juicio se entiende que la conciliación no es en sí un proceso en el cual se llega a discutir un derecho, que es considerado como un acto de jurisdicción voluntaria, es decir, una solicitud propiamente dicha.

El supuesto hipotético del numeral cuarto del art. 2242 C.C. es el único por el cual, el legislador en el Código Procesal Civil y Mercantil se ha pronunciado en el art. 249. En este caso, la norma es clara y dice que el acto interruptor no es la solicitud de la conciliación, sino la aceptación de la misma, es decir sí el demandado acepta lo propuesto en la conciliación presentada, en ese momento se interrumpe la prescripción, porque puede llegar a existir un reconocimiento del derecho del demandante.

Luego de se tratará a fondo estas interrupciones naturales y civiles podemos llegar a tener lo siguiente:

3.11.4. Características

3.11.4.1 Interrupción Civil

El acto interruptor, es el recurso judicial.

Siempre hace desaparecer o borra el tiempo que se había ganado al interrumpirse

3.11.4.2 Interrupción Natural

³¹ SALA DE LO CIVIL, Sentencia Definitiva, referencia 324-2003, pronunciada a las catorce horas con cuarenta minutos del día dieciocho de julio de dos mil tres. En la cual se cita la Revista Judicial de 1940.

El acto interruptor, es un hecho material.

Por regla general lo borra y por excepción suspende el tiempo como en el caso de una inundación no borra el tiempo que se ha ganado por la prescripción, sino que lo suspende.

3.11.5 Requisitos:

3.11.5.1 Interrupción Civil

Que el recurso judicial, sea notificado.

Que no se haya desistido del recurso judicial.

Que se no se haya declarado la caducidad de la instancia.

3.11.5.2 Interrupción Natural

Que el poseedor se encuentre en la imposibilidad de ejercitar actos posesorios

Que el poseedor pierda la posesión y no la recupere ejercitando las acciones legales.

3.11.6 Efectos:

3.11.6.1 Interrupción Civil

Que se haya llegado a un acuerdo en el juicio conciliatorio. Borrar todo el tiempo que se tenía ganado antes de que se generara la interrupción.

3.11.6.2 Interrupción Natural

Se borra todo el tiempo que se había ganado antes de que se generara la interrupción.

Si la causal desaparece, el efecto que tiene es el de suspender el tiempo de la prescripción, pudiendo alegar el anterior que se había obtenido antes de existir el acto interruptor

Conclusiones

1. La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles no puede alegarse de oficio por el juez, y tampoco cuando el proceso sea impulsado de oficio por el mismo, porque la ley lo prohíbe.

2. La prescripción adquisitiva del derecho de dominio y otros derechos reales se puede alegar en la demanda y en una contrademanda si el titular del derecho de dominio ejercita la acción reivindicatoria, mientras que la prescripción extintiva puede alegarse tanto en la demanda, contrademanda y excepción procesal porque esta tiene como fin destruir la acción, en cambio la adquisitiva no solamente destruye el derecho de acción, sino que adquiere uno nuevo.

3. Estabilidad Jurídica: La prescripción adquisitiva contribuye a la estabilidad y seguridad en las relaciones de propiedad, permitiendo que las personas que han poseído un inmueble de manera continua y pacífica puedan adquirir legalmente su titularidad.

4. Acceso a la Propiedad: Este mecanismo es fundamental para facilitar el acceso a la propiedad, especialmente en contextos donde la formalización de títulos es deficiente. Permite la regularización de situaciones en las que existen poseedores legítimos sin documentos.

5. Requisitos Claros: La existencia de requisitos específicos para la prescripción adquisitiva, como la posesión pública y en concepto de dueño, asegura que solo aquellos con una relación real y efectiva sobre el bien puedan beneficiarse de este derecho.

6. Desafíos en la Práctica: A pesar de sus beneficios, el proceso de usucapión enfrenta desafíos, como la dificultad para probar la posesión y la posible oposición de terceros. Esto puede generar incertidumbre y prolongar los conflictos de propiedad.

7. Necesidad de Reformas: Es recomendable considerar reformas legislativas que simplifiquen el proceso de usucapión y lo hagan más accesible, garantizando que se protejan tanto los derechos de los poseedores como los de los propietarios legítimos.

8. Educación y Conciencia: La falta de conocimiento sobre la prescripción adquisitiva puede limitar su uso. Es crucial promover la educación legal entre la población para que conozcan sus derechos y cómo proceder en casos de posesión prolongada.

9. Comparativa Internacional: El estudio de la usucapión en diferentes sistemas legales puede ofrecer ideas valiosas para mejorar su aplicación en la legislación local, ayudando a encontrar un equilibrio entre la protección de derechos y la seguridad jurídica.

Recomendaciones

1. Realizar un análisis detallado de la normativa legal vigente en cuanto a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles en nuestro país.
2. Investigar casos jurisprudenciales relevantes que hayan sentado precedentes sobre la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.
3. Analizar casos reales de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles para identificar posibles problemas y soluciones.
4. Seleccionar un enfoque específico para investigar la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, como por ejemplo a través de un análisis comparativo, un estudio de casos o un enfoque histórico.
5. Definir claramente los objetivos de la tesis y establecer preguntas de investigación concretas sobre el tema de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.
6. Realizar un exhaustivo análisis de la normativa legal aplicable a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles en el país de estudio, incluyendo leyes, reglamentos y jurisprudencia relevante.
7. Recopilar y analizar casos reales de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles para identificar patrones, problemas y posibles soluciones. (López, 2011)
8. Realizar entrevistas a expertos en el tema, como abogados especializados en propiedad, jueces o profesionales del sector inmobiliario, para obtener diferentes puntos de vista y enriquecer la investigación.
9. Examinar la relación entre la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles y otros aspectos legales, como la propiedad, la posesión, los derechos reales y la protección de los derechos de terceros.

10. Evaluar críticamente el impacto social, económico y jurídico de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles en la sociedad, considerando aspectos como la seguridad jurídica, la equidad y la protección de la propiedad

11. Identificar posibles mejoras en la normativa vigente relacionada con la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, proponiendo recomendaciones concretas para su modificación o actualización.

12. Concluir con reflexiones críticas y recomendaciones prácticas basadas en los hallazgos de la investigación, con el objetivo de contribuir al debate académico y jurídico sobre la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles.

Bibliografía

LEYES

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR . (1983).

San Salvador .

López, L. V. (2011). CODIGO CIVIL, Primera edición. San Salvador, El Salvador

Imprenta Nacional.

LIBROS JURIDICOS

Capitant., C. y. (1952). Curso Elemental de Derecho Civil. T. 2, Vol. 2 De los Bienes y de los Derechos Reales. Madrid: Instituto Editorial Reus.

ERRÁZURIZ, A. B. (1932). Curso de Derecho Civil, Tomo II, Obligaciones 4 edicion. Santiago de Chile: Nascimento.

Escriche, J. (s.f.). Diccionario Razonado de legislacion y jurisprudencia.

Larrea Holguín, J. (1988). Derecho Civil del Ecuador (Segunda ed., Vol. VII). Quito, Ecuador: ecuatoriana.

Mazeud. (1969.). Derecho Civil, Parte 2a. Vol. 4. Buenos Aires. : Europa América.

Moscoso Jaramillo, H. (2000). . Derecho Civil Bienes. Cuenca: Ecuatoriana.

OSSORIO, M. (2001). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Guatemala: Datascan S.A.; primera edición electrónica,.

POTHIER, R. J. (1947). Tratado De Las Obligaciones, primera edición. Buenos Aires, Argentina.: atalaya.

RAMÍREZ RAMOS, H. A. (s.f.). De La Prescripción “Derecho Civil Salvadoreño.

RODRIGUEZ, A. A. (1973). Derecho Civil Tomo Ii De Los Bienes, primera Edicion. Santiago de Chile: Zamorano y Caporan.

RODRÍGUEZ, A. y. (s.f.). Los Bienes y los Derechos Reales.

TESIS

CORNA, P. M. (1983.). La Prescripción Adquisitiva; tesis para optar al grado. Argentina: Universidad Católica.

JURISPRUDENCIA

SALA DE LO CIVIL, sentencia definitiva, referencia 262- 2001, pronunciada a las quince horas, del veintinueve de enero de dos mil uno., 262 (Sala de lo Civil 29 de enero de 2001).

SALA DE LO CIVIL, sentencia definitiva, Referencia: 1261-2000, pronunciada a las diez horas, del veintiocho de julio de dos mil, 1261 (sala de lo civil 28 de julio de 2000).

SALA DE LO CIVIL, sentencia interlocutoria, Referencia: 43-CAC-2012, pronunciada a las diez horas del cuatro de mayo de dos mil doce., 43 (Sala de lo Civil. 4 de mayo de 2012).

SALA DE LO CIVIL, sentencia definitiva, referencia 330-2003, pronunciada a las diez horas del día veintinueve de octubre de dos mil tres, 330 (SALA DE LO CIVIL 29 de octubre de 2003).

Líneas y Criterios Jurisprudenciales de la Sala de lo Civil 2003, Pág. 40. (SENTENCIA DEFINITIVA, Referencia 13-Inc.Ap. – 2003 de las 10:00 a.m. horas de fecha 29/10/2003, CAMARA DE LO CIVIL DE LA 1° SECCION DE ORIENTE).

DICCIONARIOS

CABANELLAS DE TORRES, G. (s.f.). Diccionario Jurídico.

Somarriba., A. y. (1957). Curso de Derecho Civil. santiago de Chile: Nascimento.

TRIGUEROS HIJO, G. (1903). Teoría de las Obligaciones.

SITIOS WEB

www.monografias.com . (s.f.).

ANEXOS

34-CAC-2017

SALA DE LO CIVIL, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, San Salvador, a las doce horas tres minutos del diecinueve de junio de dos mil diecisiete.

Visto el escrito de Casación interpuesto por la abogada DELMY RUTH HERNÁNDEZ GUZMÁN, como apoderada general judicial del señor FF, contra la sentencia pronunciada por la Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente, con sede en Santa Ana, a las once horas del veinte de diciembre de dos mil dieciséis, en el PROCESO COMÚN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, promovido por el ahora recurrente, contra la Sucesión del señor CFM conocido por CF representada por la señora VMF, conocida por VML, IA y AE, ambos de apellido FM.

Han intervenido en Primera Instancia, por la parte actora los Licenciados DELMY RUTH HERNÁNDEZ GUZMÁN y BAYRON ALBERTO CARBALLO, y por la parte demandada los Licenciados ARLINY HORTENCIA JEAJIRA PINEDA MENJIVAR y HUGO EDWIN RIVERA ARGUETA; en Segunda Instancia, los abogados PINEDA MENJIVAR y RIVERA ARGUETA como apelantes; y los abogados HERNÁNDEZ GUZMÁN y CARBALLO como apelados. En casación, los abogados DELMY RUTH HERNÁNDEZ GUZMÁN y BAYRON ALBERTO CARBALLO como apoderados del recurrente señor FF.

CONSIDERANDO:

I.- Que la sentencia de Primera Instancia en la parte resolutive dice: ""**POR TANTO:** De conformidad a los párrafos anteriores, analizados los medios de prueba en su conjunto, haciendo uso del sistema de valoración de la Sana Crítica y la prueba

documental con el sistema de prueba tasada, disposiciones legales citadas y al Art 2 Cn, a nombre de la República de El Salvador, **FALLO: a) ESTIMASE LA PRETENSIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** incoada por el señor **FF**, en contra de la sucesión dejada por **CFM conocido por CF** y que es representada por **VML, IA Y AE, ambos de apellidos FM** sobre la porción del inmueble reclamado, descrito en la demanda, que aún se encuentra inscrito a favor del referido causante a la Matrícula número : ***** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente; y b) **EXTIENDASE LA CERTIFICACIÓN DE ESTA SENTENCIA** al demandante para que le sirva como título traslativo de dominio. **NOTIFIQUESE**”” (sic)

II.- Que la sentencia de Segunda Instancia en el Fallo dice:”” **POR TANTO:** De conformidad a los razonamientos expuestos, principios de Congruencia, Legalidad, Veracidad, Lealtad, Buena Fe y Probidad Procesal y Arts. 11, 18 y 23 Cn. 2231, 227, 2249 y 2250 C.C., 217, 218, 219, 222 y 515 del Código Procesal Civil y Mercantil, a **NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR, FALLAMOS:** a) **REVOCASE** la sentencia venida en apelación por no 'estar conforme a derecho; b) **DESESTIMASE** la pretensión contenida en la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio interpuesta por el señor. **FF**, en contra de la Sucesión del señor **CF** conocido por **CFM**, representada por los señores **VMF**, conocida por **VML, IA y AE**, ambos de apellido **FM**, sobre el inmueble relacionado en la demanda y c) Condénase a la parte apelada a las costas de ambas instancias. En su oportunidad, devuélvase la pieza principal, al Juzgado de origen con certificación de lo resuelto. **HAGASE SABER**”(sic)

III.. - No conforme con la anterior sentencia, los abogados BAYRON ALBERTO CARBALLO y DELMY RUTH HERNÁNDEZ GUZMÁN en la calidad de apoderados generales judiciales del señor FF, interpusieron por separado recurso de casación. En el primer recurso, el Licenciado BAYRON ALBERTO CARBALLO, fundamentó el mismo en el motivo de fondo Infracción de ley, sin especificar si es Inaplicación. Aplicación errónea o Aplicación indebida de la ley; y citó como precepto infringido el Art. 416 CPCM; también lo fundamentó en el motivo de forma, por infracción de requisitos internos de la sentencia, por ser incongruente, al haber otorgado el juez más de lo pedido por el actor, precepto infringido Art. 218 Inc. 2° CPCM. Respecto del segundo recurso, la abogada DELMY RUTH HERNÁNDEZ GUZMÁN, lo fundamentó en los motivos de fondo: 1) Aplicación indebida, precepto infringido Art. 753 C.C.; y, 2) Inaplicación de los Arts. 416 CPCM y 765 parte final C.C.

IV.- Por resolución de esta Sala, proveída a las doce horas veinticinco minutos del veintitrés de febrero de dos mil diecisiete, se admitió el recurso interpuesto por la Licenciada DELMY RUTH HERNÁNDEZ GUZMÁN, por los motivos de fondo: 1) Aplicación indebida, precepto infringido Art. 753 C.C.; y, 2) Inaplicación de los Arts. 416 CPCM y 765 parte final C.C.; y se inadmitió el recurso interpuesto por el abogado BAYRON ALBERTO CARBALLO.

V.- ANÁLISIS DEL RECURSO

INAPLICACIÓN DEL ART. 765 PARTE FINAL C.C.

Tocante a esta infracción, la recurrente alega lo siguiente:: "El contenido de la parte final del Art. 765 C. habla de la transferencia de la posesión, la sentencia

impugnada está completamente en contra de la disposición citada, especialmente en su parte final cuando establece que mientras no se verifique la transferencia de la posesión, ni los poseedores la pierden ni la actora la adquiere, la Cámara de lo Civil establece que las acciones ejercidas por los propietarios como dueños (no como poseedores), han interrumpido la posesión quieta y pacífica que ha ejercido mi mandante por más de treinta años.---Sobre la base de lo anterior considero que la posesión impugnada tendrían toda la razón si se tratara de una posesión derivada, pero se ha demostrado que la posesión también puede ser originaria, y que el presente caso es precisamente de esta clase, razón por la cual se dejó de aplicar el Art. 765 C. parte final." (sic)

RESPECTO DE LA INFRACCIÓN, ESTA SALA CONSIDERA:

El artículo citado como infringido, regula el caso cuando la posesión que se ha adquirido por medio de instrumento público, sólo puede transmitirse a través de otro instrumento público; y la parte final de este mismo artículo establece, que por decreto judicial, también puede transferirse ese derecho de posesión. En virtud de lo anterior, esta norma no es aplicable al caso en comento, porque lo que este artículo regula es la transferencia de la POSESIÓN; pero lo que el actor pretende adquirir por prescripción extraordinaria en sede judicial es el DOMINIO y no la posesión, que es lo que regula el artículo en comento. En ese sentido, bien ha hecho la Cámara sentenciadora al no aplicar esta norma, pues no resuelve el caso en litigio; en consecuencia, la infracción denunciada no ha sido cometida, por lo que se impone declarar que no ha lugar a casar la sentencia recurrida y así habrá que pronunciarlo.

APLICACIÓN INDEBIDA DEL ART. 753 C.C.

Alega el impetrante, que la posesión ejercida por su mandante es originaria con ánimo de ser dueño, y no puede ser considerado mero tenedor, la persona que posee un inmueble, que siembra los arboles dentro de ese inmueble, que lo cultiva para él y no en nombre de otro; que lo trabaja; que ha construido una casa de habitación en la cual ha residido por más de treinta años; y agrega, que esas acciones no son las típicas enunciadas en el Art. 753 C.C. , ya que un mero tenedor no realiza las acciones de sembrar, construir una casa, arreglar cercos, habitar en el lugar sino es con el ánimo de ser dueño, más aún, cuando esas acciones son realizadas a nombre propio y no a nombre de otro. Además, dice que hay señorío de hecho sobre la cosa.

AL RESPECTO ESTA SALA CONSIDERA:

Al estudiar el proceso, no hay evidencia que el señor FF, haya ejercido actos de mera tenencia, entendida ésta, como los actos que se ejercen sobre una cosa reconociendo dominio ajeno. Lo que si consta, es que en el reconocimiento judicial, el juez advierte que el señor FF habita en una de las casas que se encuentran en dicho inmueble, el cual está debidamente cercado; además, los testigos JJP y TAO manifiestan, que el señor F habita ahí desde mil novecientos ochenta, que ha ejercido actos de sembrar, arreglar cercos, y que hasta ha construido casas para habitar en ellas, lo cual, a criterio de esta Sala, debe interpretarse como la existencia del ánimo de ser dueño por parte del señor F, no reconociendo dominio ajeno para realizar dichos actos; en ese sentido, el señor FF no ha ejercido actos de mera tenencia, por lo que la infracción denunciada ha sido cometida por la Cámara sentenciadora; en consecuencia, preciso es

declararla a lugar a casar la sentencia de mérito y pronunciar la que a derecho corresponde.

Siendo que la sentencia impugnada se casará por el motivo de fondo: Aplicación indebida del Art. 753 C.C.; esta Sala se pronuncia en los siguientes términos:

En el proceso de mérito, la parte actora pretende que en sentencia se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el inmueble objeto del proceso. Al respecto, es necesario referirnos a la pretensión de prescripción así: la prescripción desempeña una doble función, es un modo de adquisición de un derecho y un medio de extinción de las acciones correspondientes a los derechos en general. En el primer sentido, la prescripción es adquisitiva y en el segundo es extintiva o liberatoria, y a ellas se refiere el Art. 2231 C. C. al expresar que: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción".

Al hablar de la prescripción adquisitiva, el Art. 2237 C. C. nos dice: "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales, Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados". Para el caso de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el Art. 2249 C. C., en su inciso uno, reglas 1 y 2 nos dice: "El dominio de cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno;

2) Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;" y el Art. 2250 parte primera C.C., señala que el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de treinta años, contra toda persona.

En ese orden de ideas, según nuestra jurisprudencia, los requisitos para que prospere la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son tres: 1) Que se trate de una cosa susceptible de prescripción; 2) La existencia de posesión con ánimo de ser señor o dueño; y 3) El transcurso de un plazo que en nuestra legislación, es de treinta años. Sentencia de la Sala de lo Civil número 262 del 29 de enero de 2001. (Líneas y criterios jurisprudenciales de la Sala de lo Civil, 2000, 2001, pags. 72 y 73).

Ahora bien, para probar el primero de los requisitos mencionados, es necesario establecer el dominio ajeno e individualizar la cosa que se pretende adquirir por prescripción, con el instrumento debidamente inscrito, que confirme que el demandado es el propietario del mismo, a fin de acreditar su legitimación como tal.

En el presente caso, se cumple con el primer requisito para que proceda la prescripción adquisitiva (cosa susceptible de prescripción), por tratarse de un inmueble que es susceptible de propiedad privada y por lo tanto de prescripción adquisitiva, el cual aparece inscrito en la Matricula ***** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, a favor del señor CFM conocido por CF; además con el Reconocimiento Judicial de fs. 98 p.p., se singularizó e identificó la porción del inmueble en mención; y con la segregación catastral con su respectivo plano, de fs. 62 y 63 p.p., se obtiene la correcta localización, así como sus respectivas medidas lineales y superficiales.

En cuanto al segundo y tercer requisito para que proceda la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, (existencia de la posesión y el transcurso del plazo), esta Sala consideró necesario, analizar la prueba testimonial que corre agregada en un disco de almacenamiento de voz e imagen que contiene la grabación de la audiencia probatoria del caso que nos ocupa. En tal sentido, es preciso señalar que, de acuerdo al Art. 745 del Código Civil "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". En tal virtud, la posesión es un hecho, y debe probarse por medio de testigos, puesto que la prueba testimonial es la idónea para establecer los actos materiales que demuestren la posesión de la parte actora, tales como cultivar frutos, cercar, cortar madera, etc.

En ese orden de ideas, la parte demandante presentó a los testigos JJP y TAO, y de acuerdo a lo contestado en la aludida grabación, el **primer testigo** manifestó en el interrogatorio directo, en lo esencial, que reside en el Cantón *****, Caserío ***** desde hace cincuenta y nueve años; que el señor FF, su esposa y tres hijos viven en el referido Cantón y Caserío, en el inmueble que reclama, desde el año de mil novecientos ochenta; que el testigo vive a dos cuadras del inmueble donde reside el señor FF; que el inmueble, mide aproximadamente cuatro tareas; que conoce como dueño a FF porque ahí viven ellos y ahí tienen sus casas; que han sembrado árboles y don FF construyó la casa vieja porque él vio cuando la estaban construyendo. Dicho testigo declaró en el conainterrogatorio; que don FF le pidió que le sirviera de testigo; que conoció a don CF;

que don FF adquirió el inmueble porque don CF le dio donde vivir, pero no estuvo presente cuando le realizó la donación. **El segundo testigo** manifestó en el interrogatorio directo: que reside en el Cantón *****, Caserío *****, desde mil novecientos ochenta; que conoce a don FF y que vive en el mismo Cantón y Caserío desde mil novecientos ochenta; que son vecinos y viven a dos cuadras de distancia a lo mucho; que reconoce a don FF como dueño del inmueble que dicho señor reclama porque lo posee, lo trabaja y lo cultiva de maíz y maicillo, y ha construido casas ahí; que don FF vive sólo en ese lugar. El referido testigo expresó en el contrainterrogatorio: que conoció a don CF porque era patrón de todos ellos ahí antes; que no recuerda cuándo falleció; que vive en ese lugar desde mil novecientos ochenta. Así mismo, corre agregado a fs. 98 p.p., el Reconocimiento Judicial, en donde se identifica el inmueble en litigio, y se hace constar que existen tres casas en dicho feudo, y que el actor, señor FF habita en esa propiedad junto con su esposa.

Con la declaración de los testigos antes mencionados, que en síntesis manifiestan que el señor F vive ahí desde mil novecientos ochenta, que ha ejercido actos de sembrar, arreglar cercos, y que hasta ha construido casas para habitar en ellas, lo cual, a criterio de esta Sala, configura la existencia de ánimo de ser dueño de la porción de terreno en disputa, pues no ha reconocido dominio ajeno para realizar dichos actos, ni ha habido interrupción de alguna persona para la realización de los mismos.

En virtud de lo anterior, esta Sala considera, que el actor ha probado fehacientemente en el juicio, que si bien no posee justo título sobre el inmueble en disputa, ha poseído el mismo, habitándolo y realizando actos como dueño, durante más de treinta años, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, lo cual ha sido probado

oportunamente por medio de la prueba testimonial que al efecto se presentó, así como también, con el reconocimiento judicial realizado por el A quo y su Secretario de Actuaciones, estableciéndose así, el segundo y tercero de los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio.

En conclusión, con la prueba aportada por el actor, documental, testimonial y reconocimiento judicial, se ha identificado el inmueble, se han demostrado los hechos constitutivos de la posesión en forma quieta, pacífica e ininterrumpida; así como el plazo de más de treinta años; hechos que dan lugar a la tantas veces aludida, prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Ahora bien, respecto de la prueba de descargo presentada por la parte demandada, referente a tres recibos de cancelación de crédito a favor del Banco de Fomento Agropecuario, que se encuentran agregados a fs. 48, 49 y 50 p.p., los mismos refieren números de préstamos diferentes, el primero al número *****; el segundo al *****; y el tercero al *****; y en el texto de ellos, no hay referencia alguna que los abonos correspondan a préstamos otorgados sobre la porción del inmueble en litigio; lo único que existe en común, en tales recibos, es que los mismos se refieren a los préstamos otorgados al señor CFM, y que los mismos fueron abonados el 31 de agosto de 2007, fecha en la que el señor CF tenía 17 años de haber fallecido. Tocante al oficio de fecha ocho de enero de dos mil nueve, en que se manda levantar el embargo sobre el inmueble general por caducidad de la instancia, y la constancia de inscripción de cancelación de dicho embargo, de fecha dieciocho de mayo de dos mil nueve, fs. 51 y 52 p.p., y otras actuaciones registrales, como la presentación de escrito al CNR con fecha veintiséis de enero de dos mil once, agregada a fs. 9, 10 y 11 p.p., esta Sala considera,

que no son actos que hayan interrumpido la prescripción, ni haber dejado de seguir poseyendo la porción del inmueble en forma quieta, pacífica e ininterrumpida por parte del actor, señor FF.

POR TANTO: De acuerdo a las razones expuestas, disposiciones legales citadas, Arts. 215, 216, 217, 218, 219, 534, 536, y 537 CPCM; a nombre de la República de El Salvador, esta Sala FALLA: **1)** Declárase NO HA LUGAR a casar la sentencia de mérito por el sub motivo de Fondo: Inaplicación de ley, artículo infringido 765 parte final C.C.; **2)** CÁSASE la sentencia recurrida por el Motivo de Fondo: Aplicación indebida, precepto infringido 753 C.C.; **3)**

DECLÁRASE HA LUGAR LA PRETENSIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA

ADQUISITIVA DE DOMINIO, incoada por el señor FF, en contra de la sucesión dejada por el señor CFM, conocido por CF, representada por los herederos VMF, conocida por VML, IA Y AE, ambos de apellidos FM, sobre la PORCIÓN reclamada de un inmueble general, descrita en la demanda, que aún se encuentra inscrito a favor del referido causante, bajo la Matrícula ***** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, y cuya descripción es la siguiente: Porción de un inmueble de naturaleza rústica, ubicado en *****, Cantón *****, Caserío *****, jurisdicción del municipio de ***** del departamento de Santa Ana, de una Extensión Superficial de UN MIL

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, equivalentes a DOS MIL SETENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y

DOS VARAS CUADRADAS, que se describe de la siguiente manera: **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur ochenta y siete grados cincuenta y siete minutos cero siete segundos Este con una distancia de cuatro punto noventa y siete metros; este tramo colinda con la propiedad de TAO; **LINDERO ORIENTE:** Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veintiséis grados dieciséis minutos veintiún segundos Este con una distancia de diez punto treinta y seis metros; este tramo colinda con la propiedad de TAO; Tramo dos, Sur veintitrés grados veintitrés minutos cero seis segundos Este con una distancia de dos punto treinta y nueve metros; Tramo tres, Sur treinta grados quince minutos veintiséis segundos Este con una distancia de veintidós punto veintidós metros; Tramo cuatro, sur treinta y un grados cincuenta y siete minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de treinta y un punto ochenta y tres metros; estos tramos colindan con la propiedad de MRA. **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por seis tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte ochenta y siete grados treinta y seis minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de veintidós punto diecisiete metros; tramo Dos, Norte ochenta y tres grados treinta y seis minutos cincuenta y seis segundos Oeste con, una distancia de quince punto cuarenta y seis metros; estos tramos colindan con la propiedad de GM, calle vecinal al Desagüe de por medio; tramo Tres, Norte setenta y un grados treinta y tres minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de dos punto ochenta y nueve metros; este tramo colinda con la propiedad de GJEM, calle vecinal al desagüe de por medio; Tramo cuatro, Norte sesenta grados cuarenta minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una

distancia de tres punto noventa y tres metros; tramo Cinco, Norte veintinueve grados treinta y seis minutos cincuenta y dos segundos Oeste con una distancia de dos puntos setenta y siete metros; tramo seis,. Norte veintisiete grados cuarenta y cinco minutos cuarenta y tres segundos Oeste con una distancia de tres puntos cero nueve metros; estos tramos colindan con la propiedad de GM, calle vecinal al Desagüe de por medio.

LINDERO PONIENTE: Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo Uno, Norte cero siete grados cuarenta y siete minutos cero siete segundos Oeste, con una distancia de ocho punto noventa y seis metros; Tramo dos, Norte catorce grados treinta y siete minutos veintisiete segundos Este con una distancia de veintiocho punto treinta y nueve metros; Tramo tres, Norte diez grados veintiún minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de once puntos cero siete metros; estos tramos colindan con la propiedad de GM, y la propiedad de RAGM, calle vecinal al desagüe de por medio; **4)** En consecuencia, segrégase del inmueble general que fue propiedad del señor CFM conocido por CF, la PORCIÓN del terreno descrita en el numeral 3) de este Fallo; e inscribese por separado, a favor del demandante, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente; **5)** Líbrese oficio al citado Registro, para que cancele parcialmente la inscripción bajo la Matrícula *****, en lo referente a la PORCIÓN del inmueble objeto de este juicio, y se cumpla con la inscripción ordenada en el numeral inmediato anterior; **6)** Extiéndase al demandante la certificación de esta sentencia, incluyéndose la ejecutoria declarada, para que le sirva de título de propiedad.

Vuelvan los autos al tribunal de origen, con certificación de esta sentencia, para los efectos de ley. HÁGASE SABER.

M. REGALADO. ----- O.BON F.----- A.L. JEREZ. -----PRONUNCIADA
POR LOS MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN. -----R.C. CARRANZA S.----SRIO.
----- INTO. -----RUBRICADAS.

75-C-15

CAMARA DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO: Santa Tecla, a las nueve horas y quince minutos del día veinticinco de agosto de dos mil quince. -

VISTOS en apelación de la Sentencia Definitiva Desestimatoria pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia, de Tejutla, Departamento de Chalatenango, a las doce horas y cinco minutos del día treinta de abril del dos mil quince, en el **PROCESO DECLARATIVO COMUN DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO**, promovido por el abogado ROBERTO GUILLERMO M. G., de [...] años de edad, del domicilio de [...], quien actúa en su calidad de Apoderado General Judicial de la señora **FILOMENA M. DE M.**, de [...] años de edad, comerciante, del domicilio de [...], en contra del señor **OTILIO A.**, mayor de edad, jornalero, siendo su último domicilio [...]; a fin de que en sentencia definitiva se declare a favor de la señora **FILOMENA M. DE M.**, la Prescripción Adquisitiva del Derecho de Dominio Pleno y Exclusivo de un inmueble de naturaleza rústica, ubicado en [...], compuesto de SIETE HECTAREAS, de extensión superficial, equivalentes a DIEZ MANZANAS, inscrito a favor del señor OTILIO A., bajo el Número CIENTO TREINTA Y SIETE del Libro VEINTIUNO, Traslado a la Matrícula CUATRO CERO CERO SEIS SIETE SIETE TRES CUATRO-CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Quinta Sección del Centro, Departamento de Chalatenango, y en su oportunidad expida a favor de la señora **FILOMENA M. DE M.**, Certificación de la Sentencia Definitiva y del auto que Declare Ejecutoriada, para la debida inscripción en el Registro correspondiente.-

Intervinieron en Primera Instancia el abogado ROBERTO GUILLERMO M. G., de las generales antes mencionadas, en su calidad de Apoderado General Judicial de la señora **FILOMENA M. DE M.**, de generales antes mencionadas; y la abogado ESTEFANY GISELLA A.

V., de [...] años de edad, del domicilio de [...], quien actúa en su calidad de Curadora Ad Litem, del demandado señor OTILIO A., de las generales antes mencionadas. -

En esta Instancia intervinieron: El abogado ROBERTO GUILLERMO M. G., de las generales y en carácter antes mencionado, y como parte apelante en esta Instancia; y, la abogado ESTEFANY GISELLA A. V., de las generales y en el carácter antes mencionado, como parte apelada. -

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

La parte actora en su escrito de demanda presentada el día veintinueve de junio de dos mil doce, (fs. 1-4), en síntesis, EXPUSO: “III. DE LOS HECHOS: Que mi representada desde el año de mil novecientos setenta y seis, es poseedora de buena fe, de un inmueble de Naturaleza rústica, en el cual ha ejercido actos de verdadera dueña por más de TREINTA Y SEIS AÑOS CONSECUTIVOS, es decir, que mi poderdante es poseedora de manera material, quieta, pacífica e interrumpida del inmueble, en consecuencia desde esa fecha ha ejercido actos de conservación, cuidado, cercado, construcción, agua potable, y otras mejoras introducidas al referido inmueble, para beneficio propio y el de su familia, dicho inmueble se encuentra ubicado en CANTON LA

LAGUNA, JURISDICCION DE NUEVA CONCEPCION,
DEPARTAMENTO DE CHALATENANGO, compuesto de SIETE HECTAREAS de extensión superficial, equivalentes a DIEZ MANZANAS, y cuyos linderos son: AL ORIENTE: con terrenos de la sucesión de Policarpo Aguilar, cerco de alambre de por medio del otorgante; AL NORTE: Con terrenos de la sucesión de Eustaquio H., cerco de piña y zanjo de por medio del colindante; AL PONIENTE; Con Terrenos de la Hacienda Pañalapa de propiedad del General

Alberto V., y quebrada la Ceiva de por medio , agua abajo, hasta llegar al encuentro de la quebrada del Manmue, de aquí sigue lindando con el mismo terreno de Pañalapa, con las mismas quebradas de por medio, que forman un solo cuerpo aguas abajo; Y AL SUR: Con terrenos de la sucesión de Catarino C., divididos por mojones de piedras y una parte de zanja de terreno colindante (el inmueble descrito se encuentra de mayor extensión). Inscrito a favor del señor OTILIO A., bajo la inscripción número CIENTO TREINTA Y SIETE del Libro VEINTIUNO, propiedad, ahora trasladado al sistema de folio real computalizado al Número de Matrícula CUATRO CERO CERO SEIS SIETE SIETE TRES CUATRO-CERO CERO CERO CERO CERO, del Centro Nacional de Registro de la Quinta Sección del Centro, Departamento de Chalatenango. IV.- ARGUMENTOS DE DERECHO Y LA NORMA JURIDICA QUE ARGUMENTAN LA PRETENSIÓN. La prescripción extraordinaria es la que posibilita la adquisición del dominio y demás derechos reales, aun careciendo de justo título y buena fe, pero a través de una posesión continuada durante un lapso de tiempo mucho mayor que el exigido para la prescripción ordinaria, que, de acuerdo a la legislación civil salvadoreña, es de treinta años. Asimismo, se dice, que es la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión en propiedad; ya perpetrando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. De tales conceptos se deduce que para que opere la prescripción, necesariamente debió existir un abandono de la propiedad, de lo contrario su propietario se ocuparía de ella, realizando los actos normales de un dueño, pero si la posesión la tiene otra persona o ente, lo normal es que al transcurrir el tiempo, sin que nadie reclame su derecho, el poseedor legitime a su favor, el derecho a convertirse en dueño.....es procedente promover la demanda de Juicio Común de Prescripción Adquisitiva de Dominio Extraordinaria de conformidad a los Arts. 2231, 2250, 2252, y 2256 todos del Código Civil y 239, 276 y siguientes del CPCM, a fin de que en Sentencia

Definitiva se ordene la Cancelación y se ordene la inscripción a favor de mi mandante. El valor del inmueble objeto del presente proceso es de DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. V. OFRECIMIENTO DE PRUEBA. PRUEBA TESTIMONIAL. Para probar los extremos de mi demanda, ofrezco el testimonio de los señores [...] Y [...]. La prueba testimonial se ofrece con el fin de que los testigos presten declaración, ya que tienen conocimiento que mi representada ha sido poseedora de buena fe, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida por más de treinta años consecutivos en el inmueble objeto del presente proceso. PRUEBA PERICIAL: Ofrezco como perito al ingeniero [...], Técnico en Ingeniería Civil y Construcción, con el fin de comprobar que mi representada ha cercado, conservado y construido en el inmueble del cual es poseedora. PRACTICA DEL RECONOCIMIENTO JUDICIAL: De conformidad a los Art. 360 y s.s. CPCM, solicito la práctica del reconocimiento judicial del inmueble objeto del presente proceso, con el fin de verificar lo alegado, comprobar medidas y colindancias reales y que se verifique la posesión de mi representada. PRUEBA DOCUMENTAL: a fin de que sean agregados al proceso y sean valorados como prueba, presento la siguiente documentación: a) certificación literal del inmueble inscrito bajo el número [...] del Libro [...]. b) Ubicación catastral del inmueble general, c) Informe Pericial por el Ingeniero [...]. En vista de lo anterior, acudo a su digna autoridad a iniciar el Juicio Común Declarativo de Prescripción Adquisitiva de dominio, en contra del señor OTILIO A., quien es actualmente de domicilio ignorado en el Territorio de la República, y por tanto se ignora dónde puede ser emplazado.... Desde ya solicitamos se realicen las Diligencias necesarias para que sea localizado. Y una vez se realicen esas diligencias, se ordene el emplazamiento por edicto conforme al Art. 186 CPCM.... Por todo lo anteriormente expuesto a usted, con todo respeto PIDO: A) Admitirme la demanda, B) tenerme por parte, C) Se practique el emplazamiento, de la persona demandada, por edicto, y si el demandado no comparece se le

nombre CURADOR AD- LITEM para que lo represente. D) Se le dé a mi demanda el trámite legal y en base a la prueba que en su oportunidad aportare, en Sentencia Definitiva se declare que mi representada ha adquirido por Prescripción Adquisitiva el Derecho de Dominio Pleno y Exclusivo del aludido inmueble, y en su oportunidad se expida a favor de su poderdante, certificación de la sentencia definitiva y del auto que la declara ejecutoriada, para la debida inscripción en el Centro Nacional de Registro de la Quinta Sección del Centro, Departamento de Chalatenango”.

A fs. 22 de la pieza principal, se ADMITIÓ la demanda por reunir los requisitos de forma y fondo que establece el Art. 276 CPCM, ordenando el emplazamiento del demandado, librando oficio a la Dirección General de Migración y al Registro Nacional de las Personas Naturales, para que informe respecto al señor OTILIO

A fs. 39 de la pieza principal, se ordena la notificación de la demanda al señor OTILIO A., por medio de edicto, ya que se desconoce su actual domicilio o paradero (Art. 186 CPCM).-

A fs. 47 de la pieza principal, habiéndose efectuado las publicaciones de Ley, y no haber comparecido el señor OTILIO A., de conformidad al Art. 186 Ord. 4° CPCM, nombrase como curador a la Licenciada ESTEFANY GISELLA A. V., quien representará al señor OTILIO A. Constando a fs. 50 el auto por medio del cual se le discierne del cargo a la referida profesional. -

A fs. 57 de la pieza principal, la Licenciada ESTEFANY GISELLA A. V., actuando como CURADOR AD LITEM, del demandado, OTILIO A., presenta un escrito por medio del cual, manifiesta garantizar el derecho de defensa y la igualdad de las partes en el proceso.

A fs. 61 de la pieza principal, corre agregada el Acta de la Audiencia Preparatoria; en la cual se admitió toda la prueba documental, pericial y testimonial aportada por las partes procesales.

A fs. 73 de la pieza principal, corre agregada el Acta de las doce horas y treinta minutos del día cinco de marzo de dos mil quince, en la cual consta el reconocimiento judicial, realizado por el Señor Juez A-quo, en compañía de las partes y del perito juramentado Ingeniero [...], señalando: *“El suscrito Juez procede a recorrer el inmueble en compañía de las partes del proceso, no pudo constatar otras personas a su alrededor, que en dicho inmueble no hay construcciones, encontrándose únicamente arbustos, no se ve que sea utilizado para labores agrícolas. El suscrito Juez le expresa al perito que su informe deberá llevar las medidas, colindancias y descripción del inmueble que sea coherente con la ficha catastral y el informe deberá ser presentado diez días antes de la fecha señalada para la audiencia probatoria siendo a más tardar el diecinueve de marzo del presente año”*. -

De fs. 74 al 84 de la pieza principal, corre agregado el informe presentado por el perito [...]. -

De fs. 85 al 87 de la pieza principal, se lleva a cabo la Audiencia Probatoria, en la cual se tomó únicamente la declaración de la testigo ANTONIA A., y rindió su declaración el perito [...]. Asimismo, el Señor Juez le preguntó a la parte demandante señora filomena M. Concluyendo en la misma que con la prueba aportada no se ha podido comprobar que la posesión la ejerce señora FILOMENA M. DE M., por el tiempo que establece la Ley que son treinta años.

A fs. 89, corre agregada la Sentencia Definitiva Desestimatoria de la cual se recurre, dictada a las doce horas y cinco minutos del día treinta de abril de dos mil quince. -

A fs. 120 de la pieza principal, el abogado ROBERTO GUILLERMO M. G., interpone el presente recurso de apelación que nos ocupa. -

II. FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCION IMPUGNADA.

En la Sentencia Definitiva impugnada, el Juez de Primera Instancia de Tejutla, Departamento de Chalatenango, desestimo la pretensión planteada por la parte demandante, al considerar: *”Nuestro Código Civil Art. 2231, nos da el concepto que a continuación transcribo: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y ocurriendo los demás requisitos legales”. La prescripción adquisitiva, a tenor del Art. 2245 puede ser ordinaria y extraordinaria. Ahora bien, para adquirir en la prescripción ordinaria, conforme el Art. 2247, se exige un tiempo de tres años para los muebles y diez años para los bienes raíces. En la extraordinaria, según el 2250, dicho plazo es de treinta años. Necesidad de alegar la prescripción. El que quiera aprovecharse de ella debe alegarla, el Juez no puede declararla de oficio; Art. 2232 C., Esta disposición no hace otra cosa que cumplir con el principio general de que el Juez solo puede obrar a petición de parte. Luego de haber escuchado a las partes y la exposición de las pruebas este Juzgado considera que en el presente caso no se puede establecer la tenencia o posesión del inmueble ubicado en [...], por parte de la señora Filomena M. de M. por el lapso de treinta años, debido a que los informes periciales al suscrito Juez solo le confirman que el inmueble es coincidente con las escrituras presentadas por la demandante a nombre del señor Otilio A.; en cuanto a la prueba testimonial la testigo señora [...] no fueron concluyentes para tener por establecida la verdad sobre el presente que su declaración expresa que el terreno estuvo abandonado y después en posesión de la señora Filomena M. de M.; así mismo por lo manifestado por la señora Filomena M. de M. quien expresa que el inmueble primeramente el trato fue con el papá de su esposo, pero no expresa cuanto tiempo ella ha poseído dicho inmueble por todo lo anterior el suscrito Juez resuelve: Con base en los*

Arts. 2, 11 y 103 Cn; 891,892,895, 897, 898 C.C., 212, 213, 330, 341, 350, 362, 364, 375, 402 inciso 2°, 411, 416, 417 CPCM, a nombre de la República de El Salvador, FALLO: 1) NO HA LUGAR A PRETENSION DE LA PARTE ACTORA en cuanto a declarar la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en Cantón la Laguna, jurisdicción de Nueva Concepción, Departamento de Chalatenango, a la señora Filomena M. de M., 2) Se absuelve al señor OTILIO A. quien es representado por la curadora Ad-Litem nombrada licenciada Estefany Gisella A. V., de la demanda interpuesta en su contra por no haberse establecido que la señora Filomena M. de M. ha estado ocupando el inmueble de su propiedad por más de treinta años”.

III.- RECURSO DE APELACION. AGRAVIOS. -

El día quince de mayo de dos mil quince, el abogado Roberto Guillermo M. G., actuando en su calidad de apoderado judicial de la parte demandante señora Filomena M. de M., presentó escrito interponiendo apelación en contra de la Sentencia Definitiva Desestimatoria, que en lo principal expone: *“Que la sentencia emitida a las DOCE HORAS CON CINCO MINUTOS DEL DÍA TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE, carece de fundamento fáctico y legal, en el sentido que el Juez de Primera Instancia de Tejutla, no realizó el examen sobre la pertinencia de la prueba que hemos ofrecido, que consiste básicamente en confrontar los hechos que se pretenden probar con los hechos controvertidos en el proceso, analizando si existe conformidad entre ambos, es decir, los hechos contenidos en la pretensión claramente probada, con la prueba aportada al juicio, en razón de que el Juzgado de Primera Instancia de Tejutla no realizó la valoración formal, de la prueba ofrecida para comprobar la pretensión. Ya que, en el fundamento de la sentencia, no hace referencia al contenido, pertinencia, admisibilidad de la misma de la prueba que fue ofrecida y rendida en el momento procesal oportuno no restándole valor, siendo este uno de los elementos esenciales en los cuales debe contar una Sentencia, en donde con claridad se debe*

realizar un análisis de la pertinencia de admisibilidad de la prueba. Estos elementos HONORALBE CAMARA, no fueron tomados en cuenta en la Sentencia impugnada, pues no valora los elementos o que medios son los idóneos para comprobar los hechos y los de la contraparte; para posteriormente decir que no fueron utilizados y que, por tal motivo, declarar no ha lugar la pretensión. En ese orden de ideas, para emitir la correspondiente Sentencia, el Juzgador debió basar su fallo en el análisis de los medios probatorios presentados por las partes y no por las deducciones personales del Juzgador, ya que el Juez A-quo dice que llega a su conclusión no por valorar las pruebas legalmente ofertadas e incorporadas al proceso si no por el interrogatorio personal que él hizo a la testigo sobre la vida de su tío OTILIO A., y no sobre la posesión del inmueble a favor de FILOMENA M. DE M.; porque la testigo [...], claramente manifiesta que su tío abandono el inmueble hace más de treinta años; que la posesión la ejerce la señora FILOMENA M. DE M., que ejerce actos de dueña, de buena fe, quieta y pacífica, que lo cultiva, arrienda, y que ha sido continua por más de treinta años hasta la fecha. Pero el Juez hace un interrogatorio sobre la vida de OTILIO A., por otra parte no se ofreció como prueba la declaración de propia parte conforme al Art. 344 CPCM, y el Juez de forma antojadiza interroga a la demandante, sobre otros hechos, no pertinentes a la Litis pero ésta le contesta que posee el inmueble desde MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS, y que el señor OTILIO A., le vendió el inmueble de palabra, y que las negociaciones comenzaron con su suegro y que lo posee desde MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS, de buena fe, de forma quieta, pacífica y continua hasta la fecha....En el presente caso, centramos el agravio en dos puntos: 1. El Juez A-quo no realizó el examen sobre la pertinencia de la prueba testimonial, documental, pericial, y reconocimiento judicial. 2. Que el Tribunal Sentenciador no les dio valor a todos los elementos vertidos en el proceso (prueba documental, pericial, reconocimiento judicial y prueba testimonial). Ya que la

testigo presentada señaló expresamente que la referida señora FILOMENA M. DE M. se encuentra ocupando el inmueble situado en Cantón La Laguna, jurisdicción de Nueva Concepción, departamento de Chalatenango, desde hace más de TREINTA ÑOS, que ésta ha sido buena, pacífica, continua e ininterrumpida; que dicho inmueble se lo vendió su tío en el año de MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS, y desde esa fecha lo ha poseído, cultivándolo, delimitando sus cercos. VII.) **PRIMER MOTIVO: (ERROR EN EL PROCEDIMIENTO) A) LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS QUE RIGEN LOS ACTOS Y GARANTIAS DEL PROCESO. Art. 510 numeral 1 CPCM.** Con este vicio se violan los Arts. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 17 inc. 2, 19, 244 CPCM.....en sus consideraciones establece hechos los cuales no se dieron en el proceso; ya que la testigo [...], en su deposición y al ser interrogada por la parte demandada **MANIFESTO:** Que Su edad es de [...] años, que nació en [...], que conoció al señor OTILIO A.; porque era hermano de su padre, que dicho señor poseía un inmueble en [...], por herencia que le dejara su abuela; que dicho señor era sordo mudo, piel blanca, trabajaba la tierra, nunca se casó, ni tuvo hijos, que vivía con la abuela y al morir ésta emigra con su padre a metalío; que en el año de mil novecientos setenta y seis vendieron la propiedad a la señora FILOMENA M. DE M., venta que fue de palabra...El Juzgado de Primera Instancia de Tejutla, ha infringido los preceptos legales antes citados, pues en su sentencia de merito ha hecho una valoración de la prueba testimonial en forma parcializada y no ha valorado en su conjunto toda la prueba testimonial y documental aportada al juicio, siendo entonces esa valoración arbitraria y caprichosa. Sin embargo consta en el proceso estas confirmaciones hechas por la testigo, tienen corroboración con el resto de la prueba aportada en el juicio, como es el Reconocimiento Judicial por el Juez en donde conforme que el inmueble está cercado y describe cultivados arboles; se confirma además que la posesión del inmueble la ejerce el demandante, señora FILOMENA M.

DE M., con la Certificación de la Denominación Catastral incorporada en el juicio con la cual se establece que el inmueble es propiedad del demandado, pero quien está en posesión del mismo es la señora FILOMENA M. DE M., con el peritaje se demuestra que el inmueble está cercado por sus rumbos, que los colindantes del mismo reconocen la posesión quieta y pacífica, por más de TREINTA AÑOS. VII) SEGUNDO MOTIVO (ERROR DE JUZGAMIENTO): el derecho aplicado para resolver las cuestiones objeto del debate.al realizar el análisis de la deposición de la testigo señora [...], sobrina de OTILIO A., reconoce la posesión de FILOMENA M. DE M., por un plazo mayor de TREINTA AÑOS, demostrando que la demandante está habilitada en dejar por establecido el animus domini de la poseedora. Por otro lado, con el peritaje y deposición del perito; se demuestra que el inmueble es poseído por la señora M. DE M. que los vecinos del lugar y colindancias reconocen esa posesión con ánimo de dueño del inmueble..... si en todo caso, el juez tuviera la razón, aplicó la errónea interpretación de los Arts. 344, 406 CPCM, 2231, 2240, 2249 y 2250 c. C: por infracción a normas y garantías procesales aun de orden constitucional violadas por el tribunal, como el derecho fundamental que señala el Art. 2 de la Cn., en relación al Art. 1, 2 y 3 CPCM. SOLUCION: que el Tribunal REVOQUE EL FALLO, DECLARANDO HA LUGAR LA PRETENSION ESTIMANDO LA ACCIÓN DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO A FAVOR DE LA SEÑORA FILOMENA M. DE M., por haber probado los extremos de la pretensión; se mande inscribir la Resolución que estima la acción y cancele el asiento de la Matrícula número: [...], del Centro Nacional de Registro de la Quinta Sección del Centro, Departamento de Chalatenango.... Recibidas las actuaciones de conformidad al Art. 513 CPCM, DECLAREIS ADMITIDO EL RECURSO, interpuesto, señaléis la audiencia correspondiente Art. 514 CPCM. Y una vez señalada esta de pleno derecho des el FALLO correspondiente REVOCANDO LA SENTENCIA DE MERITO. Una vez que sea lo anterior,

anuléis la resolución dictada a las DOCE HORAS CON CINCO MINUTOS DEL DIA TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE, decretando la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor de la señora FILOMENA M. DE M. ”. -

IV.- DESCRIPCION DE LOS ELEMENTOS DE PRUEBA:

PRUEBA PRESENTADA POR LA PARTE ACTORA:

DOCUMENTAL:

Certificación literal del inmueble inscrito bajo el número CIENTO TREINTA Y SIETE del Libro VEINTIUNO, propiedad, ahora trasladado al sistema de folio real computalizado al número de Matrícula CUATRO CERO CERO SEIS SIETE SIETE TRES CUATRO-CERO CERO CERO CERO CERO del Centro Nacional de Registro de la Quinta Sección del Centro, Departamento de Chalatenango. (fs. 7-8). A. Ubicación Catastral del inmueble general propiedad del señor OTILIO A., emitida por el Centro Nacional de Registro del Departamento de Chalatenango. (fs. 9). -

a. Informe Pericial realizado por el Ingeniero [...], en el consta la extensión superficial, límites y colindancias reales de la porción que posee la señora FILOMENA M. DE M. (fs. 10-13).-

PRUEBA TESTIMONIAL:

Se ofrece con el fin de que los testigos presten declaración, ya que tiene conocimiento del hecho de que la señora [...], ha sido poseedora de buena fe, de manera quieta pacífica e ininterrumpida por más de treinta años consecutivos del inmueble objeto del presente proceso, y

que ha ejercido verdaderos actos de dueña, conservándola, cuidándola, cercándola, construyendo y haciendo otras mejoras al inmueble, para beneficio propio y el de su familia.

- a. Testimonio del señor [...]
- b. Testimonio de la señora [...]

PRUEBA PERICIAL

Ofrece como perito al Ingeniero [...], con el fin de comprobar que efectivamente la Señora FILOMENA M. DE M., ha cercado, conservado y construido en el inmueble del cual es poseedora, lo cual se comprueba por medio del informe anexo al escrito de demanda, en el que se establece la extensión superficial, límites y colindancias reales y actuales del inmueble; asimismo, presento la ubicación catastral del inmueble, para los mismos fines.

PRACTICA DEL RECONOCIMIENTO JUDICIAL:

De conformidad al Art. 360 y s.s. CPCM. Solicita la práctica del reconocimiento judicial del inmueble objeto del presente proceso, con el fin de verificar lo alegado, es decir comprobar las medidas y colindancias reales de los inmuebles y que se verifique la posesión que la señora FILOMENA M. DE M. ejerce sobre dicho inmueble. -

V.- TRAMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Introducidos los autos a esta Cámara, mediante el auto de fs. 2, de este incidente, se admitió el recurso de apelación planteado por el abogado ROBERTO GUILLERMO M. G., en su calidad de apoderado judicial de la señora FILOMENA M. DE M., y de conformidad al inciso tercero del

Art. 513 CPCM, por auto de las diez horas y veinte minutos del día diecisiete de agosto de dos mil quince, se señaló fecha para la celebración de la audiencia oral, la cual se llevó a cabo a las diez horas del día veintiuno de agosto de dos mil quince; levantándose como consecuencia la correspondiente acta, en la cual, se confirmó, la Sentencia Definitiva Impugnada, por estar dictada conforme a derecho.-

VI.- ANALISIS DE FONDO DE ESTA CAMARA.

En el proceso de mérito, la parte actora, señora FILOMENA M. DE M., pretende que en sentencia se declare que ha adquirido mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble objeto del presente proceso. Al respecto, es necesario referirnos a la pretensión de prescripción así: la prescripción desempeña una doble función: es un modo de adquisición de un derecho y un medio de extinción de las acciones correspondientes a los derechos en general. En el primer sentido, la prescripción es adquisitiva y en el segundo sentido es extintiva o liberatoria, y a ellas se refiere el **Art. 2231 C. C.** al expresar que: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción”*. -

Doctrinariamente se dice: “Que la prescripción se justifica por razones de orden social y práctico. La seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas y que las situaciones de hecho prolongadas se consoliden.” (*ARTURO ALESSANDRI R., MANUEL SOMARRIVA U. Y ANTONIO VODANOVIC H., Tratado de los Derechos Reales,*

Bienes, Tomo II, sexta edición, Pág. 12).

El fundamento de ello, es reconocer derecho al que ha sabido conservar la cosa y la ha hecho servir o producir y en desconocer toda pretensión al propietario que no se ha ocupado de ella. En ese sentido, se sostiene que abandona el derecho quien deja pasar el tiempo y no lo ejercita, pues no demuestra interés en conservarlo, por ello, la ley sanciona al titular del derecho que lo pierde por su negligencia.

Al hablar de la prescripción adquisitiva, el **Art. 2237 C. C.** nos DICE: *“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”*. -

En relación al caso de autos, cuando hablamos de la prescripción extraordinaria, nos referimos a los supuestos en que se obtiene un beneficio por prescripción, vrg. Usucapión, mediante largos plazos, aunque no medie justo título ni buena fe. Así el **Art. 2249 C.C.**, en su inciso uno y reglas 1° y 2° nos dice: *“el dominio de cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse: 1° Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; 2° Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;”*.-

La Sala de lo Civil, de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia dictada a las once horas y treinta minutos del día cuatro de octubre de dos mil once, en el Proceso con **Ref. 27CAC-2011**, considera que: *“La institución de la prescripción extraordinaria es la que permite que el dominio y demás derechos reales, puedan ser adquiridos aun cuando el interesado en ella carezca de justo título y buena fe. Para ello, de acuerdo a nuestra legislación, es necesaria una posesión continuada durante un lapso de treinta años, período que es mucho mayor que el exigido para la prescripción ordinaria. El objetivo primordial de la prescripción adquisitiva es la consolidación*

de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión en propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia”. De lo anterior se concluye que para que opere este modo de adquirir el dominio de las cosas es necesario que concurran algunos requisitos como son el abandono de la propiedad, ejecutando el poseedor los actos normales de un dueño; y si al transcurrir el tiempo nadie reclama su derecho, el poseedor estará habilitado para legitimar a su favor el derecho a convertirse en dueño. -

Así, en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, en la primera parte del Art. 2250 C.C. nos dice que el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de **treinta años**, contra toda persona. Por lo que, advierte esta Cámara que, los presupuestos procesales para que proceda la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio son los siguientes: **1)** que se trate de una cosa susceptible de prescripción; **2)** Existencia de posesión con ánimo de ser señor o dueño; y **3)** Que esa posesión haya permanecido por un plazo, el que de acuerdo a la normativa legal salvadoreña es de treinta años. Los anteriores elementos los ha incorporado nuestra legislación en los Arts. 2231, 2240, 2249 y 2250 C.C.-

Ahora bien, para probar el primero de los requisitos mencionados es necesario establecer el dominio ajeno e individualizar la cosa que se pretende adquirir por prescripción, con el instrumento debidamente inscrito que confirme que el demandado es el propietario a fin de acreditar su legitimación como tal. En el presente caso, se cumple con el primer requisito para que proceda la prescripción adquisitiva – cosa susceptible de prescripción- por tratarse de un inmueble que es susceptible de propiedad privada y por lo tanto de prescripción adquisitiva, el cual aparece inscrito al número [...], del Libro [...], trasladado a la Matrícula [...], del Registro de la Propiedad e Hipotecas del Departamento de Chalatenango, y ampara la propiedad del señor OTILIO A. Por

otro lado, por medio de la prueba de reconocimiento judicial, que corre agregada a fs. 73 de la pieza principal, y el informe pericial presentado por el Técnico nombrado Félix Guillermo Argueta, (fs. 79-83), se ha determinado que el inmueble propiedad del señor Otilio A., se encuentra situado en el Cantón Laguna Seca, jurisdicción de Nueva Concepción, del Departamento de Chalatenango, y tiene una capacidad superior a la descrita en el título de propiedad de aproximadamente de ochenta y seis mil seiscientos sesenta y nueve punto ochenta y tres metros cuadrados, con lo cual se ha logrado su singularización.-

En cuanto al segundo y tercer requisito para que proceda la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, (**existencia de posesión y el transcurso del plazo**), este Tribunal considera necesario mencionar:

La posesión: es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño. Concepto que acoge nuestro Código Civil en su Art. 745. De acuerdo a su naturaleza, la posesión es un “hecho”, porque se funda en circunstancias materiales, sin las cuales no podría concebirse.

Los elementos de la posesión son dos: a) El “Corpus” y b) El “Animus”.

El Corpus, es un poder físico o potestad de hecho sobre la cosa, es decir, es la aprehensión material de las cosas. No obstante, ello, doctrinariamente se ha sostenido que lo anterior no implica necesariamente el contacto inmediato del hombre con la cosa poseída, consiste en la manifestación de un poder de dominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata, con exclusión de toda intromisión de extraños. Nuestra legislación ampara este criterio, pues señala como elemento de la posesión la tenencia, es decir la ocupación material y actual de la cosa, y ocupación significa apoderamiento, tener una cosa en nuestro poder, y se la tiene no solo cuando existe **aprehensión material**, sino cuando existe **la posibilidad de disponer de ella, sin intromisión de otros**.

El animus, se refiere a la voluntad existente en el que posee, es decir, la intención del poseedor de obrar como propietario, como señor o dueño (*animus dómīni*), o en la intención de tener la cosa para sí (*animus rem sibi habendi*). En otras palabras, significa que el que tiene en su poder o a su disposición la cosa, se conduzca a su respecto como propietario; pero no supone la convicción de que se es efectivamente. Al respecto, Saleilles, en su obra *Elementos Constitutivos de la Posesión*, versión española de J. M. Navarro, Página 187, dice: *“El acto en que consiste en el ánimo no es el simple acto de tenencia y disfrute de la cosa, es el acto de señorío y, deber ser tal que implique que no hay renuncia a este señorío, y por consiguiente, existe un ánimo posidendi distinto de la voluntad de retener y gozar de la cosa, y luego, distinto del ánimo detinendi (animo de conservar la cosa).----- consiste en el propósito de realizar la apropiación económica de la cosa, el propósito de obrar como dueño material de ella”*.-

En este orden de ideas, se sostiene que **sólo la verdadera posesión, la que se ejerce con ánimo de señor o dueño, conduce a la adquisición de la propiedad por prescripción**. Por el contrario, los simples detentadores o meros tenedores, que reconocen dominio ajeno como los arrendatarios, usufructuarios, los que siendo demandados en juicio reivindicatorio no invocan a su favor la prescripción no pueden prescribir, como tampoco los que se aprovechan de la omisión de los actos de mera facultad del dueño o de los actos de mera tolerancia del mismo.

De acuerdo a las consideraciones anteriores, los dos elementos: **corpus y animus** no se pueden inferir en la posesión que ostenta la parte demandante, señora Filomena M. de M., sobre el inmueble en disputa, puesto que ni con la prueba testimonial ni con la inspección se ha podido determinar el animus; así: a) Prueba testimonial (fs. 85-87 de la pieza principal), la testigo [...], en lo medular manifestó: “que reside en [...], que el señor Otilio A., es hermano de su papá, y que tiene un inmueble de diez manzanas que lo adquirió por herencia que le dejó su abuela en 1976,

que conoce a la señora Filomena M. de M., desde hace treinta años, que esa señora le compró a su tío el inmueble ubicado en [...], y que es ella quien lo tiene en posesión, que dicha señora le compró el inmueble a su tío en 1976, y que ha estado en posesión de dicho terreno desde que su tío abandono el inmueble, sin especificar una fecha a partir de la cual tomo posesión material del mismo, además no se señaló si se ha desarrollado o realizado algún tipo de cultivo o construcción en el mismo. Por otro lado, no consta en el acta de reconocimiento judicial realizado por el señor Juez A-quo que corre agregada a fs. 73, si el inmueble que se pretende prescribir, se encuentra cercado con alambres o similares, o si se encuentra una casa, bodega o estructura que sea habitada por la señora o por su grupo familiar, solamente se hizo constar al momento de la inspección que en dicho inmueble no hay construcciones, encontrándose únicamente arbustos, y que no se ve que sea utilizado para cuestiones agrícolas. Lo cual fue corroborado con el perito quien en su informe que corre agregado a fs. 79-83, manifestó que el terreno en disputa es “de vocación AGRICOLA, y que actualmente se encuentra sin cultivos solamente matorrales”.

Al analizar la declaración del testigo y perito nombrado en su conjunto, así como la prueba de inspección o reconocimiento judicial efectuada por el Juez A-quo, se advierte con claridad y sin lugar a dudas, que la posesión del terreno en disputa, no es apta para adquirir el dominio por prescripción entre otras cosas por no haber un señalamiento específico de la fecha en que se empezó a poseer. Por otra parte, con la prueba presentada no puede colegirse: que la demandante efectivamente ha ejercido la posesión del terreno en disputa, con ánimo de señor y dueño, pues con el testimonio y pruebas presentadas no se ha determinado si ha cultivado o ha hecho producir alguna actividad que denote ánimo de ser señor y dueño. -

En el caso en referencia la testigo señora Antonia A. debió dar fe de que la demandante ha poseído durante treinta años el inmueble en disputa, y debió dar fe, también, de la ejecución a lo

largo de ese tiempo, de aquellos hechos que son demostrativos del ánimo de señor y dueño con que se ejerce la tenencia material, es decir probar en forma inequívoca la ejecución de actos de señor y dueño, los cuales junto a la tenencia del bien por el tiempo estipulado por la ley, demuestren que la demandante está habilitada para adquirir por prescripción el inmueble que ocupa. Sin embargo, respecto a este punto la testigo mencionada, no es determinante ni concluyente, pues en su deposición no dio fe de manera indudable del tiempo durante el cual la demandante ha poseído el inmueble en litigio, (no señalaron una fecha específica); en tal sentido esta Cámara considera que, en el presente caso, no se trata de una posesión irregular apta para conducir a la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva. -

Respecto al transcurso del tiempo, es preciso señalar, que tratándose de prescripción extraordinaria de dominio, el plazo que la ley exige de acuerdo al Art. 2250 C. C., es de **treinta años**, plazo que no ha podido determinarse a partir de cuándo es que se inició la posesión, solamente de manera difusa se puede interpretar lo señalado por la prueba testimonial, en la que la única testigo manifiesta que la señora Filomena M. de M., está poseyendo el inmueble de manera quieta y pacífica, pero “que no recuerda exactamente cuándo dicha señora tomo posesión de ese terreno” (SIC), situación que imposibilita a establecer un período a partir del cual se inició la supuesta posesión, necesaria para adquirir dominio por prescripción. Por lo que, resulta procedente confirmar la sentencia definitiva impugnada, pero no por los argumentos expuestos por el señor Juez A-quo, sino por lo manifestado en el cuerpo de la presente, y así se resolverá. -

POR TANTO: VISTOS los considerando anteriores, disposiciones legales citadas, y Arts. 11 y 12 de la Constitución de la República, 514 y 515 CPCM, a nombre de la República de El Salvador, **FALLAMOS: 1) CONFIRMASE**, la Sentencia Definitiva Impugnada, pronunciada a las doce horas y cinco minutos del día treinta de abril de dos mil quince, por el Juzgado de Primera

Instancia de Tejutla, Departamento de Chalatenango, en el PROCESO DECLARATIVO COMUN DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, promovido por el abogado ROBERTO GUILLERMO M. G., actuando en su calidad de apoderado judicial de la señora FILOMENA M. DE M.; en contra del señor OTILIO A., representado legalmente por la curadora Ad Litem, abogado Estefany Gisella A. V., por ser lo que conforme a derecho corresponde; **2)** Condenase a la parte perdidosa a las costas procesales, ocasionadas en esta Instancia; y **3)** Vuelvan los autos al Tribunal de origen con certificación de esta sentencia.-

NOTIFIQUESE. -

PRONUNCIADA POR LA SEÑORA Y EL SEÑOR MAGISTRADO QUE LA

SUSCRIBEN

La Prescripción Adquisitiva de Bienes Inmuebles según el Código Civil

© Todos los Derechos Reservados, este trabajo puede ser reproducido con fines educativos con el debido reconocimiento.

Fecha inicio: 23 de abril del 2024

Fecha de finalización: 16 de septiembre del 2024

Julio Oswaldo Flores Coreas, 2024