



Nombre del alumno:

Luis Esteban Cabrera Sánchez

Nombre del profesor:

David Cortes Bermúdez

Licenciatura: Arquitectura

Materia:

Legislación y normatividad

Nombre del trabajo:

Ensayo

Ocosingo, Chiapas a 08 de diciembre de 2020.

¿Qué significa que la posesión sea pacífica a fin de adquirir la propiedad por usucapión?

La pacificidad de la posesión es uno de los presupuestos configuradores para que un sujeto adquiera por usucapión la propiedad. Siendo un concepto de tal relevancia práctica, no obstante en nuestro medio actualmente existen algunas confusiones por parte de nuestros operadores jurídicos en torno a su ámbito de aplicación, de ahí que sea necesario realizar un estudio que permita aclarar estas dudas. Justamente en aras de esclarecer este concepto confuso, me refiero al carácter pacífico de la posesión, recientemente la Cas. N° 2434-2014-CUSCO, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, se ha pronunciado sobre este tema, y ha concluido, en su considerando 34 lo siguiente: “La pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad, son en cambio, actos de interrupción de la prescripción y así deben ser entendidos”. Como se puede apreciar, para la Corte Suprema una demanda o la remisión de cartas notariales efectuadas por el propietario al poseedor no afectan el carácter pacífico de la posesión, por el contrario, ellas interrumpen la usucapión. No cabe duda que esta sentencia merece un aplauso, pues dejando de lado aquella posición incorrecta muy influyente en nuestras Cortes, que consideraba que las demandas o requerimientos efectuados por el propietario son supuestos que inciden sobre el carácter pacífico de la posesión, ha señalado de forma correcta que tales actos constituyen en realidad supuestos de interrupción de la usucapión. En las siguientes líneas explicaré las razones por las cuales considero que la decisión de la Corte Suprema es la correcta. La posesión pacífica hace referencia a que la adquisición de la posesión no se haya realizado de forma violenta (ya sea física o moral). Por tanto, el momento para analizar la verificación de dicho requisito es durante la adquisición de la posesión, mas no durante su permanencia. En tal orden de ideas, si un sujeto adquiere de forma violenta la posesión del bien, arrebatándoselo a su dueño por ejemplo, no podrá adquirir por usucapión la propiedad de dicho bien, pues no se cumple con el requisito de la pacificidad. Por otro lado, se debe tener en cuenta que la violencia, como concepto antitético de la pacificidad, solo se debe evaluar respecto de la posesión de hecho, es decir, respecto de la situación fáctica o poder de hecho que el poseedor ejercer sobre el bien. Un análisis de la pacificidad de la posesión respecto de los derechos, por tanto, sería incorrecto. Ahora bien, una pregunta que surge es la siguiente: ¿La demanda o los requerimientos efectuados por el propietario que se dirigen a la restitución del bien afectan el carácter pacífico de la posesión? Desde mi punto de vista no, toda vez que dichos actos se dirigen a tutelar derechos, y no afectan la posesión propiamente dicha. De hecho, un poseedor que ejerce un control fáctico sobre el bien, en nada se ve afectado por una demanda que pueda plantear el propietario. Su posesión seguirá siendo tan normal como la que venía ejerciendo hasta el momento. Por tanto, el carácter pacífico de la posesión no se afecta en nada por una demanda. No se debe

confundir dos planos distintos: el campo de los derechos y de los hechos. Solo en este último plano se debe apreciar la verificación de los requisitos de la usucapión, mas no en el primero. Como se ha dicho acertadamente: “Por lo demás, la posesión es un hecho, por lo que la pacificidad –como condición de aquella– solo puede referirse a los hechos posesorios. Por tanto, es un contrasentido que la pacificidad pretenda referirse a los derechos, que no viven en el mundo de la realidad material, sino de la abstracción. Por tanto, es posible que tengamos un hecho posesorio pacífico, es decir, que se ejerce sin violencia; pero jamás una noción de “derecho pacífico”. Téngase en cuenta que la antítesis de la posesión pacífica es la posesión violenta, y ambos conceptos son de imposible encaje en los derechos (¿existen “derechos pacíficos” o “derechos violentos”?). En efecto, un poseedor que es demandado por el propietario en vía de reivindicación, en nada deja de gozar de la posesión pacífica (¿o acaso el demandado se vuelve poseedor violento?), y más bien el uso de la justicia institucional demuestra que estamos en las antípodas de la violencia o de la autotutela. Por tanto, es inaceptable confundir dos planos”. En realidad, la consecuencia que se deriva del planteamiento de una demanda o requerimientos efectuados por el propietario dirigida a la restitución del bien es la interrupción de la usucapión. De hecho, el fundamento de la interrupción de la usucapión desde la posición del propietario radica en la voluntad inequívoca de este de pretender la restitución del bien. Siendo así, no cabe duda que el planteamiento de una demanda o requerimientos interrumpen la usucapión, toda vez que dichos actos son manifestaciones inequívocas del propietario de pretender la restitución del bien. Además se debe tener en cuenta que en el hipotético caso que considerásemos a la demanda, por ejemplo, como un supuesto que afecta el carácter pacífico de la posesión, prácticamente la interrupción efectuada por el propietario no tendría aplicación en nuestro medio. Sería una figura inútil, ya que todo se debería resolver mediante la verificación del carácter pacífico de la posesión. Seríamos el único país del mundo en donde la interrupción de la usucapión prácticamente no existiría. Por último, si damos una mirada al Derecho Comparado, podemos advertir que en ningún país del mundo se considera que la demanda planteada por el propietario constituya un supuesto que afecta el carácter pacífico de la posesión, sino todo lo contrario, como un supuesto de interrupción de la usucapión.