Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua Un an — Le o n Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



TEMA:

"Eficacia de la Prescripción positiva como modo de adquirir la propiedad en el Departamento de León."

MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO

Autores:

Br. Paniagua Gómez Arlen Yaneth

Br. Pantoja Rivera Álvaro Javier

<u> Tutor:</u>

MSc. Beligna Salvatierra.

León, 11 de Octubre de 2005.



OBJETIVO GENERAL:

Analizar la eficacia de la legislación civil vigente referente a la prescripción extraordinaria como modo de adquirir la propiedad especialmente en el Departamento de León.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- 1. Revisar los libros de entrada de los juzgados de Distrito de lo civil, para conocer cuantos juicios sobre prescripción positiva existen actualmente y el estado en que se encuentran.
- 2. Conocer la aplicación de las normas referentes a la Prescripción positiva en los casos que se presentan en los juzgados de León.
- 3. Analizar los expedientes de prescripción positiva encontrados en los Juzgados de Distrito, a fin de observar la forma de aplicar la normativa respecto a esta institución.



Índice de contenido.

OBJETIVOS	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
I. INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I De la prescripción en general	4
CAPITULO II Prescripción positiva	29
2.1 Justo Titulo	31
2.2 Titulo Supletorio	35
2.3 Buena Fe	35
2.4 Posesión Pacifica	41
2.5 Posesión Continua	44
2.6 Posesión Pública	46
2.7 Fundamento Jurídico de la Prescripción	55
CAPITULO III. Casuística	57
3.1 Primer Caso	57
3.2 Segundo Caso	61
3.3 Tercer Caso	64
3.4 Cuarto Caso	67
3.5 Quinto Caso	70
IV CONCLUSIONES	



DEDICATORIA.

Es meritorio dedicar este humilde trabajo que con mucho esfuerzo hemos concluido a:

Dios que nos dio la fuerza, la perseverancia, la fe y la sabiduría para poder formar esta obra científica que con tanto empeño y esfuerzo hemos concluido.

A nuestros padres dadores de amor, entusiasmo, respeto, confianza y apoyo incondicional que nos ha servido durante todos nuestros años de estudio, ya que gracias ha ellos hemos escalado mas un peldaño mas de nuestras vidas.

A nuestros hermanos (as) de quienes hemos aprendido mucho y quienes nos impulsado y ayudado a ser cada día mejor.

A cada una de las personas que durante nuestros años de estudio aportaron conocimientos y grandes valores para nuestra formación.



AGRADECIMIENTOS.

Al concluir esta trabajo investigativo nos que da un profundo agradecimiento por todas las personas que aportaron ideas y sugerencias que nos fueron de gran utilidad para este trabajo.

A nuestra maestra y tutora M.Sc. BELIGNA SALVATIERRA IZABÁ por ayudarnos a concluir nuestro trabajo investigativo, compartir conocimientos y por encaminarnos a ser mas eficientes y responsables como futuros profesionales.

A la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua por habernos permitido formar parte de ella como estudiantes de esta Alma Matter los cuales hicimos de nuestras aulas de clases, nuestra casa de estudio.

A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por habernos facilitado a cada uno de los docentes que con mucho empeño nos aportaron conocimientos valiosos para nuestra formación.



INTRODUCCIÓN

La prescripción como modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales sobre las cosas susceptibles de ellas, es una idea de todos los tiempos que se impone desde luego al legislador. Por eso la encontramos desde sus orígenes más remotos en la legislación romana, de cuya fuente la han tomado todos los códigos. Si bien en un principio adoptó dos formas distintas dependientes de la diversa condición de la ciudadanía en dicha nación, una manera era por acuerdo entre las partes, o bien sin que se haya realizado ese acuerdo entre el propietario y el adquiriente, para la primera manera son: La Mancipatio y la In jure cesio; y para la segunda La Adjudicatio, La Lex y La Usucapio.

De esas dos formas la más antigua era la Usucapion, propias y exclusivas del derecho Civil, que hacía del ciudadano las cosas muebles y aun las inmuebles del suelo itálico; conociéndose además posteriormente la prescripción, la cual correspondía más propiamente al derecho de gentes y recaía sobre los fundos provinciales que no se regían por la ley civil romana, adquiriéndose por consecuencia de ella una propiedad que no era igual al dominio quiritario producido por la otra. Pero cuando la ciudadanía se extendió a todos los



habitantes del imperio, la ley civil fue la ley común para ellos, entonces se confundieron la Usucapion y la Prescripción, entrando en el derecho novísimo, como una sola institución, creadora del dominio mediante el lapso del tiempo en la posesión.

La palabra prescripción viene de las palabras latinas **prae scriptio** que significa **"Escritura Adelante"**, y consistía en una especie de advertencia que se daba a la persona, antes de su juzgamiento; de manera que en esta forma, la prescripción constituyo al principio una verdadera excepción.

Por mucho tiempo los Autores y Comentaristas han estado en desacuerdo sobre los alcances y efectos de la prescripción, ya sea como un elemento creador de derechos, o bien como medio a su vez de extinción de los mismos, tomando en cuenta las dos clases de prescripción que tenemos: la Adquisitiva y la Extintiva, como consecuencia de ese desacuerdo se le ha venido reglamentando en diversos códigos, en los que se considera la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir el dominio y los demás derechos reales y la prescripción negativa como un medio de extinguirse o de perderse el derecho que se tiene a exigirlos. A pesar de todo esto la doctrina corriente considera que la



prescripción, aun cuando revista dos formas distintas en el fondo viene a ser una sola cosa, puesto que constituye un titulo que emana de una circunstancia o razón de tiempo que a su vez modifica los derechos que tienen una persona determinada

Nuestra Constitución Política de Nicaragua, en el artículo 5, párrafo primero, establece el reconocimiento a las diferentes formas de propiedad, dejando entre ver que la razón fundamental que justifica la existencia de la Prescripción la encontramos en la suprema necesidad de mantener el orden público y el bien común, ya que sin esta figura las relaciones jurídicas carecerían de fijeza, dando lugar a largas y constantes discusiones de derechos, además de ser una manifestación de poder dominical tan legitimo como el abandono que de sus cosas puede hacer todo propietario; La Prescripción como modo de ganar o perder la propiedad de las cosas es una institución de derecho justa y moral en sí misma.



CAPITULO I.

De la Prescripción en general.

El diccionario jurídico elemental del jurista Cabanellas de la Cuevas Guillermo define la figura jurídica de la prescripción como: "La consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad, ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia".

La jurisprudencia según Huembes y Huembes Juan en su libro de Jurisprudencia Nicaragüense define esta figura jurídica como "Un medio de adquirir un derecho o librarse de una obligación por el transcurso del tiempo por los medios y en los casos establecidos por la ley".

Según la Enciclopedia Encarta el derecho comparado ve esta figura como, "Un modo de adquirir la propiedad u otros derechos reales (usufructo, servidumbres, entre otros) por la posesión prolongada durante los plazos que marca la ley".



Nuestro código civil vigente lo define en su articulo 868 como: "Un medio de adquirir un derecho o librarse de una carga u obligación, por el lapso del tiempo y bajo condiciones determinadas por la ley".

Como podemos observar el código asienta la regla general aceptada por todas las legislaciones extranjeras, como es de que la prescripción es un medio de adquirir o de perder los derechos y obligaciones por el transcurso del tiempo, es decir admite la prescripción es sus dos aspectos: la adquisitiva o creadora de derechos y la extintiva o liberatoria, pero para que surta los efectos no basta únicamente el transcurso del tiempo, es también necesario que concurran las condiciones establecidas por la ley, pues la legislación para evitar los abusos que pudieran originarse, a condicionado este derecho nacido de la prescripción, revistiéndole de garantías necesarias para su perfeccionamiento.

"La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva: la exoneración de obligaciones por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa" (artículo 869 C.).



Este artículo define cada una de las formas de la prescripción, en efecto, hay adquisición de derechos en virtud de la posesión durante el lapso que la ley establece y en los términos que ella misma manda y de igual manera hay exoneración de una obligación mediante la prescripción cuando el acreedor no exige al deudor el pago de la deuda durante un tiempo que la ley establece como prudencial para cobrar. Es decir el legislador ha impuesto una especie de castigo para el acreedor que no cobra la deuda a tiempo.

Nuestra opinión discrepa con la del legislador en cuanto a la fracción primera de este articulo, cuando menciona que la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva, pues como sabemos hay adquisición de derechos en virtud de la posesión, que no constituyen prescripción, tal es el caso de los derechos posesorios que confiere la ley al poseedor por el mero hecho de la posesión, verbigracia, el arrendatario es poseedor de un bien inmueble y tiene todos los derechos que la posesión del mismo le confiere pero no cabe la prescripción en esta figura.

Además debemos recordar que para que la posesión se perfeccione en la prescripción debe ser revestida por dos elementos como son el *corpus* y el



animus; el primero referido no solamente a la tenencia material de una cosa sino que también a la posibilidad física de ejercer una influencia inmediata sobre ella y excluir toda influencia extraña, y el *animus* es el elemento espiritual de la posesión es la voluntad de tener la cosa para si y como dueño.

"Solo pueden prescribir las cosas, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley." (Articulo 870C).

Desde la antigüedad a existido un gran problema, los tratadistas discrepan entre sobre las cosas que pueden ser objeto de la prescripción; mientras unos sostienen que todas las cosas sin distinción alguna son objeto de la prescripción, otros opinan que hay que hacer distinción según sea la naturaleza de la cosa, el destino que se le da o bien a las personas a que pertenece.

Este artículo de nuestro ordenamiento civil hace una clara regla para las cosas que son y no son objeto de la prescripción, creando una clara armonía en la legislación para evitar controversias posteriores sobre este punto.

De manera que la regla general es que todas las cosas son susceptibles de prescripción, salvo las cosas y derechos que se enumeran a continuación:



- A) Las cosas que están fuera del comercio humano tales como: el aire, el mar y las cosas publicas ya sean naturales o artificiales apropiadas o producidas por el estado. como serían los caminos los puentes, los lagos, las lagunas, etc.
- B) Las cosas indeterminadas, desde luego que el fundamento y base sobre la cual descansa la prescripción es la posesión o retención o disfrute de cualquier cosa o derecho y esta para que sea efectiva, debe necesariamente recaer sobre una cosa determinada e individualizada.
- C) Las cosas que son del dominio particular de una persona es decir las cosas que le pertenecen, pues una cosa que se ha adquirido por un modo ya no puede ser adquirido ese derecho por otro modo.
- D) Los derechos reales que el legislador ha prohibido que sean objeto de prescripción como esta establecido en el artículo (1570 C.)
- E) Los derechos personales o de crédito los cuales tienen su origen ya sea en un contrato, cuasicontrato, delito, cuasidelito o bien en la ley, de manera



que una persona que durante algún tiempo se haya hecho pasar por acreedora de otra, no por ese solo acto va a adquirir su calidad de acreedor mediante la prescripción adquisitiva, pues los derechos personales únicamente pueden tener su nacimiento en alguna de las fuentes indicadas anteriormente.

Estos dos artículos son quizás los más importantes de este capitulo (870 y 871), porque en ellos radican dos problemas importantísimos como son:

- 1) Las cosas que son susceptibles de prescripción.
- 2) Quienes son capaces para prescribir.

"Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro titulo; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes". (Artículo 871 C.)

De esta manera este artículo consigna de manera general en la legislación civil la capacidad que debe tener una persona para poder prescribir, que como dice basta ser persona natural o jurídica, para ser hábil para la prescripción, con el



requisito de no ser incapacitado o menor, pues en este caso obligatoriamente para poder prescribir se necesita un representante legítimo.

"La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por si mismo no pueden obligarse" (articulo 872).

Este artículo establece casi lo mismo que el anterior pues todas las personas son capaces de prescribir y en el caso de los incapaces o menores no se necesita el representante legítimo del que habla el artículo anterior.

Pero en contra de los menores e incapaces la prescripción no corre sino hasta que se halla nombrado un representante legitimo (artículo 931 C.), como podemos ver el legislador estableció una especie de protección para el incapaz, es natural que para que estos efectos se produzcan, se prescindan de la capacidad de la persona, pues mientras mas incapacitado sea, mayor razón hay para que se le proteja y aproveche la prescripción. Pues sería injusto que se declarara una prescripción en contra de un incapaz cuando este ni siquiera sabe que esta pasando y desconoce totalmente el perjuicio que eso le puede causar.



"La prescripción no puede renunciarse anticipadamente; pero se puede renunciar la cumplida" (Artículo 873).

Este artículo establece una clara protección al individuo, es una norma de interés colectivo, contiene un bien social, pues no se puede renunciar a la prescripción anticipadamente, pues de ser así todas las persona pedirían como requisito esencial para la celebración de un contrato la renuncia anticipada de el derecho a prescribir y al final esta institución jurídica no tendría razón de ser; En cambio establece que la prescripción ya ganada si se puede renunciar, pues la prescripción una vez perfeccionada deja de formar parte del interés social y pasa a formar parte del interés privado pues únicamente atañe al individuo por ser esta un beneficio para el y su patrimonio, entonces queda a su voluntad renunciar a ella pues únicamente a este le puede causar perjuicio.

Esto lo establece el titulo preliminar en el articulo XII del código civil: "Las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres, no podrán eludirse ni modificarse por convenciones de los particulares, pero podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que solo miren al interés individual del renunciante y que no este prohibida su renuncia".



De manera que mientras ese derecho no entre al patrimonio de la persona y por cuanto la prescripción ha sido establecida en interés público no se puede renunciar anticipadamente, pues solo miran esos derechos al interés privado de la parte.

En cuanto a la renuncia de la prescripción tenemos que esta puede darse de dos formas:

Expresa y

Tácita.

La primera requiere de una manifestación explicita y terminante de la voluntad de la persona de renunciar a ella, es decir, declara de una manera formal y determinada su intención de renunciar a la prescripción ya cumplida; la segunda, por el contrario, dicha voluntad de renunciar a este derecho debe deducirse de los actos que el prescribiente o el beneficiado con la prescripción realiza, es decir, cuando mediante actos el beneficiado con la prescripción hacen suponer el abandono del derecho que ha adquirido, por tanto, cuando la persona que puede alegarla en su favor, por haberse cumplido, reconoce de un modo u otro, el derecho de propiedad que tiene sobre esa cosa o bien el crédito



establecido a favor de su acreedor; Verbigracia no oponer la excepción de prescripción antes de la sentencia firme.

La renuncia de la prescripción, no constituye por si una enajenación pues el poseedor que renuncia a una prescripción en el momento de cumplirse esta, no esta renunciando a un derecho o algún bien que le pertenece, como pudiera creerse a primera vista, sino que mas bien esta renunciando al ejercicio de su derecho al rehusar o no querer que entre determinado bien o derecho en su patrimonio, es decir, que al renunciar lo único que ha hecho es no beneficiarse con uno de los medios que la ley le da para adquirir el dominio pleno de una cosa o bien determinado que ha poseído con todos los requisitos legales, porque para que la prescripción produzca todos sus efectos de transmitir el dominio o algún derecho es necesario que sea alegada por la persona que ha poseído pues la prescripción no opuesta no puede ser suplida de oficio por el juez (articulo 876 C.). hay que tener presente si, que la prescripción que se puede renunciar es la cumplida o no la que aun no a sido ganada, pues renunciar a esta equivaldría a renunciar al derecho de atacar el dolo o fraude en los contratos.



Con relación a este artículo (874 C.), la corte suprema de justicia en boletín judicial 516 considerando VIII, admite que la excepción de prescripción también puede invocarse en cualquier estado del juicio ordinario antes de la sentencia firme; es decir, que la prescripción puede oponerse en cualquier estado de la causa sin que pueda presumirse renuncia el silencio observado durante una parte del proceso pues a podido el interesado creer al principio que los demás medios bastarían para rechazar la acción.

El problema de este artículo radica en ¿Quién es el encargado de probar que la parte prescribiente realmente a renunciado a la prescripción? Y ¿Quiénes pueden renunciar a la prescripción?

Pues la regla general es que la parte que alega es la que debe probar, de esta manera se deduce que la parte que sostiene que hay tal renuncia es la encargada de probar que realmente así es. Por otro lado la ley afirma que, por la misma razón que considera nulas las obligaciones contratadas por los incapaces, los que no pueden enajenar, no pueden renunciar a la prescripción; esta regla tiene como fundamento, principios de equidad y moralidad.



Aquí hay que hacer una diferencia, ya que la ley al hablar del que puede enajenar y no de la capacidad de enajenar, se esta refiriendo al poder de dispocisión que tiene la persona prescribiente respecto a ese derecho determinado, por lo que no se refiere a la capacidad en general de ejercicio, como sostienen algunos, sino a la capacidad para enajenar determinado derecho que hubiera permanecido en el patrimonio del prescribiente si este no hubiera rechazado ese beneficio que le otorga la ley.

De esta manera;

"El juez no puede suplir de oficio la prescripción no opuesta.

El derecho de reivindicar los bienes es imprescriptible". (Articulo 876 C.)

La primera parte de este artículo suple lo antes expuesto en cuanto a la renuncia de la prescripción, pues la prescripción ya ganada es un derecho eminentemente de carácter privado, su realización compete exclusivamente al dueño del derecho; Si este no lo ejercita en el tiempo oportuno, la ley supone que a hecho una renuncia tácita de su derecho.

Tanto la prescripción adquisitiva como la negativa constituyen medios de defensa que deben invocarse en la oportunidad debida por quien desee ampararse en ella. Por otra parte, esta dispocisión legal esta en armonía con el



principio general de derecho, en virtud del cual en lo civil la jurisdicción es rogada y por lo tanto el juez no debe actuar a iniciativa propia, salvo raras excepciones. También se aduce que la prescripción podría encubrir algún acto ilícito y por lo tanto vendría en perjuicio del titular del derecho, pues una vez suplida de oficio por el juez, dejaría sin ninguna defensa al propietario.

Es necesaria por parte del prescribiente una manifestación de voluntad que es la condición última de la adquisición o mejor aun la realización misma de esta adquisición. Es porque la prescripción es un procedimiento que puede repugnar al que poseía la cosa ajena y lo sabía o lo sabe luego; sin embargo los efectos de esa manifestación se retrotraen al día de la toma de posesión.

A pesar de todo esto, la prescripción que no ha sido alegada en su oportunidad no por eso pierde su derecho de poderse ejercitar mas tarde, pues puede oponerse en cualquier estado en que se encuentre determinado el litigio, pues el derecho que esta fundamentado en la prescripción, al no ejercitarse por haber guardado silencio durante determinada fase del juicio por esa razón no deja de perder todo su valor salvo excepciones.



La imprescriptibilidad de la reivindicación radica en una protección que el legislador plantea en contra de los robos o confiscaciones que una persona haya sufrido en contra de sus bienes.

"Los acreedores o cualquier otra persona interesada en hacer valer la prescripción, pueden oponerla aunque el deudor o el propietario renuncie a ella" (articulo 877 C.).

No podía la ley dejar a los acreedores impotentes a merced de la voluntad o de la mala fe del deudor, que con deliberada intención de perjudicarlos hiciera la renuncia a la prescripción, pues dado que la prescripción puede dar como resultado la liberación de una obligación o la adquisición de un derecho o de una propiedad, por tanto es indudable que la renuncia del beneficio propio de la prescripción, puede dar como resultado un perjuicio evidente para los acreedores del prescribiente, porque mediante esta renuncia pierden uno de los medios por los cuales se le haría mas fácil llegar a la efectividad de sus respectivos créditos.

Como corolario de todo esto, para que los acreedores y demás interesados puedan hacer valer la prescripción, es requisito primordial que por la renuncia el deudor o el propietario se vuelvan insolventes, es decir se encuentren en la



imposibilidad de pagar sus deudas o cumplir sus obligaciones, en otras palabras, es necesario que la renuncia haya causado perjuicio a sus intereses, y aquí se trata no de una excepción inherente a la persona del deudor, sino de una excepción real por constituir el medio de liberarse de una obligación.

"El estado y todas las demás personas jurídicas, están sujetas a la prescripción como los particulares" (artículo 878 C).

Estas personas jurídicas se consideran como particulares para la prescripción, sus bienes, derechos y acciones. Esta de acuerdo con el principio de igualdad de derechos ante la ley y con el principio general de que se debe restringir hasta donde sean posibles todos los privilegios que formen una excepción a esa igualdad.

"El que posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de posesión". (Artículo 879).

La prescripción a que se refiere este precepto es a la positiva y no a la negativa pues ésta no exige para su consumación, ningún acto posesorio del deudor, sino solo la inacción del acreedor durante el tiempo señalado por al ley, de manera



que para que el poseedor precario adquiera por prescripción la cosa que poseía a nombre de otro, es necesario que se haya mudado la causa de la posesión, es decir que empiece a poseer con buena fe, justo titulo y en nombre propio, comenzando a correr la prescripción desde el momento mismo que se mudo la causa de la posesión.

Este artículo es una consecuencia lógica y jurídica de la definición que da la ley de prescripción, pues si para que se consuma ésta es necesaria la posesión que es la retención de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o en nuestro nombre, resulta que aquel que no posea en su propio nombre sino en el nombre de otro no podría adquirir por prescripción.

De lo anterior dicho se desprende que se dice legalmente mudada la causa de la posesión cuando el que poseía a nombre de otro, comienza a poseer de buena fe y con justo titulo en nombre propio; pero en este caso, la prescripción no corre, sino desde el día en que se haya mudado la causa (articulo 880 C.) cabe resaltar que para mudar la causa de la posesión es necesario que el tercero ósea por quien se poseía, haya autorizado su transferimiento o la hubiere cambiado el mismo pero por si solo, el poseedor no puede cambiarla a menos que ejercite actos que demuestren de una manera clara y terminante que niega la posesión de



aquel por quien comenzó a poseer. De manera que para mudar la causa de la posesión, no basta que exista solo el **animus domini**, sino también que lo ejerza contra aquel de quien tiene la cosa, negándole la propiedad y atribuyéndola a si mismo y que estos actos lleguen al conocimiento del dueño, haciéndole saber que desconoce su posesión.

"Si varias personas poseen común una cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o co poseedores; pero sí se puede prescribir contra un extraño; y en este caso, la prescripción aprovechó a todos los participes". (Artículo 881 C)

Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o mas personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor según lo dispuesto en el titulo de la posesión.

La posesión principiada por una persona difunta, continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer en nombre del heredero.

El primer inciso de este precepto es una consecuencia lógica del articulo 879 C, porque el comunero posee la cosa tanto en su propio nombre como en el de los demás copropietarios, circunstancia por la cual no reúne su posesión los requisitos que señala la ley para que se opere la prescripción, esto es, que sea



exclusiva y en nombre propio. Por el contrario, esta posesión produce efectos contra los extraños, porque el comunero se considera como un mandatario de los demás copropietarios, en cuyo nombre posee, luego los actos posesorios que ejecute, aprovechan a los demás, pues para prescribir solo basta poseer durante el termino señalado por la ley, ya sea poseyendo uno mismo o por medio de otro. De manera que esta posesión de la cosa en común por varios participes, al igual que la posesión precaria, que aunque no tenga ese mismo carácter, tampoco sirve para que uno de ellos pueda prescribir contra los otros, a menos que por medio de algún titulo empiece a poseer en nombre propio.

El primer inciso de este artículo tiene como fundamento evitar el fraude entre comuneros. Ya que seria fácil para un comunero prescribir contra otro, debido a la confianza que este ultimo tiene en el primero y a la creencia de que el presunto prescribiente posee en nombre del comunero defraudado.

La posesión que tienen un condueño con referencia a las partes de los demás, es equivoca, porque ninguno de los condueños ejerce una posesión exclusiva a titulo de propietario único lo cual lo hace imposible para adquirir por prescripción. Así la posesión por uno de los comuneros de la totalidad de la cosa



común presenta un carácter equivoco, que no puede cesar sino mediante actos que indiquen de una manera formal y evidente la intención de ese comunero de actuar como solo y único propietario.

El segundo inciso habla de las posesiones sucesivas de distintos poseedores. Estas posesiones se juntan si ambas han sido de buena fe.

Aquí la ley permite la unión o accesión de posesiones a pesar de que diga la misma, que toda posesión continuada debe ser personal, porque como las cosas viven cambiando de dueño, por cualquier causa que sea, sería muy difícil que una sola persona pudiera mantenerse en la posesión durante el termino que la ley señala, burlándose así la aplicación practica de la prescripción. Sin embargo, para que se produzca esta accesión se necesita la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1. Que exista una relación entre el poseedor actual y su antecesor.
- 2. Que ambas posesiones sean ininterrumpidas.
- 3. Que las posesiones que se van a unir sean útiles para efectuarse la prescripción.



Con respecto al primer requisito, se nota que la relación jurídica consiste en que el poseedor debe ser sucesor o causahabiente de su antecesor, entendiéndose por sucesor, todo aquel que deriva su posesión de otra persona en virtud de una causa legal; de manera que la unión o accesión de posesiones supone que el causahabiente entre en la posesión que tenia el causante de su derecho.

En cuanto a que las posesiones que se unen no deben ser interrumpidas, el propósito de la ley es que se mantenga la continuidad a fin de que no se rompa la cadena que debe existir para que opere la accesión.

En relación al tercer requisito esto es, que la posesión debe ser útil debe entender que ninguna de ellas a de ser viciosa, es decir, que todas deben ser aptas para adquirir por prescripción, debiendo ser las posesiones, de la misma naturaleza para que no existan complicaciones, pues si desde el punto de vista de la prescripción, una de ellas tiene justo titulo y buena fe la otra no, entonces se aplicara la regla de que los años útiles para la prescripción extraordinaria no sirve para que se opere la ordinaria; pero al contrario, los años útiles de la ordinaria sirven para completar la extraordinaria. Sin embargo, la accesión es facultativa, pues quedan a elección del poseedor unir su posesión a la de sus



antecesores o no; pero de realizarse esta accesión, se suma la posesión o posesiones añadidas con todas sus calidades y vicios, pues no solo se va a aprovechar de las ventajas, sino también de todos los efectos que tenga.

La parte tercera de este artículo (881 C.) se habla de la posesión continuada en la herencia yaciente, esto no es mas que una consecuencia lógica del efecto general que produce la sucesión. Por ésta se heredan todos los derechos (excepto los personales) y deberes del causante siendo la posesión un derecho, se transmite también ella no importando la falta de identidad del heredero, ya que si no se sabe quien es el heredero hay certeza de que existe uno. El administrador de la herencia yaciente posee en nombre de ese heredero. La ley tiene para toda herencia un heredero de ahí la certidumbre de su existencia.

"La excepción que por prescripción adquiera un codeudor mancomunado no aprovechará a los demás, sino cuando el tiempo exigido por la ley haya debido correr del mismo modo para todos ellos." (Artículo 882 C.)

Sabemos que deudor mancomunado es el que esta obligado a una parte de la deuda y solidario el que esta obligado al todo. El articulo se refiere al codeudor solidario porque de ser el mancomunado carecería de sentido, ya que este no



puede invocar la prescripción de su codeudor, pues esta obligado a pagar solo su parte, y no se le puede cobrar mas que su parte. El deudor solidario sí puede oponer como una excepción, la prescripción ganada por su codeudor excepto en el caso que la deuda tenga fecha distinta.

En el caso previsto por el artículo que precede "El acreedor solo podrá exigir a los deudor es que no prescribieren el valor de la obligación deducida la que corresponde al deudor que prescribió". (Artículo 883 C.)

Es justo que el acreedor que ha dejado que uno de sus codeudores haya prescrito, pague su culpa perdiendo una parte de la deuda. Sin embargo, esta disposición se aparta del principio de solidaridad, en virtud del cual cada codeudor esta obligado en cada momento al pago total de la obligación. Esta discrepancia se debe seguramente al origen distinto de los artículos.

El artículo 884 establece "La prescripción adquirida por el deudor principal aprovecha a todos sus fiadores"

El contenido de este artículo ya fue expresado en el artículo 877, el cual en su expresión "cualquier persona interesada en hacer valer la prescripción", se refería a los fiadores, usufructuarios, herederos y demás que tengan interés en hacer valer la prescripción.



El artículo 885 C. dice: "La prescripción positiva una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor e interponerse como excepción perentoria por el que la posee.

La prescripción negativa solo puede presentarse como excepción".

La consecuencia principal y esencial que produce la prescripción positiva una vez perfeccionada esta es producir el dominio de la cosa adquirida; de modo que una vez que se ha consumado la prescripción, la cual se reputa que opera retroactivamente, se considera dueño al poseedor, no solo desde el día en que se perfecciona la prescripción sino desde el mismo momento en que se comenzó a poseer.

Articulo 886 C. "El que prescribe puede completar el termino necesario para su prescripción, reuniendo el tiempo que haya poseído al que poseyó la persona que le transmitió o transfirió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales".

Al interpretar este articulo hay que distinguir aquí entre el sucesor a titulo universal y sucesor a titulo singular.



El primero viene a ser jurídicamente continuador de la persona del causante y por lo tanto la misma persona, y siendo que representa a su persona y su posesión no es mas que la continuación de la de éste. La accesión de posesiones aquí es forzada, siendo útil la de su causante para prescribir, si ha reunido los requisitos que la ley exige. En cambio con el poseedor a titulo singular no pasa esto, sino que la accesión de posesiones esta subordinada a su libre voluntad, pues aquí se marcan dos etapas distintas en la posesión: primero la del poseedor actual y luego la de su antecesor, pudiendo el primero completar su posesión con la del segundo, siempre que ambas cumplan los requisitos legales. De manera que si el primer poseedor poseyó de mala fe, esto no le perjudica al poseedor actual de buena fe, pero la posesión iniciara con la de él, pues no puede aprovechar aquella posesión de mala fe.

Por el contrario, si la posesión del primer poseedor fue de buena fe y la del segundo de mala fe, no opera la prescripción, pues para que esta tenga lugar cuando a habido cambio de poseedor ósea accesión de posesiones, es necesario que todas ellas reúnan los requisitos legales y en este caso, la del sucesor es una posesión de mala fe.



Por otro lado tenemos que "la prescripción positiva puede alegarse como acción y como excepción". (Artículo 887 C.)

La prescripción puede invocarse como acción, para que pueda servir de fundamento a la demanda o en su ampliación, antes de que aquella haya sido contestada y de que hayan quedado definitivamente fijados los puntos de la controversia en fuerza de la litis contestatio y como excepción perentoria cuando se ha poseído un bien inmueble bajo las condiciones y durante el tiempo establecido en la ley, y otra persona creyendo tener algún derecho sobre dicho inmueble entabla acción reivindicatoria, se interpone la excepción perentoria de haber prescrito el inmueble a favor del prescribiente, con lo que destruye al reinvindicante.



CAPITULO II.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Después de establecer el código Civil en el capitulo primero del presente titulo, las disposiciones generales comunes a la prescripción adquisitiva y a la extintiva o liberatoria, se ocupa en éste, especialmente, de la primera de ellas, que determina con toda precisión las reglas peculiares por las que se rige; y desde luego se observa que todas ellas responden al concepto que anteriormente tenemos expuesto y que ha sido en todo tiempo, en nuestro derecho la razón fundamental de la prescripción, considerada como medio de adquirir.

Siendo la prescripción adquisitiva un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas sin la voluntad de su dueño, tenemos que clasificarla entre los modos de adquirir originarios, pues aquí no ha habido ninguna transferencia de dominio ni por causa de muerte ni por acto entre vivos, sino que mas bien el pretendiente adquiere su derecho de la ley que lo ha establecido por una conveniencia general, pues es una adquisición independiente de alguna relación de derecho o de hecho que pudiera haber por parte del adquiriente y el propietario de la cosa o derecho.



La prescripción es un modo de adquirir a titulo gratuito, pues la persona que prescribe no efectúa ningún dinero, ni ejecuta ninguna prestación que vaya a aminorar su fortuna; Es también un modo de adquirir por actos entre vivos porque opera durante la vida de una persona. Y es un modo de adquirir a titulo singular, pues solo se puede adquirir cosas determinadas o bien individualizadas en su especie, dado que la posesión debe recaer sobre cosa cierta para poder probarse la intención que tuvo de poseer y la tenencia que ejercito.

Este tipo de prescripción puede ser ordinaria y extraordinaria, según sea la calidad del poseedor y el tiempo requerido para que se consume la adquisición, trataremos primero la prescripción ordinaria la que según el artículo 888 de nuestro código civil vigente la posesión debe ser:

- A) Fundada en justo titulo.
- B) De buena fe
- C) Pacifica
- D) Continua
- E) Pública.



Justo Titulo: Es aquel que siendo traslativo de dominio, encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por si mismo la enajenación.

Este titulo consiste en una cierta relación con quien anteriormente tenia la cosa, relación que siendo defectuosa para transferir por si el dominio, inicia y justifica, la posesión. Se trata de un acto jurídico que implica en el enajenante la intención de transferir la propiedad y en el adquirente la de hacerse propietario.

El titulo en términos generales viene a ser la causa o hecho en virtud del cual adquirimos un derecho. El justo titulo, puede definirse siguiendo la opinión de Alessandri y Somarraba, diciendo que: "Es todo hecho o acto jurídico que por su naturaleza y por su carácter de verdadero y valido es apto para atribuir en abstracto el dominio". Puede ser: *Constitutivo*: Es aquel del cual emana el dominio originariamente, ósea que mediante esta clase de titulo, se crea o constituye un derecho que antes no existía, concurriendo así los requisitos legales; tales son la Usucapio, La Accesión y la Prescripción. *Declarativo*: Cuando se limita a reconocer el dominio preexistente, pues no crea, ni transfiere nada; solo confirma y precisa una situación jurídica existente, tales como las sentencias judiciales.



<u>Traslativo:</u> Cuando por si solo sirve para transferir el dominio, tal es el caso de la compra venta, la permuta, la donación, la dación en pago, etc.

Surge de lo dicho que la prescripción adquisitiva una vez perfeccionada es un titulo constitutivo de dominio, aun cuando para esa misma prescripción la ley exija un titulo traslativo de dominio.

De la definición dada anteriormente de justo titulo se saca en conclusión que sus características son las siguientes:

- A) Debe ser verdadero, esto es, de existencia real; de tal manera que los títulos injustos como lo son el falsificado, el simulado absoluto o relativamente, porque constituyen un titulo meramente putativo, no son hábiles para servir de base a la prescripción.
- B) Debe tener actitud suficiente para atribuir el dominio, es decir que del titulo mismo debe aparecer de una manera clara su intención de poseer como dueño y sin reconocer dominio de un tercero de esa cosa; y
- C) Debe ser válido, esto es que no debe adolecer de ningún vicio de nulidad, pues un titulo nulo no es un titulo y la posesión que de él procede es una posesión sin titulo.



El titulo traslativo de dominio para el efecto de aplicarlo a la prescripción lo dividiremos en títulos: Putativos, Verdaderos y Colorados.

El titulo Putativo, Que solo existe en la mente del poseedor, es aquel que por un error se cree que existe, no existiendo en la realidad; tal sucede como cuando uno tiene una cosa en su poder, la cual cree que le fue donada o que la a comprado, cuando solo se le ha dado prestada, o bien no sabe que el testamento en que le fue legado determinado bien ya había sido revocado. Este titulo no es apto para la prescripción porque mas que todo constituye un error de titulo.

El titulo Verdadero, Es aquel que por si mismo es traslativo de dominio, como la compra venta o la permuta, hecha por una persona capaz de transmitir la propiedad a otra que tiene capacidad para adquirirla. Este titulo tampoco es hábil para la prescripción pues la excluye por haber transmitido el dominio por él solo, sin que sea necesario otro requisito para consolidarlo.

El titulo Colorado, Es el que tiene todos los colores y apariencias de verdadero; es decir que en si es traslativos de dominio pero por falta de alguna circunstancia como sería por ejemplo la falta de derecho o de capacidad en la



persona de quien procede, lo hace ineficaz para verificar por si solo la transmisión, este titulo es el que sirve de base a la prescripción, porque unida a su apariencia de verdadero la circunstancias de ignorar el adquiriente, que el que transmitió la cosa no era el dueño de ella por ese solo hecho, merece tomarse en cuenta siempre que ya allá transcurrido el lapso del tiempo requerido por la ley sin que el bien haya sido reclamado por su propietario.



TITULO SUPLETORIO.

Este tipo de titulo no comprueba el dominio, solo lo presume; ya que únicamente justifica el hecho de la posesión, no es justo titulo y solo sirve únicamente para prescribir de manera extraordinaria (prescripción treintenal), respecto a terceros.

Con relación a un legítimo propietario no se necesita de inscripción alguna para este efecto; esto quiere decir que aun sin titulo supletorio se puede adquirir por prescripción extraordinaria, teniendo la posesión por más de treinta años; por lo consiguiente el titulo supletorio tiene como fundamento y finalidad dotar de títulos inscribibles a todos aquellos propietarios que no lo tiene, ya sea porque nunca lo tuvieron, por haberlo perdido o porque eran defectuosos y no eran inscribibles.

La buena fe es un elemento subjetivo a diferencia del justo titulo que es un elemento objetivo. La buena fe es la creencia por parte del poseedor de que el que transmite era el legítimo propietario y que por lo tanto su titulo lo ha



convertido en propietario. En cuanto al que pretende adquirir la propiedad, la buena fe deja entre ver que éste, esta interesado en tener el justo titulo.

La buena fe dice el artículo 1718 C. es la que procede de un titulo cuyos vicios no sean conocidos del poseedor; la buena fe se presume siempre y a contrario sensu del dolo o mala fe que no se presume y se necesita probarlo porque la ley no supone ni debe suponer delincuencia ni inmoralidad en las personas, mientras no sea demostrada; por lo tanto la prueba de mala fe corresponde alegarla al titular del derecho prescrito (Artículo 1720 C.)

La buena fe es solo necesaria en el momento de la adquisición y se presume siempre. La buena fe es necesaria durante todo el tiempo de la posesión.

Parece que nuestra legislación, en este articulo, se aparto de la doctrina general, ya que en él afirma que la buena fe solo es necesaria en el momento de la adquisición. En el fondo esta en un todo conforme, pues basta notar que no es en el momento de entrar en posesión que el artículo exige la buena fe, sino en el de la adquisición y para que haya buena fe al momento de la acusación es necesario que la haya habido durante toda la posesión. Aunque sería más claro, haber



redactado este precepto como lo han hecho casi todas las legislaciones; la buena fe es necesaria durante toda la posesión y se presume siempre.

Para que dicho requisito produzca los efectos indicados, es preciso que la buena fe que debe concurrir en el poseyente sea fundada, no bastando para ello una creencia cualquiera destituida de fundamento, pues como ya decía, la legislación de las partidas tiene que apoyarse en una razón derecha, ósea en una causa bastante para producir la trasmisión del dominio. Así se explica que el poseedor que adquirió la poseída de quien sabia no era dueño de ella, o que carecía de aptitud o de las facultades necesarias para transmitirla no pueda llegar a prescribir dicha cosa por el termino ordinario, porque para la ley es y será siempre un poseedor de mala fe, cualquiera que sea el titulo en que posea.

Para la generalidad de los jurisconsultos el requisito de la buena fe exigido por la ley, tanto para la mera posesión como para la prescripción determinada por el transcurso continuado de ella, guarda intima relación con la del justo titulo con que se posea, hasta el punto que no pueden producirse los efectos del uno sin la concurrencia del otro. Por eso los tratan juntos y casi todas las legislaciones los establecen juntamente. Desde luego se comprende ese íntimo enlace, pues la



existencia del uno presupone la del otro en la generalidad de los casos y, a su vez, la falta o la carencia conocida de cualquiera de ellos impiden que se produzcan los efectos determinados por su común concurrencia.

En efecto, desde el momento en que existe el justo titulo se presume la buena fe en el poseedor de ser dueño de la cosa poseída. Por el contrario, si falta el titulo legitimo o justo, hay que suponer necesariamente en el la falta de buena fe, toda ves que no pueda existir por su parte la creencia que sirve de fundamento a esta.

Es de advertir que, tanto el requisito de la buena fe como el del justo titulo, no son necesarios más que para la prescripción ordinaria, pues sin ellos pueden prescribirse también el dominio y los demás derechos reales por la posesión no interrumpida durante treinta años.

La falta de buena fe en la prescripción ordinaria puede ser motivo suficiente para impugnar la prescripción llevada a cavo con los demás requisitos. Tal seria el caso de que el poseedor, durante el tiempo de la posesión, llegare a saber que, quien le trasmitió la cosa que posee no era el verdadero dueño perdiendo de esta manera su buena fe.



Para todos los efectos el concepto jurídico de la buena fe como requisito para la prescripción consiste la buena fe del poseedor, en la creencia en que está el que posee de aquel de quien recibió la cosa poseída era dueño de ella y podía trasmitirle validamente su dominio. Esa creencia es preciso que sea fundada, como afirman todos los autores que de esta materia se han ocupado, por tanto; no bastara para que se cumpla dicho requisito cualquier suposición o inteligencia desprovista de serio fundamento, si no que ha de apoyarse en una de las causas que produce la transmisión del dominio, o, según clara mente se deduce de la definición expresada, que dicha creencia se funde en el convencimiento, por parte del poseedor, de que la persona de quien recibió la cosa poseída era realmente dueño d la misma por algunos de los medios que la ley autoriza, y que, siendo tal dueño, podía trasmitirle el dominio por el titulo en cuya virtud lo adquirió.

Por eso también desde el momento en que existe el titulo se presume la buena fe, porque la existencia de aquel justifica la creencia del poseedor de ser dueño de lo adquirido en virtud del mismo. Así es que si mediante alguna de las causas que producen la transmisión legitima de las cosas susceptibles de prescripción adquirió el poseyente la que estuviere prescribiendo en la creencia de que él que se la transmitió podía hacerlo validamente por ignorar las causas que lo



impidieran en dicha posesión, concurriría el requisito de la buena fe y adquirida en este concepto la misma, no perdería tal carácter la posesión es tanto no existieren actos que demostrasen o acreditasen el conocimiento por parte del poseedor de que poseía indebidamente o ignorare el vicio o el defecto de que adoleciere el titulo de adquisición de dicha posesión.

Por el contrario, si la cosa poseída la adquirió de quien sabia que no era dueño de ella o de quien le constaba que carecía de facultades de enajenarla aunque mediare un titulo eficaz para la transmisión, en otro caso, la existencia de dicho titulo no impediría el que se considerase como un poseedor de mala fe, porque no podía desconocer el vicio de que adolecía su adquisición.

De lo dicho resulta que la presunción que la ley establece a favor de la buena fe del poseedor, cuando mediare titulo en que se funda la creencia que determina dicha cualidad, es una presunción Iuris tamtum, que admite prueba en contrario, lo cual se haya en un todo conforme con al doctrina establecida por el tribunal supremo, respecto al concepto de la buena fe.



Podemos completar la teoría de la buena fe como elemento indispensable para la prescripción adquisitiva ordinaria con los siguientes principios:

- 1) Se reputara poseedor de buena fe al que ignore que en su titulo o modo de adquisición de la cosa poseía, exista vicio que lo invalide; y por el contrario, será poseedor de mala fe aquel que se hallare en el caso opuesto.
- 2) La buena fe se presume siempre, y al que afirme la mala fe de un poseedor le corresponde la prueba de ésta.
- 3) La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee indebidamente la cosa objeto de la prescripción.
- 4) Se presume que la posesión sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.

Posesión pacifica es aquella que se adquiere sin violencia, pues la violencia es opuesta a toda noción de derecho y todo aquel que posee por virtud de un acto de la fuerza no puede invocar la ley, ya que esta negando su



existencia al actuar por su propia cuenta, puede ancorarse en la sanción que tiene el poseedor pacifico la posesión adquirida en dicha forma no puede producir derecho alguno. Por tanto solo puede llegar a adquirir la prescripción extraordinaria.

Por tanto en ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión, ni aun por aquel que pretenda ser el legitimo poseedor, pues en dicho caso en ves de acudir a la violencia, el que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, deberá solicitar el auxilio de la autoridad competente, si el tenedor se resistiese a entregarla.

El articulo 895 C. establece que la posesión adquirida o mantenida con violencia no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia; esto significa, que todo el tiempo que hubo vías de hechos violentos en la posesión se entienden como borrados para el computo del tiempo necesario para la prescripción.

La violencia consiste en la posesión adquirida por la fuerza sin distinguir si ha usado armas, si ha sido material o bien solo intimidación, si ha sido por él mismo cometida o bien a sido empleada por otro para ponerlo en la posesión por



su orden; y también existe cuando el que se apodera de la cosa lo hace en ausencia de su dueño, y al volver éste le repele por la fuerza. El poseedor violento que tuviere titulo traslativo de dominio solo podrá comenzar a prescribir, desde que haya cesado la violencia, o cuando adquirió de otro la cosa que se reputaba dueño de ella.

Para el efecto de la posesión violenta no es necesario que la violencia o fuerza la haya realizado el mismo poseedor, bastando que haya sido ejecutada en su nombre por otra persona, pero si se adquirido sin violencia y después se ve obligado a repeler la violencia con la fuerza para mantenerse en ella, el poseedor por ese solo acto, no se transforma en poseedor violento, pues aquí se atiende al origen de la posesión, es decir al momento en que empezó a poseer y no a cualquier otro hecho por el cual se haya usado la fuerza (176 C.). Sin embargo la violencia la podemos considerar como un vicio temporal, pues apenas termina esta, comienza la posesión útil que es acta para poseer y como consecuencia para prescribir. El vicio de la violencia es relativo porque solo tiene el carácter de poseedor violento contra el propietario de la cosa y no contra los terceros ajenos a esos actos violentos y se purga cuando ha cesado la causa que la produjo.



La posesión continua: según el artículo 893 C. textualmente dice: "Es la que no se ha interrumpido de alguno de los modos enumerados en el artículo 926 y siguiente"; Se basa en la no interrupción de la posesión del bien inmueble por ningún motivo.

Llaman los autores posesión continuada o no interrumpida aquella que no ha sufrido interrupción por alguno de los modos que la ley establece; y es necesaria también la concurrencia de esta circunstancia, porque toda interrupción que sea legal, constituye un motivo que viene a destruir la presunción del dominio que amparaba al poseedor, y al colocar a otro dueño en el camino de la consolidación de la propiedad determinada por la prescripción. Y esa continuación no interrumpida de la posesión debe durar todo el tiempo establecido por la ley para que se perfeccione y complete la prescripción.

Las partidas, estructuraron en su cuerpo legal estos principios, los cuales sirvieron de modelo a todos los códigos en cuanto a los efectos de la interrupción natural de la posesión llevada a cabo con ánimo de prescribir, al disponer que hubiera de comenzar de nuevo en dicho caso el lapso de tiempo necesario para ello. Es decir que la interrupción de la posesión hacía ineficaz,



para el fin de prescribir, el tiempo que se haya venido poseyendo la cosa prescriptible, y no podía ser tenido en cuenta en el computo del termino legal, como si no hubiera existido dicha posesión.

No es necesario el despojo de la tenencia natural de la cosa poseída para estimar interrumpida la posesión, puesto que con arreglo del articulo 926 y siguientes, puede interrumpirse la misma natural y civilmente, en cuyos casos, y especialmente en el segundo, el que lleva a cabo la interrupción no necesita para dicho efecto llegar a poseer materialmente la cosa que es objeto de la prescripción.

La interrupción natural de la posesión: Es aquella que se puede dar por dos cosas:

- A) Ya sea porque en el predio que se esta prescribiendo ha sido imposible continuar ejerciendo los actos posesorios.
- B) Cuando ese predio que se estaba poseyendo ha entrado a ser poseído por otra persona ajena al anterior poseedor.



Hay que hacer notar que el efecto de la interrupción natural en el primer caso, solo tiene por objeto suspender el periodo de tiempo que el poseedor dejo de ejercer los actos posesorios, para el efecto de no contar ese tiempo una vez que de nuevo haya continuado poseyendo con todos los requisitos legales.

La interrupción civil en la posesión: Es aquella que esta basada en un hecho jurídico y consiste en todo acto intentado por el que se pretende dueño de la cos contra el que posee, por lo que es relativa ya que solo puede ser alegada por la persona que hace la gestión. Esta interrupción civil, al contrario de lo que pasa con la natural, tiene aplicación tanto en la prescripción positiva como en la negativa.

La posesión pública es aquella que se disfruta con conocimiento de los que pueden tener interés en interrumpirla o aquella que ha sido debidamente registrada.

La ley exige, que la posesión para poder servir de base a la prescripción además de otras condiciones, a de ser pública. Esta exigencia esta perfectamente justificada pues si fueran oculta no podría llegar por tal motivo a conocimiento del propietario a quien perjudica, y por tanto, faltaría la base para la presunción en que la prescripción se funda, por que no teniendo noticia de la posesión del



verdadero dueño, mal podría prestar su conformidad y su silencio no puede ser interpretado en un sentido afirmativo de su voluntad favorable, a la prescripción, que es la razón jurídica que legitima dicho modo de adquirir.

Al exigir la ley el requisito de la publicidad en la posesión ha sido consecuente con la regla que establece que los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor o sea del dueño no afectan a la posesión.

Los efectos de la publicidad de la posesión son, pues, claramente perceptibles. Según ellos la posesión viene a determinar la prescripción, convirtiendo al poseedor en dueño de la cosa poseída. Sin embargo, no en todos los casos ocurre esto, pues tratándose de bienes cuyos títulos estén inscritos en el registro de la propiedad, no basta con el mero hecho de la posesión con los demás requisitos indicados para producir la prescripción ordinaria en perjuicio de tercero, sino que a de tener lugar ésta en virtud de otro titulo igualmente inscrito, debiendo en dicho caso empezar a correr el tiempo para la prescripción desde la inscripción.



De la misma manera la posesión oculta impide la prescripción mientras no haya sido debidamente registrada o no pueda ser conocida de los que tengan interés en interrumpirla.

La posesión es oculta o clandestina cuando los actos encaminados a tomarla se realizaron ocultamente o bien en ausencia del poseedor o con precauciones para sustraerla del que tenía derecho para oponerse. De igual manera que la posesión violenta, es temporal, pues una vez que se ha hecho pública empieza la posesión útil, siendo también relativa.

Este vicio de clandestinidad de la posesión es mas común en las cosa muebles que son las mas fáciles de ocultarse, pues no nos explicamos cómo se podría dar el caso con relación a los inmuebles.

Además de los vicios de la posesión antes mencionados como son: La violencia, y la clandestinidad, encontramos otro como es la precariedad.

La palabra precario significaba para los romanos una concesión revocable a voluntad del propietario pero en la posesión debe entenderse que esta concesión



no es hecha a titulo de propietario, o en la que los derechos de éste sean reservados al conceder la cosa.

De esto se saca en conclusión que la posesión es precaria cuando se ha recibido una cosa para después restituirla y por abuso de confianza el poseedor se ha quedado con ella y no la devuelve, todo esto debido a que los poseedores precarios no pueden prescribir contra el propio titulo, ya que poseer un bien precariamente, es tener ese bien con la obligación de restituirlo al verdadero dueño, obligación que constituye un obstáculo para la prescripción.

El artículo 897 establece que: "Para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por prescripción, se necesita una posesión de diez años. El derecho de poseer se prescribe por la posesión de un año".

No obstante, extraordinariamente puede adquirirse el dominio de las cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción común, en virtud del lapso de treinta años, aunque no se tenga titulo y cualquiera que sea la condición del poseedor. Esta prescripción no se suspende en favor de las personas enumeradas en el artículo 930.



Los actos de mera tolerancia no confieren posesión ni dan fundamento a prescripción alguna.

Lo dispuesto en el inciso 2 no es aplicable a poseedores limítrofes de sitios que carecen de mojones visibles, y esto se entenderá también, respecto de la prescripción común u ordinaria.

Según la jurisprudencia en boletín judicial número 1926, Pág. 5521 Considerando II: "Para adquirir un derecho de propiedad por esta figura (Prescripción extraordinaria) deben de haber transcurrido un periodo de treinta años cualquiera que sea la condición del poseedor, excepto cuando este es precarista o mero tenedor, pues solo la posesión adquirida y disfrutada como dueño (animo domini) es la única que puede servir de titulo para adquirir el dominio". (Ver anexo BJ 1926 cons. II)

Según las modernas teorías esta prescripción viene a formar un derecho distinto, cuyo solo punto de contacto con la materia de la prescripción ordinaria es el transcurso del tiempo factor necesario para la constitución o creación de ese derecho.



Se denomina extraordinaria dicha prescripción porque no se sujeta a las reglas comunes de la prescripción adquisitiva bastando, en efecto, a producirla, el mero transcurso del tiempo, si bien por un espacio de duración lo suficientemente largo para revestir el hecho de la posesión de todas las garantías posibles de legitimidad.

Si la ley reconoce la prescripción extraordinaria y da efectos jurídicos a la misma permitiendo la creación del dominio mediante ella, sin mas requisitos que el hecho de la posesión continuada por todo el tiempo fijado para dicho fin, lo hace en virtud de un interés social que el legislador no podía desatender, ya que la prescripción, tanto ordinaria como extraordinaria, es considerada por la generalidad de los tratadistas y de las legislaciones como una institución protectora del dominio cuya creación y reconocimiento atiende con especial cuidado.

Este interés social que se impone a la ley, y que en todo tiempo se ha impuesto a la misma, premiando el celo de los poseedores y castigando a la vez el descuido y la indolencia de los propietarios basta por si solo para justificar el mantenimiento en el derecho de la prescripción adquisitiva extraordinaria, toda



vez que si en ella se concede el dominio, no se otorga ésta a un poseedor cualquiera, despojado de todo motivo de consideración, sino el que lleva tanto tiempo de poseer en concepto de dueño que lleva consigo la presunción del dominio.

La posesión para que pueda conducir a la prescripción, ya sea ésta ordinaria o extraordinaria, a de ejercitarse en concepto de dueño. Así es que el colono, el comodatario, el apoderado y en general todo aquel que posea en nombre y representación de otro, no puede adquirir el dominio de lo poseído por ellos ni ningún otro derecho por virtud de la prescripción, puesto que no posee en concepto de dueño.

El tribunal supremo confirma esta doctrina declarando que al exigir el inciso segundo del artículo 897 del código como condición única para la prescripción extraordinaria la posesión no interrumpida durante treinta años, no se refiere a la posesión material de la cosa sino a la posesión en concepto de dueño.

En cuanto a la fracción tercera de este artículo que dice "los actos de mera tolerancia no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna".



Se puede decir que son aquellos que el propietario de un inmueble conciente que otros ejecuten sin animo de señor o dueño, como cuando permite el transito de un ganado por su predio, sin que esto signifique un gravamen para sus tierras y esto es así para conservar la armonía que debe existir entre los vecinos, porque de lo contrario, todo dueño de una propiedad se mantendría siempre en un estado de vigilancia para evitar cualquier acto que pudiera menoscabar su derecho.

La ley no puede permitir que la persona a quien el propietario de un inmueble le tolera ciertos hechos se convierta en propietario en virtud de estos mismos hechos. La razón es obvia, el propietario al permitir, no cree que con esta licencia el autor de los hechos tolerados le esté disputando el dominio del inmueble. Esa falta de creencia en el propietario, es la razón jurídica de este artículo.

En cuanto al inciso cuarto del mencionado articulo 897 importa decir que tiene su razón de ser en la circunstancia de que no estando fijados los limites de un predio es muy difícil, si no imposible, determinar hasta donde se extiende los actos posesorios que ejecuta cada uno de los colindantes.



Otro problema que surge de la figura de la prescripción extraordinaria es que pasa cuando hay titulo debidamente inscrito, pues el artículo 1434 C. manda que contra una posesión debidamente inscrita no se admitirá otra prueba más que otra posesión igualmente inscrita.

Pero este artículo anteriormente señalado se encuentra en contradicción con el artículo 897 C. pues este dice que la prescripción extraordinaria opera aunque no se tenga justo titulo.

Entonces cabe hacerse la pregunta: ¿opera la prescripción contra un titulo debidamente inscrito?

Nuestra Excelentísima Corte Suprema de Justicia opina lo siguiente: "Haciendo un examen de nuestra legislación civil, tenemos que el hecho de la posesión, ya vaya contra posesión inscrita o no es protegido y reconocido por la ley, pues los términos del articulo 897 son absolutos y terminantes y no hacen distinción entre posesión inscrita o no"



FUNDAMENTO JURÍDICO Y SOCIAL DE LA PRESCRIPCIÓN.

Como fundamento jurídico de la prescripción extraordinaria podemos decir que si la ley reconoce a esta institución, como realmente lo hace y da efectos jurídicos a la misma, permitiendo la creación del dominio mediante ella, sin mas requisitos que el hecho de la posesión continuada por el tiempo que ella misma establece, lo hace en virtud de un interés social que el legislador no podía desatender ya que dicha prescripción es considerada por la generalidad de la legislaciones como una institución protectora del dominio a cuya creación y reconocimiento atiende con especial cuidado. Por eso es este interés social impuesto a la ley, premiando el celo de los poseedores y castigando a la vez el descuido de los propietarios.

Por otra parte se considera que hay un fondo de justicia en defender y reconocer el derecho de una persona que ha sabido conservar la cosa y la ha hecho producir y en desconocer todo derecho a la persona que se ha mantenido en inacción por un determinado tiempo, manifestando con eso, un abandono tácito



que hace de su derecho, pues demuestra con eso la intención que tiene de no conservarlo más en su poder.

El fundamento social de la prescripción se basa en que la seguridad social exige que las relaciones jurídicas no permanezcan siempre en un estado de incertidumbre y que las situaciones de hecho prolongadas, se consoliden así como también el dar fijeza y estabilidad a las relaciones jurídicas que puedan ser objeto de duda o bien de contradicción, reduciéndose estas a un periodo de tiempo determinado, para que no quede en lo incierto el dominio que las personas interesadas tienen en ellos.

De manera que el derecho busca que este orden no se discuta a cada momento, que se elimine la incertidumbre y la posibilidad de disputas sobre el estado de esas mismas relaciones; y casualmente para conseguir este fin, es que el derecho a establecido la institución de la prescripción, como un principio de orden, de armonía y de equilibrio en el seno de la sociedad.



CAPITULO III.

CASUÍSTICA.

1.1- Primer caso:

Juicio ordinario de acciones acumuladas de prescripción extraordinaria y adquisitiva, solicitado por, Denis Antonio, Fernando de los Ángeles, Pedro Gregorio, María Estela, Juan José, Félix Medardo todos de apellidos Cáceres Gonzáles, mayores de edad, agricultores los varones, de oficios domestico la mujer, del domicilio de la Comarca el Obraje, de este departamento en contra de la señora Rosa Ramona Gonzáles Zarate.

Comparecieron por escrito presentado personalmente en fecha trece de marzo del año dos mil, y expusieron que:

a) Desde mas de cuarenta de años, Juan Cáceres, poseyó un lote rustico ubicado en Comarca el Obraje, posesión que transmitió a Rosa Ramona Gonzáles Zarate, quien desde el año de mil novecientos setenta se las trasmitió por venta que le hizo de la posesión del predio rustico mencionado la que requirieron en su momento y posteriormente para que les entregara escritura de venta definitiva, a fin de legalizar sus derecho, a lo que les expuso que ella había comprado a su suegro Juan Cáceres desde el año 1959 y no le había otorgado



escritura, pero que los autorizaba para tramitar en la vía judicial el titulo correspondiente;

b) Por lo que se presenta a tramitar en vía judicial el titulo que les corresponde por la vía de prescripción extraordinaria treintenal, los que se contaran del día dos de enero del año 1970 al dos de enero del año 2000, siendo numerosos los testigos de la Comarca el Obraje que saben y les consta el trato de compra venta que hicieron con Rosa Ramona Gonzáles Zarate y que también les consta que tienen mas de treinta años de estar en posesión del lote rústico que han relacionado en este libelo, donde en forma continua habiendo sido y es su posesión pacifica, pública, tranquila, ininterrumpida y con animo de dueño, permaneciendo en el lote agrícola sus siembras.

Por lo tanto venían los señores mencionados al inicio de este capitulo, que por sentencia se declare con lugar la presente demanda y en consecuencia se les otorgue el titulo de dominio y posesión del predio antes descrito, que se ordene al Registrador de la Propiedad Inmueble de León para que inscriba el inmueble rústico relacionado a sus nombres.



Por auto de las ocho de la mañana del 17 de marzo del año 2000 se cito a las partes al tramite de mediación a fin de que trataran de llegar a un acuerdo satisfactorio para todos y se les señalo la audiencia para su verificación; dicho tramite se llevó a cabo el día 24 de marzo del año 2000 con la asistencia de los hermanos Cáceres Gonzáles y la señora Rosa Ramona Gonzáles Zarate, quienes llegaron a acuerdo, en el cual doña Rosa Ramona acepta lo demandado por los autores de la demanda y que se allana a los términos de la misma y expresa que ella no posee titulo material de la propiedad pero que adquirió del señor Juan Cáceres que en vida fue su suegro y acepta que le vendió esta propiedad a los demandantes y que ellos gestionen la escritura y su inscripción en el registro correspondiente.

Por tanto de conformidad con lo expuesto y artículos 413, 424, 426, 428, 434, 436 y 1049 Pr. La juez resolvió.

Ha lugar a la demanda intentada por los señores Cáceres Gonzáles, en contra de la señora Rosa Ramona González Zarate, con acción de prescripción extraordinaria adquisitiva, en consecuencia



- a) Se declara por prescripción extraordinaria adquisitiva los señores todos de apellidos Cáceres Gonzáles han adquirido el inmueble lote rústico ubicado en la Comarca el Obraje Departamento de León.
- b) Se ordena a la señora Registradora de la Propiedad Inmueble del Departamento de León proceda a la apertura de nuevo asiento a favor de los señores Denis Antonio, Fernando de los Ángeles, Pedro Gregorio, María Estela, Juan José, Félix Medardo Y Lorenzo Saturnino, todos de apellidos Cáceres Gonzáles. Y para los efectos se librará ejecutoria de la presente sentencia, la que servirá de titulo de dominio a dichas personas una vez firme la sentencia.



1.2- Segundo caso:

Juicio ordinario de prescripción extraordinaria, solicitado por Dolores Vanegas Rojas y Rigoberto Rojas Vanegas, con fecha dieciséis de noviembre del año dos mil, en contra de Alejandra Rojas Rojas por escrito presentado por el doctor Agustín Díaz Morales el día 16 de noviembre de 1999 a las nueve de la mañana; comparecieron los demandantes ambos mayores de edad, solteros, agricultores y del domicilio de la Comarca Cerro las Delicias de el Municipio del Jicaral y expusieron:

- a) Hace más de treinta y cinco años la señora Alejandra Rojas Rojas les vendió la posesión de una propiedad rural ubicada en el mismo lugar de donde son domiciliados compuesta por tres lotes separados por caminos, uno de ellos de mayor extensión.
- b) En varias ocasiones han requerido de manera personal a la vendedora, para que les otorgara escritura de venta definitiva o legalizara la propiedad a sus nombre y esta le manifestó que ella había comprado hace mas de cincuenta años y no le habían otorgado escritura y que por lo tanto los autorizaba a tramitar por la vía judicial el titulo respectivo, en juicio de prescripción extraordinaria de



treinta años que se cuenta entre el 20 de agosto de 1969 hasta el 21 de agosto de 1999.

c) Además son numerosos los testigos que saben del trato que hicieron con la señora Alejandra Rojas que vieron el momento en que le hicimos el pago del valor de la propiedad y a los cuales les consta que tienen mas de treinta años de estar en posesión de dicho inmueble rural, además su posesión ha sido pública, pacifica, con animo de dueño y de manera ininterrumpida.

Por tal razón demandan como en efecto demandaron a la señora Alejandra Rojas Rojas en la vía ordinaria y con acciones acumuladas de prescripción extraordinaria de treinta años y prescripción adquisitiva de dominio de conformidad con los artículos 1021 Pr. y demás disposiciones legales para que por sentencia firme se declare:

- 1) Ha lugar a la presente demanda y se otorgue el titulo de dominio y posesión de los predios descritos.
- 2) Se ordene al Registrador de la Propiedad Inmueble de este Departamento para que se inscriban los inmuebles indicados a sus nombres.



Por auto del 16 de noviembre de 1999 a las dos y cuarenta se convoco a las partes a trámite de mediación y el 25 de noviembre de 1999 se celebró dicho trámite con la comparecencia de las partes, quienes llegaron a acuerdo para que se legalice la situación. Por lo que la juez les hizo del conocimiento de que el presente acuerdo es de estricto cumplimiento, presta merito ejecutivo y tiene carácter de cosa juzgada.

Por lo tanto la juez resolvió de conformidad con lo expuesto y artículos 413, 424, 426, 428, 434, 436 y 94 de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

- 1) Ha lugar a la demanda intentada en la vía ordinaria y con acciones acumuladas de prescripción extraordinaria y adquisitiva de dominio por los señores Dolores Vanegas Meza y Rigoberto Rojas Vanegas en contra de la señora Alejandra Rojas Rojas.
- 2) Se ordena al señor Registrador Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de León proceda a la apertura de nuevo asiento a favor de los señores Dolores Vanegas y Rigoberto Rojas Vanegas y para los efectos líbrese



la ejecutoria de la presente sentencia, la que servia de titulo de dominio a las referida personas.

1.3- Tercer caso:

Sentencia definitiva de prescripción, solicitada por Rodolfo Picado en contra de Leonidas Picado Fonseca por escrito presentado el 20 de julio del año 2001, compareció el señor Rodolfo Picado Fonseca exponiendo que desde hace aproximadamente cuarenta años esta en posesión de una finca rustica ubicada al sur de esta ciudad ubicada en la Comarca el Obraje, tal terreno lo obtuvo por donación que le hizo su hermano Leonidas Picado, quien por no tener titulo hábil para inscribir solamente me cedió en forma verbal la posesión facultándome para que obtuviese el titulo ante las autoridades. El terreno aludido a estado por mas de cien años en posesión de su familia y carece de número registral, por lo antes expuesto y siendo que su posesión a sido quieta, pacifica, pública, de buena fe y con ánimo de dueño por más de cuarenta años sobre el lote descrito venía ante su autoridad a demandar en la vía ordinaria y con acción de prescripción extraordinaria o treintenal al señor Leonidas Picado Fonseca a fin de que su autoridad de previo a la información del caso, dicte sentencia declarando con lugar esta demanda y ordenando la inscripción de su



derecho en el registro de la propiedad inmueble de León ya que por mas de cien años solo ha existido derecho posesorio sobre el bien transmitido familiarmente de uno a otro.

Por auto del 20 de julio se llamó a las partes a tramite de mediación, el cual se realizo el día 16 de agosto del 2001, en el cual llegaron al siguiente acuerdo: El señor Leonidas Picado Fonseca dice que se allana a todo los términos de la demanda por ser este inmueble de patrimonio familiar desde 1940.

Por tanto la Juez resolvió lo siguiente:

- Ha lugar a la demanda en la vía ordinaria y con acción de prescripción extraordinaria interpuesta por el señor Rodolfo Picado Fonseca en contra del señor Leonidas Picado Fonseca.
- 2) Se ordena al señor Registrador de la Propiedad Inmueble del Departamento de León inscriba dicho inmueble a favor del señor Rodolfo Picado Fonseca abriendo nueva cuenta registral.



3) Sirva de suficiente mandato al señor Registrador lo aquí ordenado y de suficiente titulo de dominio al señor Rodolfo Picado Fonseca la ejecutoria de la presente sentencia.



1.4- Cuarto caso:

Sentencia definitiva. Prescripción adquisitiva extraordinaria, declarativa de dominio y cancelación de asiento registral parcial. Solicitado por Eugenio Soto Araúz en contra de José Soto Araúz.

El doctor Agustín Díaz Morales, presento escrito el día 5 de septiembre del año dos mil dos por el que compareció, Eugenio Soto Araúz, exponiendo que:

- A) Hace mas de treinta años específicamente el día trece de febrero de 1968, adquirió un predio de naturaleza rural ubicado en la comarca el marañonal, por compra que hizo a su hermano José Soto Araúz, que pago en efectivo.
- B) El vendedor se encontraba en posesión de ese predio y no le pudo otorgar escritura pública, porque quien le vendió a él, se llama Casimiro Ruiz Rodríguez no tenia titulo inscrito.
- C) Que durante todos estos años hasta el día de hoy a ejercido sobre el inmueble derechos posesorios de manera quieta, pública y pacifica, su posesión la a mantenido desde el día trece de febrero de 1972 al trece de febrero del año 2002.



Por lo antes expuesto el señor Eugenio Soto Araúz pidió se declarara con lugar la demanda y las acciones interpuestas por estar ajustadas a derecho, otorgándole, el titulo del predio por vía de prescripción extraordinaria y que se ordenara al señor Registrador de la Propiedad Inmueble cancelar parcialmente la cuenta registral anotada y que anote en cuenta nueva la ejecutoria de la sentencia firme que se dicte.

Por auto del 21 de octubre del año 2002, este juzgado convoca a las partes a trámite de mediación el que se llevo a efecto el día 28 de octubre del año 2002, llegando estos a un acuerdo, en el cual el demandado se allana a la demanda entendiéndose que las partes llegaron a un acuerdo satisfactorio para ambas. No habiendo más trámites la juez decidió:

Ha lugar a la demanda intentada en la vía ordinaria por el señor Eugenio Soto Araúz en contra del señor José Soto Araúz, con Acciones acumuladas de prescripción adquisitiva extraordinaria de treinta años, declarativa de dominio y cancelación parcial de inscripción registral, en consecuencia:



- a) Se declara que por prescripción adquisitiva extraordinaria el señor Eugenio Soto Araúz adquirió el dominio de un predio de naturaleza rural ubicada en la Comarca el Marañonal al Noroeste de esta ciudad.
- b) Se ordena al Señor Registrador Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de León, abra nueva cuenta e inscriba dicho inmueble a favor de Eugenio Soto Araúz.
- c) Sirva de suficiente mandato al Señor Registrador para efectos de lo aquí ordenado y de suficiente titulo de dominio al Señor Eugenio Soto Araúz la ejecutoria que se libre de la presente sentencia una vez firme la misma.



1.5 Quinto caso:

Sentencia definitiva de prescripción extraordinaria y adquisitiva de dominio. Solicitado por Mercedes Jiménez Gutiérrez y Victoriano Nazario Jiménez Gutiérrez, los cuales comparecieron por escrito presentado por el licenciado Julio Pérez Téllez, el día 27 de agosto del año 2002 y expusieron que: Desde hace mas de treinta años consecutivos están en posesión legitima de una propiedad ubicada en el Municipio de Nagarote, Departamento de León, propiedad que se encuentra declarada en el Departamento de catastro de León a favor de la madre de ambos señora Mercedes Jiménez, quien la adquirió mediante compra y venta que le hizo la señora Ángela del Socorro Sánchez Rodríguez lo que demostraron con certificación literal del Registro Público de la Propiedad Inmueble de León. En muchas ocasiones solicitaron a la señora Ángela Sánchez les entregaran la escritura de compra venta de la propiedad referida, lo que fue imposible mediando la relación de amistad que les une, dejando luego de habitar en la comunidad donde queda ubicada la propiedad, por lo que desconocen su domicilio actual, razón por la cual hoy comparecen a tramitar por la vía judicial un titulo por vía de prescripción extraordinaria, dicha posesión comienza a correr desde el 10 de febrero de 1971 al 11 de febrero del año 2001 y son muchas las personas que conocen que habitan esa propiedad



desde hace mas de treinta años y existen documentos que prueban lo antes dicho. Por lo cual demandaron como en efecto lo hicieron a la Señora Ángela del Socorro Sánchez Rodríguez en la vía ordinaria y con acciones acumuladas de prescripción extraordinaria y adquisitiva de dominio, además pidieron se le nombrara guardador ad litem a la demandada por ser de domicilio desconocido para que la represente en el presente proceso. Una vez nombrado el guardador señor Adriana Gutiérrez Sotelo se convoco al trámite de mediación. El cual se celebro el día 13 de diciembre del año 2002 Con la comparecencia de los actores y el representante de la demandada la cual se allano a la demanda y sin más tramites la juez resolvió:

1) Ha lugar a la demanda intentada en la vía ordinaria y con acciones acumuladas de prescripción extraordinaria y adquisitiva de dominio por los señores Mercedes Jiménez Gutiérrez, representada por su apoderado general judicial licenciado Julio José Pérez Téllez y Victoriano Nazario Jiménez Gutiérrez en contra de la señora Ángela del Socorro Sánchez Rodríguez, representada por su guardadora ad litem licenciada Adriana Gutiérrez Sotelo, en consecuencia:



- A) Se declara que por prescripción adquisitiva extraordinaria de treinta años los señores Mercedes y Victoriano Nazario, ambos de apellidos Jiménez Gutiérrez adquirieron el dominio de una propiedad ubicada en el Municipio de Nagarote Departamento de León.
- B) Se ordena al señor Registrador Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de León, inscriba dicho inmueble a favor de los señores Mercedes y Victoriano Nazario ambos de apellidos Jiménez Gutiérrez abriéndole una nueva cuenta distinta a la anterior.
- C) Sirva de suficiente mandato al Señor Registrador para los efectos de lo aquí ordenado y de suficiente titulo de dominio a los demandantes, la ejecutoria que se le libre de la presente sentencia.



CONCLUSIONES.

La prescripción positiva como modo de adquirir la propiedad es una institución eficaz, la cual se basa en que para que esta se consume siempre se deben cumplir los requisitos establecidos por la ley, el requisito de temporalidad a nuestro parecer, debería cumplirse también en la prescripción ordinaria para aquellos sujetos que tiene el animus y el corpus, es decir, de tener la cosa como dueños por el tiempo que la ley establece, todo a fin de lograr mayor organización y estabilidad en la propiedad en Nicaragua, la que actualmente nos ha sumergido en muchos problemas Políticos-Sociales

No sería justo que la persona que posee y realiza actos posesorios en una finca determinada a vista, ciencia y paciencia del presunto propietario por el tiempo que la ley establece, no se le reconozca su derecho, peor aun cuando el presente propietario siempre ha mantenido una posición pasiva, es ante esta situación que creemos que esta institución se encuentra justificada en la seguridad que le brinda a las relaciones jurídicas que no están definidas.



Como resultados del trabajo de campo que hemos realizado en los Juzgados de Distrito del Departamento de León, (Juzgado Primero de Distrito y Segundo de Distrito de lo Civil), nos hemos dado cuenta que la prescripción positiva ordinaria no se utiliza como modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble pues la persona poseedora de una finca no alega su derecho pues esta prefiere esperar los treinta años (prescripción extraordinaria) para alegar la prescripción y no solo diez años que son los que requiere la prescripción positiva; de esta manera encontramos que en el periodo comprendido entre los años 2000 al 2005, según los libros de entrada de cada juzgado hubo un total de diecinueve demandas, todas estas mediante la prescripción extraordinaria, organizadas de la siguiente manera:

En el Juzgado Primero de Distrito de lo Civil encontramos un total de dieciocho demandas anotados en los libros de entradas, habiendo dos demandas en el año dos mil, cinco demandas en el año dos mil uno, cinco demandas en el año dos mil dos, una en el año dos mil tres, tres en el año dos mil cuatro y dos demandas en el año dos mil cinco, de las cuales solo cinco han sido falladas.



En el Juzgado Segundo de Distrito de lo Civil encontramos que en los libros de entrada, existen anotada únicamente una demanda presentada en el año dos mil dos, la que aun se encuentra en estado de sentencia.

Concluimos nuestro trabajo monográfico exponiendo de que la prescripción extraordinaria es una institución jurídica que realmente cumple con la finalidad para la cual fue creada, no así la prescripción ordinaria, ya que a pesar de que la ley establece que es un modo de adquirir la propiedad de los bienes muebles e inmuebles, no se cumple esto en el caso de los bienes inmuebles ya que aun cumpliendo los requisitos que establece el artículo 888 del Código Civil, esta nunca es alegada, sino que se espera hasta haber poseído treinta años para prescribir extraordinariamente.



BIBLIOGRAFÍA.

- Argañas Manuel J. La Prescripción adquisitiva, Buenos Aires, tipográfico editora Argentina, 1966.
- Boletín Judicial 1974, Pág. 282 Cons. II
- Boletín Judicial 1926, Pág. 5521 Cons. II
- Cabanellas de la Cueva Guillermo. Diccionario Jurídico elemental,
 Editorial Heliasta S. R. L.
- Código Civil de la República de Nicaragua. Cuarta edición, 2000,
 Editorial Jurídica.
- Constitución política de la República de Nicaragua. Octava edición, 2002, editorial Jurídica.



- Huembes y Huembes, Juan. Nuevo Diccionario de Jurisprudencia
 Nicaragüense, Managua, Nicaragua, Talleres de Imprenta Nacional, 1972.
 Pág. 467.
- Jarquin Alvarado Roger Antonio. La Prescripción, Tesis, León Nicaragua,
 1964.
- Molieri L. Carlos. La Prescripción, Tesis, León, Nicaragua, 1961.

- Murillo Solís Ramón, La Prescripción, Tesis, León, Nicaragua, 1958.
- Sánchez Román Felipe. Tomo III. Estudios de Derecho Civil, Editorial Española, 1891.



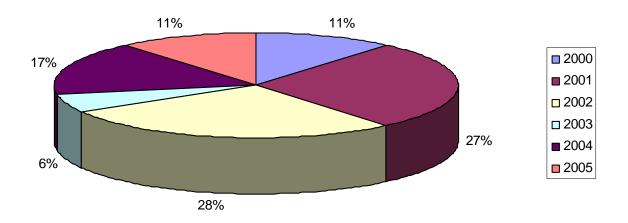






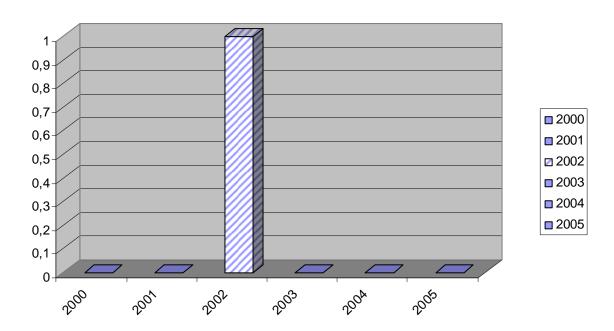
Acciones de Prescripción extraordinaria incoadas en los Juzgados de Distrito de León.

Demandas





Demandas





Resultado Trabajo de campo

