

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

FUNCIÓN JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN:

Wilma Carrión Maldonado

Bolivia

La Usucapión conocida también como *prescripción adquisitiva*, es una institución antiquísima que tiene sus orígenes en la Ley de las XII tablas, *la prescripción extintiva* aparece tardíamente en el derecho romano cuando una célebre Constitución de Teodosio del año 424 de nuestra era, decide que todas las acciones se extinguen a los treinta años.

La **usucapión** es el modo de adquirir la propiedad de los bienes por el transcurso del tiempo, mediante la posesión continuada a título de dueño; en contraposición *a la prescripción liberatoria o extintiva* que es un modo de liberarse del cumplimiento de una obligación. En un sentido más amplio la palabra **prescripción** implica la posibilidad de adquirir o perder un derecho.

Cuando se vincula el *tiempo* con la adquisición y pérdida de los derechos, aparece el Instituto de la *prescripción*, pero esto no es solo obra del poder del tiempo, sino también requiere un hecho del hombre en una larga posesión o una larga inacción por el no ejercicio oportuno. El Código Civil Boliviano (abrogado) en su art. 1512 definía la *prescripción adquisitiva como una manera de adquirir la propiedad de las cosas poseyéndolas por cierto tiempo y bajo las condiciones determinadas de Ley*". Asimismo reglamentó como requisitos para su procedencia; *a)* justo título, *b)* buena fe, *c)* que la cosa no tenga impedimento, *d)* posesión continuada, *e)* tiempo designado por ley en los siguientes términos: 10 años entre presentes, 20 años para personas ausentes y 30 años para la prescripción extraordinaria.

En el código civil vigente se introduce una modificación con referencia a la anterior legislación, reduce la *usucapión ordinaria* a 5 años, *la usucapión extraordinaria* que es la equivalente a la prescripción extraordinaria del código civil anterior conocida también como prescripción treinteñal reduce el plazo para que opere a 10 años.

El libro Segundo del Código Civil se refiere a los bienes, a la propiedad y a los Derechos Reales sobre cosa ajena y, en el Art. 110 (modos de adquirir la propiedad) señala claramente que ésta se adquiere por ocupación, por accesión, *por usucapión* por efecto de los contratos, por sucesión mortis causa, por la posesión de buena fe y por los otros modos establecidos por la ley.

Uno de los elementos de la propiedad y requisito para adquirirla por usucapión es la posesión, y entre propiedad y posesión existen diferencias. La propiedad es obra de la ley civil; antes del establecimiento de las leyes el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba hasta que un rival más fuerte le privaba de ellos; de suerte que las cosas que adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con la pérdida de esta. En medio de un estado tan precario vino la ley civil y estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido, vínculo que ya no pudo romperse

sin la voluntad de la persona, aún cuando la cosa no estuviese en su mano, este vínculo era el derecho de propiedad distinto e independiente de la posesión, de modo que desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa y poseerla sin ser propietario. La propiedad es pues un derecho y la posesión no es más que un hecho, la propiedad puede conservarse aunque se pierda la posesión.

El Artículo 134 del código civil a cerca de la Usucapación quinquenal u ordinaria, señala”: ***Quien en virtud de un título idóneo para transferir la propiedad adquiere de buena fe un inmueble de alguien que no es su dueño, cumple la usucapación a su favor poseyéndolo durante 5 años contados desde la fecha en que el título fue inscrito***”

El Artículo 138 del mismo cuerpo legal sobre la usucapación decenal o extraordinaria señala: ***“ la propiedad de un bien inmueble se adquiere también por solo la posesión continuada durante diez años”***

En base a lo anterior se define a la Usucapación ***”Como el modo de adquirir el derecho de propiedad de los bienes sean estos inmuebles o muebles o cualquier otro derecho real, por la posesión ininterrumpida por el tiempo señalado por ley, debiendo concurrir, al efecto, los requisitos: justo título, buena fe, posesión continuada y transcurso de tiempo.***

JUSTO TITULO.- El título idóneo conocido jurídicamente con el nombre de justo título es el acto traslativo de dominio que no consiste en el instrumento propiamente considerado como el documento de celebración del contrato, sino que consiste en el acto jurídico que tiene por finalidad la transmisión a título particular del derecho de propiedad o cualquier otro derecho real sobre el dominio de las cosas.

Quien debe ostentar ese título es el propietario transferente que con referencia al bien que va a transferir debe demostrar legítimo derecho tratándose de bienes inmuebles con los documentos que le dan la calidad de propietario y tratándose de bienes muebles demostrando la posesión de los mismos.

La jurisprudencia señala: **”Que constituye justo título para ganar la prescripción de dominio las escrituras de adjudicación y ventas sucesivas que surten todos sus efectos legales, mientras no sean declarados nulos por sentencia ejecutoriada”.** (G.J Bol.No.693)

El título que les da derecho a la posesión es de naturaleza jurídica diferente al que conlleva la actuación del titular, por eso que se ha venido a llamar “a título de dueño”, o sea que los arrendatarios, depositarios, no tienen el bien a título propietario, con ánimo de dueños, sino que son simples detentadores precarios

LA BUENA FE.- Es un requisito para que proceda la usucapación, ya en tiempos inmemoriales se exigía la buena fe, que consiste en creer que el causante carece de título para transmitir el dominio, al respecto el Art. 93 del c.c. (posesión de buena fe), señala **“El poseedor es de buena fe cuando cree haber adquirido del verdadero propietario o titular la cosa o el derecho, la buena fe se presume, y quien alega que hubo mala fe debe probarla, para los efectos de la posesión solo se tomara en cuenta la buena fe inicial.**

POSESION CONTINUADA.- La posesión consiste en la tenencia material de una cosa; para usucapir es imprescindible que esa posesión se mantenga ininterrumpida durante el lapso señalado por ley. Ahora bien, hay interrupción de la posesión cuando quien pretende usucapir pierde la tenencia material del bien y el ejercicio del dominio porque otra persona que puede ser el propietario o sus herederos reivindican el bien.

El Art. 87 del c.c. define a la posesión como: el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad u otro derecho real.

Nuestro código Civil (en el título V, capítulo III) establece “ la tutela jurisdiccional de la posesión, ya que nadie puede hacerse justicia por sí mismo (art. 1282 del Código Civil) y las situaciones de hecho o de derecho no pueden ser modificadas sino por la autoridad judicial”

TRANSCURSO DEL TIEMPO.- Es un requisito indispensable para que opere la prescripción, va relacionado con la posesión ininterrumpida de quien tenga que demandar la obtención del título a través de la usucapión.

La necesidad del término para la prescripción es de interés público porque afecta a la seguridad de la propiedad a su transmisibilidad y a la tranquilidad social, Ese término es variable por las legislaciones que lo imponen, así por ejemplo la legislación Civil Boliviana, reconoce dos tipos de usucapión inmobiliaria, la primera llamada quinquenal u ordinaria que se opera por la quieta y pacífica posesión del poseedor por más de cinco años y la segunda la decenal o extraordinaria que supone la misma posesión por más de diez años (art. 134 y 138 del c.c). Es bueno aclarar que la usucapión quinquenal u ordinaria supone la comprobación judicial de los cuatro requisitos mencionados antes, esto es, **justo título, buena fe, posesión continuada y transcurso del tiempo**; en tanto que para adquirir el derecho de propiedad de un inmueble a través de la usucapión decenal o extraordinaria, solamente debe probarse un requisito esencial: **la posesión continuada durante diez años**, sin importar si esta ha sido de buena fe o si existe título idóneo o se ha poseído de mala fe. Los lugares del título idóneo y de la buena fe en la usucapión extraordinaria ocupa la **posesión** llamada “*ad usucapionem*” de mayor duración ya que se requiere de diez años frente a los cinco de la ordinaria.

El fundamento de la usucapión es de dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el statu quo de la posesión.

Con la finalidad de facilitar la obtención de títulos de propiedad y el registro en las oficinas de Derechos Reales, el Congreso Boliviano ha sancionado las leyes: No. 2372 de 22 de mayo de 2002, No. 2717 de 28 de mayo de 2004 y D. Reglamentario No. 27864 de 26 de noviembre de 2004, sobre Regularización de Derecho de Propiedad Urbana, mediante la **usucapión masiva**, siempre que acrediten una posesión pacífica, continua y pública por 5 años.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO

A través de la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, la ley admite que quien posee una cosa ajena por cierto tiempo se convierte en propietario de la misma purgando así los vicios o defectos de su adquisición, parecería que aquí la ley se apartaría de las reglas de la equidad, empero

la paz social exige una solución semejante en la que ordinariamente el poseedor es de buena fe y, solo por excepción en la usucapión extraordinaria puede no tenerlas.

Pero en la practica la función esencial que cumple la usucapión, especialmente la inmobiliaria es que constituye un medio de prueba de la propiedad, pues aun el poseedor propietario para demostrar su derecho debe probar que él y /o sus causantes poseyeron el bien por cierto tiempo. Por ello la usucapión sirve a todo poseedor (propietario o no propietario) para probar su derecho de propiedad ("*prueba diabólica*"), con lo que desaparecen las dificultades que entrañaría a todo propietario el demostrar los títulos de sus causantes desde tiempo inmemorial; al poseedor le bastara con acreditar que él y sus antecesores han poseído durante 10 años y de esta forma quedaría al abrigo de toda reivindicación que se pudiera intentar, ello sin extremar la importancia de la usucapión (a la que algunos autores llaman *la patrona del género humano*) podemos afirmar que en las legislaciones como la nuestra de origen franco- romano o hispano- romano , la usucapión continua cumpliendo una elevada función que asegura la paz social a través de la consolidación y fijeza de las situaciones por el transcurso del tiempo por lo que se afirma que la usucapión está establecida también en interés de la sociedad, lo que justifica su perdurabilidad a través de los siglos.

Nuestro ordenamiento civil vigente trata de la usucapión inmobiliaria ordinaria y extraordinaria, dando el código civil reglas particulares al respecto “ a través de la usucapión inmobiliaria, se pueden adquirir todos los bienes inmuebles señalados en el art. 75 de nuestro código civil (la tierra y todo lo adherido a ella natural o artificialmente, las minas) excepto los bienes que sean de dominio público (como las calles, parques, caminos etc.) o los que integran el patrimonio indisponible del Estado (como los yacimientos de hidrocarburos, lagos, manantiales y las corrientes de agua).

Debe definirse que la propiedad inmobiliaria es de ámbito o naturaleza civil, aun cuando se trate de bienes de dominio público, cuya administración es la que está sujeta al derecho administrativo que no puede confundirse con la adquisición o transmisión del derecho propietario propiamente, que es del ámbito civil.

SEGURIDAD JURIDICA DEL REGISTRO

El Registro público de Derechos Reales tiene como función otorgar publicidad a los derechos reales sobre inmuebles, publicidad que otorga seguridad jurídica y oponibilidad a los hechos registrados, respecto al derecho propietario, sus restricciones, etc. y se la adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el registro de Derechos Reales de acuerdo a los señalado en el Art. 1º de la Ley de Inscripción de Derechos Reales de 1887, concordante con el Art. 1538 –II del código civil y Art.1º del D.S. Reglamento de DD.RR. No. 27957 de 24 de Diciembre de 2004,

La Ley de Inscripción de Derechos Reales señala en el Art. 7 inc. 8) que entre los títulos sujetos a inscripción se inscribirán las sentencias y laudos arbitrales ejecutoriados que declaren la prescripción adquisitiva de dominio o de cualquier otro derecho real, asimismo el código civil y el D.S: 27957, en sus Arts. 1540 inc. 13) y Art.5., entre los títulos sujetos a inscripción refieren a las sentencias ejecutoriadas, previo cumplimiento de los requisitos de fondo y forma del título.

El registro evita la clandestinidad, ocultamiento o incertidumbre en la individualización de las personas, de los bienes y en la titularidad de los derechos reales que por su naturaleza deben ser acatados por la sociedad, la que no puede respetar derechos que no conoce.

En nuestro ordenamiento jurídico, la actividad registral es uno de los cometidos del Estado, al servicio de la comunidad, a fin de lograr una segura y pacífica convivencia social.

Las relaciones jurídicas sean éstas civiles, comerciales o de cualquier otra naturaleza, se afianzan con la seguridad que les brinda la inscripción registral.

A través de la inscripción en los registros públicos y su publicidad, se asegura la paz social, pero también se promueve el comercio, se garantiza el crédito, se proporciona confianza al inversor, en suma, la actividad registral colabora activamente en el desarrollo de la actividad productiva del país.

Abogada: Wilma Carrión Maldonado

La Paz-Bolivia