

LEY DE PROMOCIÓN DE ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL (DECRETO LEGISLATIVO N° 803): LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO: ANÁLISIS DOCTRINAL, LEGAL Y JURISDICCIONAL¹



Mag. Emma Palacios C. de Sandoval⁽¹⁾

SUMARIO: I.- INTRODUCCION.- II.- SITUACION DE LA JUVENTUD PERUANA.- III.- ALGUNOS PROBLEMAS DE LA JUVENTUD.- IV.- LAS ORGANIZACIONES JUVENILES DEL PERU.- V.- CONSECUENCIAS DE LA LEY DE LA JUVENTUD.- VI.- PROPUESTAS.- VII.- NOTAS DE PIE DE PAGINA.- VIII.- BIBLIOGRAFIA

RESUMEN

Mediante la investigación se llega a comprobar que la prescripción adquisitiva de dominio es una institución muy polémica, por cuanto encontramos jurisprudencia contradictoria en el sentido, en que algunos tribunales fallan señalando que para adquirir la propiedad mediante la usucapión, es preciso que se haya llevado a efecto un proceso judicial o administrativo que declare al poseedor propietario del bien, en tanto que otros tribunales consideran que no es necesario lo antes señalado, sino que basta únicamente con que el poseedor se encuentre en posesión durante 10 años para convertirse en propietario en razón que la usucapión es una institución declarativa y por tanto no es necesario que exista un proceso previo.

Haciendo presente que en doctrina y en la última casación expedida por la Corte Suprema constatamos que ya no se exige para convertirse en propietario de un proceso previo amparándose en el artículo 952 del Código Civil que a la letra dice "quien adquiere un bien por prescripción PUEDE entablar juicio para que se le declare propietario...", es decir, que no es imperativo que el poseedor tenga que someterse a un proceso judicial o administrativo para adquirir la propiedad del bien.

SUMMARY

By means of the investigation it manages to verify that the acquisitive prescription of authority is a very polemic institution, since we find contradictory jurisprudence in the

¹Profesora principal de la Facultad de Derecho y Ciencia política de la UNMSM. Colaboración de Cayetano E. Quispe Peña, estudiante de nuestra Facultad.



sense, in which some courts fail indicating that to acquire the property by means of the usucapion, it is necessary that one has taken to effect a judicial or administrative process that he declares to the proprietary holder of the good, while other courts think that it is necessary before indicated, but it is enough only that the holder is in possession for 10 years to turn into owner into reason that the usucapion is a declarative institution and therefore it is not necessary that a previous process exists.

PALABRAS CLAVES.

Accesión- tiempo - propiedad – posesión - prescripción - seguridad – interés - tráfico comercial.

INTRODUCCION.

El Tema central de la Investigación es “La Prescripción Adquisitiva de Dominio”, que es un modo originario de adquirir la propiedad, la misma que se fundamenta en razones de orden social y económico. Los artículos 950 y 951 le reconocen su naturaleza de modo de adquirir la propiedad.

Al respecto existen dos corrientes jurisprudenciales contradictorias, una que considera, que basta que el poseedor se encuentre en posesión por diez años continuos para que se convierta automáticamente en propietario sin necesidad de recurrir a ningún proceso y otra que considera que para adquirir un bien inmueble por Prescripción Adquisitiva de Dominio, se requiere de un pronunciamiento judicial (ahora también administrativo) que así lo declare, previo proceso y éste es el problema que debemos dilucidar en el presente estudio, a fin de

conocer cuál es la corriente jurisprudencial que prima en nuestros Tribunales de Justicia. Actualmente la propiedad adquirida mediante la prescripción adquisitiva de dominio, ya no es tan sólo una facultad exclusiva del Poder Judicial, sino que también se puede otorgar la propiedad mediante vía administrativa.

TRATAMIENTO DEL TEMA

1. Aspectos generales de la informalidad

En el Perú existen marcos legales e institucionales para el reconocimiento del derecho de propiedad, vemos, como un gran número de pobladores no pueden acceder a la vivienda propia, por lo que se ven precisados a invadir las tierras ya sea de propiedad pública o privada para posteriormente adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio que es una de las formas de adquirir la propiedad.

Las ocupaciones informales se constituyeron, entonces, en la única alternativa de la población con carencias habitacionales. Lamentablemente, la soluciones que el Estado implementó para atender dicha demanda fueron insuficientes.

Como resultado, el crecimiento urbano de las ciudades en las últimas décadas ha sido mayoritariamente informal así, tenemos por ejemplo que en Lima más de la mitad de las propiedades tienen esa condición.² Situaciones similares existen en otras grandes urbes del país por otro lado, hasta antes de la década del 90' los procedimientos legales para obtener la adjudicación formal de terrenos eran tan complejos e implicaban tal inversión, que las familias pobres no podían

²De Soto(1996),Riofrio (1991)



cumplirlas. Según De Soto (1986), el acceso a la propiedad formal a través la adjudicación, por parte del Gobierno Peruano de terrenos eriazos que el Estado tomaba en el mejor de los casos duraba 43 meses y 207 pasos administrativos, 105 documentos y visitas a 48 oficinas de Gobierno, que incluían Municipalidades, Ministerios de Vivienda y Justicia, Palacio de Gobierno, Registros Públicos y Notarías. Para adjudicar una pequeña parcela, esta regla debía ser registrada como propiedad del Estado en primer lugar, luego ser transferida a la Municipalidad respectiva, para recién ser otorgada a la persona que solicitó el terreno.

El costo y la manera complicada de lograr un acceso legal condujeron a las personas a invadir los terrenos que necesitaban, e incrementar el número de asentamientos humanos. Aquellos ciudadanos cuyo estatus social los disuadía para comprar un terreno urbano a precio de mercado por lo que optaron por integrar asociaciones y cooperativas de vivienda como medios para conseguir una.

2. ¿Qué es COFOPRI?

Es un organismo público del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que formaliza la propiedad informal urbana, y rural a nivel nacional, con el objetivo de entregar títulos de propiedad jurídicamente seguros, promover el acceso al crédito y mejorar la calidad de vida de las familias de escasos recursos.

Objetivos, metas y estrategias de largo plazo

Visión

Alcanzar una sociedad donde predomine el ejercicio del derecho de la propiedad individual, asociativa y comunal plenamente formalizada urbana y rural.

Misión

Ejecutar las acciones de generación de derechos de propiedad predial que otorguen seguridad jurídica permanente y que sean sostenibles en el tiempo, transfiriendo capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales, buscando respeto al patrimonio cultural, la protección del medio ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Los beneficios de la formalización

Seguridad jurídica

Los títulos de propiedad de COFOPRI, generan la certeza que el predio inscrito en los Registros Públicos pertenece al poseedor.

Acceso al crédito

Un título de propiedad aumenta el valor de una vivienda y puede ser utilizado como garantía para obtener un crédito en un banco o financiera.

Incentivo a la inversión

Al ser propietario del terreno, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda de los servicios públicos y de su vecindario en general.

Eliminación de conflictos

La formalización resuelve los problemas de límites entre lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.

Herencia para la familia

Una vez que el poblador tiene debidamente inscrita su propiedad en los Registros Públicos, puede incluso dividirla para beneficiar a sus herederos.

Objetivos, metas y estrategias de largo plazo



Objetivo central

Ejecutar y concluir el proceso de la formalización al año 2015, de la propiedad predial registrable, urbana y rural, generando derechos de propiedad seguros jurídicamente y sostenible en el tiempo; transfiriendo capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales.

3. ¿Qué hace COFOPRI?

Realiza procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio y tracto sucesivo por delegación de facultades expresa a las Municipalidades provinciales mediante la suscripción de un convenio, entre otros.

4. LA POSESIÓN.

a) Concepto

Desde la perspectiva del Código Civil, la posesión es un derecho real que se configura por la conducta o actos objetivos que desarrollan las personas sobre los bienes. Los Códigos de 1936 y 1984, se adhirieron a la doctrina posesoria de Ihering³. Quien descartó el animus domini que exigía Savigny, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. Y en cuanto al corpus, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta.

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, dice el Código Civil en su Art. 896. Como sabemos, los poderes inherentes a la propiedad son tres: el uso, el disfrute y la disposición. El artículo 923 agrega un cuarto poder o facultad del propietario, la reivindicación, pero es discutible que ésta sea un poder inherente a la

propiedad mas bien es, en rigor, la expresión de la persecutoriedad, que es un atributo que corresponde a todo derecho real.

5. LA PROPIEDAD.

Hoy la Propiedad no es concebida egoístamente, por cuanto ella cumple una función social, el absolutismo de la Propiedad ha quedado desfasado, y la propiedad es reconocida en el hombre como un Derecho Fundamental acorde con su dignidad, así lo establece el Inciso 16 del Art. 2º de la Constitución Política del Estado.

El Art. 923 del C.C. señala que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social...”

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

1. Concepto

La prescripción adquisitiva de dominio, que es un modo de adquirir la propiedad, fue conocida desde la época de los romanos, con el nombre de usucapción; que tenía como objeto perfeccionar el título de propiedad quirritaria, la cual no se había obtenido a través de las formalidades de la mancipatio y la in iure cesio, o en su caso, cuando la cosa se adquirió no tenía la calidad de propietario.

Luego aparece la denominada prescripción longi temporis, la que originalmente fue una excepción para oponerse a la reivindicación para posteriormente tomar la modalidad de adquirir la propiedad.

Así en doctrina nacional tenemos que el profesor Gunther Gonzales⁴, concibe a la usucapción como la prueba de la propiedad,

³ IHERING, Rodolfo. La Posesión. (Versión española de Adolfo Posada) Madrid, Editorial Reus S.A. 1980. p. 145.

⁴ Gonzales Barron, Gunther Herman. Derechos Reales. Pag 388. Ediciones Legales E.I.R.L. Lima, 2010.



antes que un modo de adquisición; sostiene que “la usucapión nace como un mecanismo de prueba definitiva de la propiedad, con lo cual se evitan indefinidas controversias respecto a las transmisiones sucesivas del bien, y se logra dotar de una relativa seguridad a la atribución y circulación de la riqueza, Si la usucapión se identifica como medio de prueba de la propiedad, entonces ambas figuras vienen a identificarse; por lo tanto el ser propietario da lo mismo que haber cumplido con los requisitos de la usucapión. De esta manera, la función primaria de la usucapión (prueba), lleva directamente a convertir a esta en el modo por excelencia de adquisición de la propiedad.

El profesor Nerio Gonzales⁵, define a la usucapión como “el modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, con presencia o ausencia de justo título y buena fe (prescripción corta u ordinaria o propiamente usucapión) al cumplimiento de un plazo corto de cinco años; y en el segundo caso, sin buena fe ni justo título (prescripción adquisitiva larga o extraordinaria), al cumplimiento de un plazo largo de 10 años. En ambos casos el plazo legal requerido es el ejercicio de una posesión efectiva, continua, pacífica, pública y para sí o como propietario”.

El maestro Jorge Eugenio Castañeda⁶, nos dice que la usucapión “es un modo de adquirir el dominio, quien prescribe adquiere el derecho de propiedad. La posesión de quien prescribe debe ser la que tiene quien se cree dominus de la cosa”. El mencionado autor citando a Modestino, expresa que este definía

la usucapión como *domini, adeptio per continuationem lege definiti*; que significaba adquisición del dominio a virtud de la posesión continuada durante el plazo de tiempo marcado por ley.

En doctrina extranjera tenemos a José Levitan⁷, quien sostiene que “La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquél que lo tuvo, utilizándolo como si fuera el real dueño, durante el plazo que la misma ley indica”.

El citado autor agrega que “no es necesario que el usucapiente tenga a la fecha de la demanda la posesión del inmueble. Basta con que la haya tenido, puesto que la prescripción cumplida por el transcurso completo del plazo no se interrumpa en la misma forma que la prescripción en curso. Salvo que a partir de la interrupción se cumpla un nuevo plazo prescriptorio a favor de otro; el uso del inmueble debe exteriorizarse mediante actos continuos, no esporádicos, conforme a la naturaleza del inmueble y su destino. Dichos actos requieren publicidad, es decir, que no deben ejercitarse en forma oculta, clandestina”.

Además dice el mencionado autor que “si el usucapiente tiene justo título y buena fe, el plazo prescriptorio es menor, consolidándose el dominio del prescribiente cuyo título tenía algún defecto. Si el usucapiente no tiene justo título alguno ni buena fe, puesto que sabe que utiliza como propio un inmueble que no le corresponde, igualmente es reconocido su

⁵ Gonzales Linares, Nerio. Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales. Pag.457. Jurista Editores E.I.R.L. Cuzco, 2012.

⁶ Castañeda, Jorge Eugenio. Instituciones del Derecho Civil: Derechos Reales. Tomo I. Pag.295. Fondo Editorial UNMSM. Lima, 1965.

⁷ Levitán, José. Prescripción Adquisitiva de Dominio. 3ª ed. Pág. 38-39. Editorial Astrea. Buenos Aires, 1990.



dominio sobre aquel, pero el plazo prescriptorio es mayor”.

El jurista español Manuel Albaladejo⁸, expresa que la Usucapión (o prescripción adquisitiva) “es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble por la posesión continua del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (si es propiedad, como dueño de la cosa que sea; si del de usufructo, como si fuera usufructuario de la misma). Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese”. Y agrega que por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de derecho.

El profesor español Álvarez Caperochipi⁹, sostiene que “la usucapión surge históricamente como el modo ordinario de prueba de la propiedad; pero la realidad para el derecho es inseparable de la prueba. La prueba ordinaria de la propiedad se hace mediante la prueba de la posesión y el transcurso del tiempo, y esa es a la vez la realidad de la propiedad. La afirmación de que la usucapión es solo un medio ordinario de prueba de la propiedad surge de la creencia de que la propiedad es un ser en sí que tiene una ontología propia. La cuestión no parece ser ciertamente esa. La propiedad no existe en sí, lo que existe en sí es la posesión como apariencia socialmente significativa. Por eso

la usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad: es la realidad misma de la propiedad”.

Entonces a modo de conclusión podemos decir que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, es definida como un modo de adquirir los derechos reales ajenos, o de constituir derechos reales sobre bienes ajenos, mediante la posesión de las cosas, por el tiempo y con los requisitos legales.

2. Objetivos de la prescripción adquisitiva¹⁰.

La usucapión persigue objetivos concretos como corresponde a la naturaleza propia de los derechos reales, entre los cuales, podemos mencionar los siguientes.

1. Transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad. Si partimos de la naturaleza jurídica de la posesión, podremos entender que constituye jurídicamente el nacimiento, el fundamento y el contenido de un derecho: el de propiedad. Conocido es que el hecho (posesión) nace del derecho (propiedad); siendo así, se advierte que el elemento vital de la propiedad es la posesión (uso y goce del bien) y su ejercicio efectivo por el transcurso del tiempo está fijado por la ley, todo ello dará lugar a la mutación jurídica de aquel hecho en derecho (propiedad), por medio de la usucapión (y esto constituye la originalidad de la usucapión, propiamente de la extraordinaria o larga). En la prescripción, juega un papel importante la dualidad hecho-derecho (usucapión es convertir el hecho en derecho).

⁸ Albaladejo, Manuel. Derecho: Derechos de bienes. Pág. 166-167. José María Bosch Editor. Barcelona, 1994.

⁹ Álvarez Caperochipi, José Antonio. Curso de Derechos Reales: Propiedad y Posesión. Pág. 143. 1ª ed. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1986.

¹⁰ GONZÁLES LINARES, Nerio; Derecho civil Patrimonial; Editorial Palestra; Lima 2007



2. Perfeccionar el título de propiedad. Este objetivo es propio de la usucapión corta u ordinaria contenida en la segunda parte del artículo 950 del Código Civil; establece que tratándose de bienes inmuebles “se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”; en el caso de bienes muebles el plazo es de dos años, si hay buena fe. Hay justo título porque el adquirente obra de buena fe; y hay buena fe en el contrato que fue otorgado por quien se creyó que era el propietario. El perfeccionamiento del título se funda en el ejercicio efectivo de la posesión por el plazo establecido en la ley, y el comportamiento del sujeto poseedor como propietario o para sí (*animus domini*), en acto de buena fe.

3. La obtención del título como prueba del derecho de propiedad. El derecho de propiedad exige constar en un documento pleno, fehaciente e indubitable, toda vez que este derecho sólo puede ser acreditado mediante un título. Se sostiene en la doctrina y en la jurisprudencia que la propiedad debe ser acreditada en tracto sucesivo descendente, a partir del propietario más remoto o antiguo hasta el actual propietario, es decir, llegar a demostrar el tracto sucesivo dominial. Los romanos denominaron a esta forma de probanza del derecho de propiedad “*diabólica probatio*”. La usucapión como uno de los modos de adquirir la propiedad pone solución a esta forma de probanza, sin que sea necesario recurrir al tracto sucesivo, toda vez que es modo originario.

4. Crear seguridad jurídica. ¿Cuándo se da exactamente la seguridad jurídica en la usucapión? Desde nuestro punto de vista, y considerando que hablamos de seguridad jurídica en el otorgamiento del derecho real de mayor trascendencia (la propiedad), sólo cuando interviene el Poder Judicial, y a través de un proceso sustanciado en forma y de

acuerdo a ley, esto es, mediante la declaración jurisdiccional con categoría de cosa juzgada, de conformidad con el artículo 952 del Código civil. Por consiguiente, la prescripción adquisitiva o usucapión requiere de un proceso judicial. No creemos en la prescripción adquisitiva en la vía administrativa como ocurre con el Decreto Legislativo 667 (predios rurales) mediante la adquisición de la propiedad agraria por la vía administrativa con inscripción registral. Como acto administrativo registral, no ofrece plena seguridad jurídica, porque en todo caso estaría sometido dicho acto al transcurso del tiempo para que pueda prescribir extintivamente la nulidad o la cancelación del asiento de inscripción, éstas pretensiones prescriben extintivamente a los diez años, en todo caso, habría que esperar el transcurso prescriptorio, porque la nulidad y la cancelación, estarían latentes a favor del propietario anterior con un dominio inscrito. La seguridad jurídica que la usucapión produce con solidez, es a través de una sentencia con categoría de cosa juzgada, investida por su inmutabilidad e invariabilidad.

5. Importancia de la prescripción adquisitiva de dominio.

La Prescripción Adquisitiva de Dominio, es una institución jurídica de derecho civil, que se fundamenta en razones de orden social y económico su importancia radica en que permite al poseedor convertirse en propietario por el transcurso del tiempo, consolidando de esta forma los intereses de muchos pobladores que no cuentan con medios económicos para adquirir una vivienda. Es una institución necesaria para la tranquilidad y el orden social, puesto que organiza la propiedad sobre la base de títulos conocidos y permite que los nuevos propietarios ingresen al tráfico comercial inmobiliario, entre otros beneficios.



CONCLUSIONES

1. La informalidad en la adquisición de los bienes inmuebles tiene su origen en las carencias económicas de los pobladores que no tienen un lugar donde vivir y la única opción que les queda es la invasión.
2. Dadas las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos, el Estado crea COFOPRI, que es un organismo público del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento que formaliza la propiedad informal urbana y rural a nivel nacional.
3. La visión de COFOPRI es alcanzar una sociedad donde predomine el ejercicio del derecho de propiedad individual, asociativa y comunal plenamente formalizada urbana y rural.
4. El objetivo central de COFOPRI es ejecutar y concluir el proceso de formalización el año 2015, de la propiedad predial registrable, urbana y rural generando derechos de propiedad seguros jurídicamente transfiriendo capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales.
5. Los beneficios de la formalización dan al poseedor seguridad jurídica, acceso al crédito, incentivo a la inversión y elimina los conflictos que puedan suscitarse entre los pobladores.
6. La posesión juega un rol muy importante porque es el contenido de muchos derechos reales, es en primer término el contenido de la propiedad además uno de los efectos de la posesión es conducirnos a la usucapion.
7. Siendo la propiedad un derecho fundamental de la persona es justo que al poseedor se le convierta en propietario por el transcurso del tiempo que está en posesión.
8. La prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de transformar el hecho de la posesión en el derecho de propiedad, mediante la posesión continua, pacífica y pública.

9. La importancia de la prescripción adquisitiva de dominio se fundamenta en razones de orden social y económico, es una institución necesaria para la tranquilidad y el orden social.
10. La prescripción adquisitiva de dominio organiza la propiedad sobre la base de títulos conocidos y permite que los nuevos propietarios ingresen al tráfico comercial inmobiliario entre otros beneficios.

COMENTARIO

Que de la lectura de las resoluciones emitidas por las salas de casación que vienen en recurso de casación constatamos que existen resoluciones casatorias que consideran que, "no basta alegar que la propiedad de un bien sea haya adquirido vía prescripción adquisitiva de dominio, sino que debe existir un pronunciamiento jurisdiccional definitivo al respecto (Cas 2008-02-Huaura)", entre otras.

Por otro lado encontramos resoluciones que consideran que "la prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho y la ley no obliga que para adquirir este derecho tenga previamente que obtenerse sentencia favorable que así lo declare dentro de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, dado que el artículo 952 del C.C., es claro al establecer que, quien adquiere un bien por prescripción... PUEDE... entablar juicio para que se le declare propietario (cas. 750-2008-Cajamarca)", entre otras.

Esta misma casación señala que los artículos 952 antes señalado, dispone que: "quien adquiere un bien por prescripción", esto es, quien ya adquirió la condición de propietario de un bien por cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 950 del C.C. "PUEDE", no que "DEBA" vale decir es potestativo del adquirente, entablar juicio para que se le declare propietario y no para que se le constituya en propietario esto es,



para que se le reconozca como tal.

Siendo esto así, la pregunta es ¿en qué situación quedan los propietarios de bienes inmuebles que compraron el bien o bienes amparados en la fe registral y la seguridad jurídica que garantiza el registro?

Para responder esta pregunta debemos tener en cuenta el artículo 70 de la Constitución Política del Estado que dispone “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública...” ; norma de superior rango al que están sometidas las demás leyes.

Por otro lado el artículo 927 del C.C. dispone “la acción reivindicatoria es imprescriptible. Asimismo el artículo 2022 del C.C. estipula lo siguiente “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone...”

De lo expuesto llegamos a concluir que adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio tan sólo transcurso del tiempo no es una regla general sino mas bien una regla excepcional.

BIBLIOGRAFIA

1. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. La usucapión. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2004.
2. ALBALADEJO, Manuel. Derecho: Derechos de bienes. José María Bosch Editor. Barcelona, 1994.
3. CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Instituciones del Derecho Civil: Derechos Reales. Tomo I. Fondo Editorial UNMSM. Lima, 1965. IHERING, Rodolfo. La Posesión. (Versión española de Adolfo Posada) Madrid, Editorial Reus S.A. 1980.
4. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. Curso de Derechos Reales: Propiedad y Posesión. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1986.
5. DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Madrid. Editorial Tecnos.
6. GACETA JURÍDICA – Los derechos reales en la jurisprudencia, Estudio introductorio por Francisco Avedaño Arana.
7. GOMEZ R., José J. “Derecho civil: Curso II – Bienes”; Bogotá: Publicaciones “Universidad Externado de Colombia”, 1962..
8. GONZALES BARRON, Gunther Hernan. Derechos Reales. Ediciones Legales E.I.R.L. Lima, 2010.
9. GONZALES LINARES, Nerio – Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales, Palestra editores, 2007.
10. GONZÁLES LINARES, Nerio – Derecho Civil Patrimonial, Palestra Editores, Lima, 2007.
11. GULLÓN BALLESTEROS, Antonio y ALMAGRO NOSETE, José. “Prescripción, usucapión y caducidad”. Madrid, 2008.
12. L. ALLEDE, Guillermo. Panorama de Derechos Reales. Buenos Aires: La ley, 1967.
13. M. SALVAT, Raymundo. Tratado de derecho civil argentino – Derechos reales, Tomo I. 3a ed., Buenos Aires: La Ley, 1946..
14. Gonzales Linares, Nerio. Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales. Pag.457. Jurista Editores E.I.R.L. Cuzco, 2012.
15. LAFAILLE, Héctor. Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (compiladores). 3ª edición. Buenos Aires: Biblioteca Jurídica Argentina, 1929.
16. LEVITÁN, José. Prescripción Adquisitiva de Dominio. 3ª ed. Editorial Astrea. Buenos Aires, 1990.
17. TRUJILLO ARROYO, Juan C. “Lecciones de Derecho Romano comparado con la legislación civil y procesal colombiana; 4ª edición, Tomo I, Bogotá: Imprenta de la “Luz”, 1938.

Páginas web

18. <http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/listadonordes>
19. <http://www.cinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosPeru/Wilma%20Carrion%20Maldonado,%20PRESCRIPCION%20ADQUISITIVA%20DE%20DOMINIO.pdf>
20. <http://www.cinder.info/wpcontent/uploads/file/DocumentosPeru/Wilma%20Carrion%20Maldonado,%20PRESCRIPCION%20ADQUISITIVA%20DE%20DOMINIO.pdf>