

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



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACION:  
EN DERECHO CIVIL.**

**TÍTULO DEL INFORME FINAL:  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.**

**PRESENTADO POR:  
LUIS FERNANDO HERRERA MALDONADO N° CARNÉ HM16021**

**DOCENTE ASESOR:  
LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA.**

**SEPTIEMBRE DE 2023.  
SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES CENTRALES**

**RECTOR**

MAESTRO ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO.

**VICE-RECTOR ACADEMICO**

DR. RAÚL AZCÚNAGA

**VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO.**

ING. JUAN ROSA QUINTANILLA

**SECRETARIO GENERAL**

ING. FRANCISCO ALARCÓN

**FISCAL GENERAL**

LICDO. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**DECANO**

LICDO. CRISTOBAL HERNAN RIOS BENITEZ

**VICE-DECANO**

LICDO. OSCAR VILLALOBOS

**SECRETARIO INTERINO**

LICDO. ISRAEL LOPEZ MIRANDA

**JEFE DE DEPARTAMENTO**

LICDO. OSCAR VILLALOBOS

## DEDICATORIA.

A **Dios todopoderoso** por iluminar siempre mi camino, brindarme el discernimiento y la perseverancia para mantenerme constante en mis estudios, ya que sin él no habría llegado hasta este momento a punto de culminar mis estudios universitarios, todo se lo debo a él...

A mi madre **Ana Cecibel Maldonado de Herrera**, por ser ella la que con su amor me brindó su apoyo incondicional que necesitaba en los días en donde no podía más, y me animaba a seguir en el trayecto de mi carrera...

A mi padre **José Benedicto Herrera Reyes**, quien me ha orientado siempre en la vida a ser una persona de bien, y gracias a sus consejos permanecer en la constancia y perseverancia...

A mis compañeros de clase con los cuales formamos una verdadera amistad la cual nos llevó hasta este momento a punto de alcanzar nuestras metas, de forma especial a **Tania Gabriela Rodríguez Díaz**, pues se ha convertido en mi mejor amiga, persona a la cual aprecio mucho, con ella se ha formado una amistad especial y hemos pasado momentos de alegría y también de tristeza y frustración dentro de la carrera en la cual ya no dábamos más, pero con el apoyo mutuo que nos brindamos en todo momento logramos superar todos los obstáculos que se nos presentaron...

A mis abuelos **Francisco Herrera Elías, Gloria Isabel Reyes de Herrera, Dolores Maldonado Cruz y María Cornelia Reyes de Maldonado**, que, aunque ya no están conmigo los amo con todo mi corazón y se que ellos desde el cielo están orgullosos de mi logro...

A mis tíos y primos que me han apoyado incondicionalmente y han aportado su granito de arena para que pueda llegar al final del camino, se los agradezco infinitamente...

A todos mis amigos y demás personas que de alguna u otra forma me han brindado su apoyo y dado ánimos para seguir adelante y lograr alcanzar mis sueños...muchas gracias.

## ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN.....	9
CAPITULO I .....	11
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	11
OBJETIVOS.....	12
Objetivo General.....	12
Objetivos Específicos.....	12
METODOLOGÍA.....	13
RESULTADOS.....	14
CAPITULO II .....	15
ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	15
DE LA PRESCRIPCIÓN EN GENERAL.....	17
Clases de prescripción.....	18
Diferencias entre prescripción adquisitiva y prescripción extintiva.....	19
La prescripción en nuestro derecho positivo.....	20
Los fines del derecho y la prescripción.....	20
ASPECTOS PROCESALES DE LA PRESCRIPCIÓN.....	21
NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.....	23
Elementos esenciales.....	24
Qué cosas pueden adquirirse por la prescripción.....	26
El problema de la prescripción de los derechos incorporales.....	26
Quiénes pueden prescribir.....	27
Contra quién se puede prescribir.....	27
INTERRUPCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.....	28

Concepto de interrupción.....	28
Concepto de suspensión.....	28
CLASES DE INTERRUPCIÓN.....	29
Interrupción natural.....	29
Interrupción civil.....	30
EFFECTOS DE LA INTERRUPCIÓN.....	31
Quiénes pueden alegar la interrupción de la prescripción.....	32
CASOS ESPECIALES DE INTERRUPCIÓN.....	32
PRESCRIPCIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA.....	34
Elementos esenciales de la prescripción extraordinaria.....	36
LA MERA TENENCIA Y LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.....	37
SEMEJANZAS ENTRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA Y LA EXTRAORDINARIA.....	37
DIFERENCIAS ENTRE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA Y LA EXTRAORDINARIA.....	38
CAPITULO III.....	39
REGULACIÓN LEGAL.....	39
DISPOSICIONES LEGALES CÓDIGO CIVIL.....	39
CAPITULO IV.....	43
CONCLUSIÓN.....	43
RECOMENDACIONES.....	44
BIBLIOGRAFIA.....	45
ANEXOS.....	46
GLOSARIO.....	55

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación centra su estudio sobre el tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio y la aplicación de esta en el entorno nacional, el cual se encuentra contemplado en el Derecho Civil, específicamente en el Código Civil, esta figura tiene como finalidad, determinar cuales son los requisitos que se deben de cumplir para poder prescribir, en general con esta figura lo que se pretende como primer punto es inscribir una propiedad a favor de una determinada persona que ha estado poseyéndola por un determinado tiempo tal como se establece en la ley, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, por todo ese tiempo que ha durado la posesión, así mismo es de considerar que existen dos tipos de prescripción, ordinaria y extraordinaria, teniendo ambas similitudes y diferencias muy marcadas, las cuales se abordan en el desarrollo de este trabajo de investigación, es de esta forma en la que se ha desarrollado el presente trabajo, constando de antecedentes históricos, generalidades, y la regulación legal del tema en cuestión.

**Palabras Clave:** Prescripción Adquisitiva; Prescripción Adquisitiva Ordinaria; Prescripción Adquisitiva Extraordinaria; Elementos; Características; Diferencias.

## **ABSTRACT**

This research work focuses its study on the topic of the Acquisitive Prescription of Domain and its application in the national environment, which is contemplated in Civil Law, specifically in the Civil Code, the purpose of this figure is to determine What are the requirements that must be met to be able to prescribe, in general with this figure what is intended as the first point is to register a property in favor of a certain person who has been possessing it for a certain time as established in the law , in a quiet, peaceful and uninterrupted manner, for all that time that the possession has lasted, it is also to be considered that there are two types of prescription, ordinary and extraordinary, both having very marked similarities and differences, which are addressed in the development of this research work, it is in this way that the present work has been developed, consisting of historical background, generalities, and the legal regulation of the topic in question.

**Keywords:** Acquisitive Prescription; Ordinary Acquisitive Prescription; Extraordinary Acquisitive Prescription; Items; Characteristics; Differences.

## INTRODUCCIÓN.

Dentro del ámbito jurídico, existen derechos que pertenecen actualmente a las personas, o pueden llegar a pertenecerles. Entre ellos se encuentran el derecho de dominio y los demás derechos reales. Pero en lo tocante a la adquisición de éstos, se plantea la siguiente interrogante: ¿Cuál es el fundamento de los modos adquirir? Para contestar esa pregunta, es necesario hacer, primero, algunas consideraciones.

En efecto, es indiscutible, que los modos de adquirir el dominio y los demás derechos reales, constituyen una manifestación económica de la vida en sociedad. Pero ésta, en su aspecto económico, está organizada bajo el sistema de la propiedad privada. Tal se desprende claramente del Art. 103 de la Constitución de la República, que literalmente, dice: “Se garantiza y reconoce la propiedad privada en función social...”.

Es este precepto el que faculta, el que permite a las personas, la adquisición del dominio y demás derechos reales. Si no fuera por ese precepto constitucional, no existirían los modos de adquirir referidos. Es por eso que para responder la pregunta anteriormente formulada, hay que remitirse a la Constitución de la República. Concretamente, al Art. 103 de la misma. Es en éste donde encontramos el fundamento jurídico de los modos de adquirir en nuestro Código.

La prescripción está definida como un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas. De lo anterior resaltan algunos elementos claves, como los siguientes: a) El tiempo: el simple transcurso del tiempo es un elemento importante para que se configure la prescripción.

Nuestro Código Civil aborda la prescripción en sus artículos 2231 a 2263, indicando que “la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”. De lo anterior, vemos otro elemento de relevancia:

Pasividad: ya que, durante cierto lapso de tiempo, el que tenía el derecho no ha ejercido acciones para hacerlos valer.

Siguiendo con la lectura del Código Civil, nos encontramos con que éste desarrolla la prescripción como medio de adquirir las cosas -prescripción adquisitiva de dominio- (artículo 2237 a 2252), la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales (artículo 2253 a 2259), de ciertas acciones que prescriben en corto tiempo (artículo 2260 a 2263). Una característica muy importante acerca de la prescripción es que ésta debe ser alegada; por tanto, en un caso judicial, el Juez no puede declararla de oficio, aun cuando él advierta que en el caso pueda estar ante ella.

Así pues, para el Código Civil existe la prescripción para adquirir las cosas en beneficio propio, en contra de aquel que no ha ejercido su derecho durante un tiempo en específico y, por tanto, el que quiera aprovecharse de la prescripción tendría que alegarla a su favor. Por otro lado, también se mencionó la prescripción que extinguen las acciones judiciales, según la cual en materia civil de El Salvador las acciones ejecutivas prescriben generalmente en diez años y las acciones ordinarias en veinte años (según artículo 2254).

## **CAPITULO I**

### **JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.**

La prescripción es una forma de adquirir cosas ajenas, o bien, de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído dichas cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante un lapso de tiempo determinado.

Podemos decir que hay dos tipos de prescripciones, la adquisitiva y la extintiva.

La prescripción adquisitiva es un modo en el cual se adquiere cosas ajenas por haberlas poseído durante un periodo de tiempo y porque se han cumplido ciertos requisitos legales. Por otro lado, la prescripción extintiva es aquella en que se extinguen acciones o derechos porque no los has ejercido y además deben cumplirse ciertos requisitos legales.

La prescripción adquisitiva y la extintiva son diferentes instituciones en derecho. La segunda es una fórmula para la extinción de las acciones ligadas a unos derechos de contenido patrimonial. Se dan por la inactividad de quien es el acreedor y el paso del tiempo. A esta fórmula se la conoce también como prescripción liberatoria.

En cuanto a la prescripción adquisitiva se trata de la forma de adquirir una propiedad de un o unos bienes, por la posesión de los mismos durante un tiempo. Siempre que se den una serie de requisitos que marca la Ley.

La usucapión está apoyada en que el titular del derecho demuestra negligencia o abandono, por inactividad. De tal forma que un tercero termina adquiriendo el derecho por la posesión del bien durante un espacio de tiempo.

La prescripción adquisitiva puede ser de dos clases, la ordinaria y la extraordinaria. En la primera se exige que exista justo título y buena fe en el que posee el bien. La extraordinaria se atiende ante la inexistencia de los requisitos de la anterior, y por consiguiente un plazo de posesión más largo.

## **OBJETIVOS.**

### Objetivo General.

- Analizar en que consiste la Prescripción Adquisitiva de Dominio, sus requisitos y demás elementos.

### Objetivos Específicos.

- Definir en que consiste la diferencia entre la Prescripción Adquisitiva Ordinaria y la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria.
- Verificar las diferencias entre la Prescripción Adquisitiva Ordinaria y la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria.

## **METODOLOGÍA**

Para la realización de la presente investigación es necesario emplear el uso de diferentes herramientas bibliográficas que son de utilidad para lograr los objetivos que han sido planteados en esta investigación.

De igual forma, para lograr los objetivos se determinó un proceso de análisis, el cual tiene como finalidad seguir un procedimiento ordenado de etapas de investigación de este tema, en el cual está dividido este trabajo.

La metodología consta de tres etapas fundamentales, las cuales se clasifican en:

**Antecedentes Históricos:** Dentro de esta etapa se presentan la serie de acontecimientos ocurridos que sirven para sentar las bases de lo que actualmente se conoce como Prescripción Adquisitiva de Dominio.

**Generalidades:** Este apartado consta de las diferentes etapas, en primer lugar la conceptualización del tema central la Prescripción Adquisitiva de Dominio, sus características, la Prescripción Adquisitiva Ordinaria y la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, sus semejanzas y diferencias, características, requisitos, y la conclusión final del tema el cual determina que la Prescripción Adquisitiva de Dominio es una forma de adquirir.

**Regulación Legal:** Esta etapa contiene toda la normativa legal de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, tomando como punto principal lo establecido en la Constitución de la República, y a partir de allí trasladarse al Código Civil donde se contemplan los fundamentos del tema en cuestión.

## **RESULTADOS**

A través de la recolección de información de las distintas fuentes bibliográficas, se ha obtenido un resultado favorable al planteamiento de este tema de investigación, con lo cual se logró determinar que actualmente la Prescripción Adquisitiva de Dominio regulado en la Constitución de la República y en nuestro Código Civil es un modo de adquirir las cosas por haber transcurrido un cierto lapso de tiempo y habiendo concurrido los demás requisitos que contempla la ley, es así que diversos autores concuerdan en esto, de tal forma que se ha establecido de forma coherente que la Prescripción Adquisitiva de Dominio es una figura muy importante dentro del Derecho Civil.

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Para hablar de los antecedentes históricos de los modos de adquirir, es necesario que nos transportemos retrospectivamente hasta el Derecho Romano. De esta manera nos damos cuenta que éste se fue desarrollando a través de distintas épocas, clasificadas en primitiva, clásica y de Justiniano. Pues bien, escudriñando en cada una de estas tres épocas es que encontramos los antecedentes históricos de los modos de adquirir.

Efectivamente, el orden jurídico de la transferencia de bienes, fue distinto en cada uno de esos períodos.

Respecto a la época primitiva, solo existió la adquisición originaria de la propiedad, pues como dice Jors Kunkel, citado por Castán, con negocio jurídico o sin él”, la adquisición se consideraba como creación de un derecho nuevo sobre la cosa”<sup>1</sup>.

En el período clásico se conocieron tres modos de adquirir. Son estos la “mancipatio”, la “in-iure los cuales a través de los tiempos ha sido es incluso, uno de los modos de adquirir.

A continuación, paso a exponer, en pocas palabras, los conceptos de esos tres modos de adquirir.

La “mancipatio” fue el modo arcaico de transmitir el dominio ex-iure quiritium. Solo podía utilizarse por los ciudadanos romanos o quienes tuvieran el ius comerci y respecto de las cosas Mancipi (fundos itálicos, esclavos y animales de tiro y carga)”<sup>2</sup>.

Esta era una venta ficticia: el adquirente golpeaba una balanza con una pieza de cobre y luego entregaba esta al enajenante, como símbolo del precio. Debían estar presentes los contratantes, un porta balanza y cinco testigos púberes capaces de

---

<sup>1</sup> Castán Tobeñas. Obra Citada. Pág. 179.

<sup>2</sup> Castán Tobeñas. Obra Citada. Pág. 179.

ejercer el comercio, así como también la cosa, excepto cuando ésta era un inmueble.

La “traditio”. Dice Arias Ramos, citado por Castán, consistía en la “entrega de una cosa con intención de transferir en aquel a quien se hace, la propiedad de la misma, virtud de una justa causa”<sup>3</sup>. Los requisitos como fácilmente se infieren del concepto eran la intención de transferir y adquirir, la entrega de la cosa y la justa causa.

La época o período de Justiniano, descarta la mancipatio y la in-iure cessio y nos presenta como único modo de adquirir, la traditio.

Por otra parte, es bueno aclarar que, los modos de adquirir la propiedad en el Derecho Romano, no permanecieron en desorden, sino que se dividieron en dos grupos, correspondiendo a cada grupo un fundamento distinto. Así por ejemplo, uno de esos grupos, en el cual se encontraba la mancipatio, la in-iure cessio, la usucapio, la lex y la adjudicatio, tenía por fundamento el Derecho Civil, en tanto que el otro grupo, en el cual estaba la traditio, la occupatio, y la accessio tenía por fundamento el Derecho Natural.

Ahora bien, considerando que en el Derecho Romano, existían diferencias en la adquisición de la propiedad en razón de las personas, la división anteriormente descrita de los modos de adquirir, tenía mucha importancia, pues las personas que gozaban del “comercium” (latinos, ciudadanos y peregrinos con concesión especial) podían adquirir la propiedad por un modo de Derecho Civil, en tanto que quienes no gozaban del “comercium” (peregrinos sin autorización) solo podían adquirir por un modo de Derecho Natural.

---

<sup>3</sup> Castán Tobeñas. Obra citada, Pág. 181.

## DE LA PRESCRIPCIÓN EN GENERAL.

Escriche dice que es “un modo de adquirir el dominio de una cosa o de libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley”<sup>4</sup>.

Según Guillermo Cabanellas es 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 importancia”<sup>5</sup>.

Giorgi la define, en sentido lato, como “una razón adquirida por el decurso del tiempo”<sup>6</sup>.

Dunod, nos presenta la siguiente definición, citada por Lauren en su obra Principios de Derecho Civil: “La prescripción es un medio de adquirir el dominio de las cosas poseyéndolas y librarse de los derechos, acciones y obligaciones cuando el acreedor descuida de ejercerlas durante cierto tiempo”<sup>7</sup>.

Laurent reproduce en su antes mencionada obra, el tenor literal del Art. 2219 del Código Civil francés, que la define de la siguiente manera: “La prescripción es un medio de adquirir o de liberarse mediante cierto tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley”<sup>8</sup>.

Como fácilmente se ve en las definiciones expuestas, en todas ellas se engloba dentro de cada una de ellas, ya sea explícitamente o implícitamente, las dos clases

---

<sup>4</sup> Joaquín Escriche. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Pág. 1368. París, Casa Editorial Garnier Hermanos. 1869.

<sup>5</sup> Guillermo Cabanellas. Diccionario de Derecho Usual Tomo 3. Pág. 357. Sexta Edición. Bibliográfica Omeba. Buenos Aires. 1968

<sup>6</sup> Jorge Giorgi. Teoría de las obligaciones en el Derecho Moderno. Vol. 8 Pág. 320. Traducción de la 7ª Edición Italiana, Madrid, Hijos de Reus, Editores. 1913.

<sup>7</sup> F. Laurent. Principios de Derecho Civil. T. 32, Pág. 7, Edición Juan Buxó Habana, 1920.

<sup>8</sup> Ídem. Pág. 3.

de prescripción que se conocen: la adquisitiva y la extintiva, la primera llamada también usucapión y la segunda asimismo llamada liberatoria.

Nuestro Código, en su Art. 2231 C., nos da el concepto que a continuación transcribo: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”.

Alessandri y Somarriba, nos reproduce el concepto que se contiene en el Art. 2492 del Código Civil chileno y, el cual, literalmente, es igual al de nuestro código<sup>9</sup>.

Es de notar que en ambos códigos, chileno y salvadoreño se aplica el sistema de comprender las dos clases de prescripciones dentro de un mismo concepto. La razón es que el Código Civil salvadoreño es una copia del chileno y este igualmente lo es del código civil francés.

### **Clases de prescripción.**

Hay dos clases de prescripción, como se colige de la doctrina expuesta en los anteriores acápite y también del Art. 2231 de nuestro Código Civil, también ya transcrito. Estas dos clases de prescripción son la adquisitiva y la extintiva.

En el Derecho Romano, la prescripción adquisitiva se conoció con el nombre de usucapión, término este que no se usa en nuestro código.

Para Modestino citado por Pothier, la usucapión “es adquisición de dominio por la continuación de la posesión por el tiempo determinado por la ley”<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Alessandri y Somarriba. Curso de Derecho Civil, T. 2, de Los bienes, Pág. 513. 2ª Edición, Editorial Nascimento. Santiago de Chile. 1957.

<sup>10</sup> Pothier: Tratados de la Posesión y Prescripción, Pág. 6. Barcelona, Librería de Juan Llordech. Plaza San Sebastián 1880.

Pothier mismo, la define como “el derecho que nos hace adquirir el dominio de propiedad de una cosa en virtud de la pacífica y no interrumpida posesión que hemos tenido durante el tiempo regulado por la ley”<sup>11</sup>.

Tanto en una como en otra, para extinguir o para adquirir, se necesita del transcurso de cierto tiempo. Ahora bien, esto no nos debe conducir al error de creer que por el solo transcurso del tiempo se adquiere o libera, pues nada se adquiere por mucho tiempo que transcurra, sino es concurriendo también el requisito de la posesión durante ese tiempo y, por dilatado que éste sea ninguna obligación se extingue si paralelamente no se da el requisito de la inacción del titular del derecho, más otros requisitos que tanto en una como en otra prescripción exige la ley.

### **Diferencias entre prescripción adquisitiva y prescripción extintiva.**

En la prescripción extintiva ese silencio jurídico voluntario está constituido por la inacción absoluta del acreedor frente al deudor que le desconoce su derecho. Entonces, nos encontramos, dicen, con que no solo el tiempo es elemento común de las dos prescripciones, sino también esa inacción absoluta, que en ambas prescripciones la constituye ese silencio jurídico voluntario del propietario o acreedor, frente a su contraparte.

Sin embargo, los contrarios refutan diciendo que el enriquecimiento del prescribiente y el correlativo empobrecimiento del acreedor o dueño, es un fenómeno económico y no jurídico. Que en la prescripción extintiva el deudor no adquiere ningún derecho, sino que simplemente se extingue su obligación como consecuencia de la inacción del acreedor.

Aducen además que la posesión en la prescripción adquisitiva es una condición esencial para que esta tenga lugar y que en la extintiva no se requiere ninguna clase de posesión, siendo suficiente para que se tipifique, el hecho negativo de la inacción del titular.

---

<sup>11</sup> Ídem. Pág. 6.

### **La prescripción en nuestro derecho positivo.**

La prescripción adquisitiva, a tenor del Art. 2245 puede ser ordinaria o extraordinaria. Ahora bien, para adquirir en la prescripción ordinaria, conforme el Art. 2247, se exige un tiempo de tres años para los muebles y diez años para los bienes raíces. En la extraordinaria, según el 2250, dicho plazo es de treinta años.

Hay otras prescripciones de corto tiempo dispersas en el código, de las cuales considero como las más importantes las siguientes:

- A) La acción de retroventa que prescribe en cuatro años Art. 1683;
- B) Las acciones concedidas al acreedor conforme al Art. 2215 No. 3, que expiran en un año;
- C) La acción de saneamiento por evicción que prescribe en cuatro años, según el Art.1658;
- D) La acción redhibitoria del Art. 1668, que prescribe en seis meses respecto de los muebles y en un año, respecto de los bienes raíces;
- E) Las acciones para deducir responsabilidades en el caso del Art. 2083, que prescriben en tres años.

A todas estas prescripciones se refiere, englobándolas en términos generales, el Art. 2263.

### **Los fines del derecho y la prescripción.**

La prescripción se justifica porque es necesaria al orden social. Es conveniente para la sociedad que exista siempre, en las relaciones jurídicas, el máximo grado de certeza. Consecuentemente, no debe existir ninguna incertidumbre respecto a saberse quién es el propietario de una cosa, ni en cuánto al tiempo que permanecerá sujeto un deudor al cumplimiento de una obligación. Debe saberse con seguridad a quién pertenecen las cosas, así como cuánto tiempo puede dejar pasar el acreedor para exigir el cumplimiento de la obligación al deudor.

Por lo tanto, en lo tocante a la prescripción adquisitiva, se puede hacer el siguiente razonamiento: para que un acto traslativo de dominio y cualquier otro derecho real

produzcan efectos legales, es necesario que la persona de quien dimana este derecho sea también propietaria.

Pero a través de ese examen retrospectivo; llegaríamos hasta el primer propietario, quien fue un simple poseedor, un usurpador según Rosseau y la sociedad son términos incompatibles la sociedad para poder subsistir acudió al expediente de sancionar como un derecho la posesión cuando fuere prolongada.

Sin este recurso, de nada nos serviría recorrer toda la cadena de anteriores adquirentes: siempre encontraríamos, como único título, la posesión. Luego si la propiedad se consolida con la posesión prolongada, ese imposible viaje retrospectivo se acorta, pues como dicen Colin y Capitant, no es necesario retroceder más de treinta años. Fue la prescripción la institución creada por la sociedad para lograr ese propósito. La prescripción consolida la posesión convirtiéndola en derecho de dominio y es por eso que ha sido llamada la “Patrona del género humano”<sup>12</sup>.

## **ASPECTOS PROCESALES DE LA PRESCRIPCIÓN.**

### A) Necesidad de alegar la prescripción.

El que quiera aprovecharse de ella debe alegarla, el Juez no puede declararla de oficio; Art. 2232 C. Esta disposición no hace otra cosa que cumplir con el principio general de que el Juez solo puede obrar a petición de parte.

### B) Renuncia de la prescripción.

Esta regla es común a ambas clases de prescripciones y está contenida en el Art. 2233 C. Este se relaciona con el Art. 12 que formula regla general sobre la renunciabilidad de los derechos civiles, el cual dispone que éstos se pueden renunciar como tal que solo miren al interés individual del renunciante y no esté prohibida por la ley su renuncia.

---

<sup>12</sup> F. Laurent. Obra Citada. Pág. 11.

Pero la renuncia debe enfocarse a la luz de los dos aspectos siguientes de la prescripción:

- 1) Que el plazo no haya vencido todavía y;
- 2) Que el plazo se haya cumplido íntegramente.

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

Por otro lado, el Art. 2233, solo nos dice cuando es tácita la renuncia, pero no cuando es expresa. Más ese no es problema, pues fácilmente se infiere que, renuncia expresa, no puede ser otras que aquella que se hace en una declaración explícita.

Ahora bien, el Art. 2234 C., dice que solo puede renunciar el que puede enajenar. Esto origina la pregunta de si la renuncia es una enajenación.

Laurent, al salir en defensa de la tesis afirmativa, argumenta que al renunciar el poseedor a la prescripción, tomando como base que esta es modo de adquirir la propiedad, está renunciando a algo que ya es de su propiedad, que forma parte de

su patrimonio y que como consecuencia de la renuncia lo está colocando fuera de él y por lo tanto hay enajenación<sup>13</sup>.

Sin embargo, la opinión dominante rechaza la pretensión de que la renuncia de la prescripción sea una enajenación.

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

Si la adquisición de la propiedad fuera automática, por el hecho de cumplirse con los requisitos de ley, entonces sí, al renunciar a la prescripción cumplida, se operaría un acto traslativo de dominio a favor del antiguo propietario.

Más, como indiscutiblemente, el hecho de concurrir todos los requisitos de la prescripción no origina por sí mismo, es decir, automáticamente, la adquisición de la propiedad, “renunciar” no quiere decir “enajenar”, pues como expresan Colin y Capitant: “el derecho adquirido que pierde el renunciante es el de invocar la prescripción, no es la propiedad misma de la cosa”<sup>14</sup>.

## **NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.**

- 1) La prescripción es un modo de adquirir originario.

Por la existencia de un dueño anterior podría pensarse que es un modo derivado de adquirir, más, sin embargo, no es así, porque el prescribiente no adquiere el dominio por obra del propietario, quien no tiene en ello la más mínima intervención. Pero esta opinión no es unánime, ya que para algunos autores es un modo derivado de adquisición. Mazeaud, por ejemplo, sostiene que es un modo derivado de adquirir; que no hace ningún nuevo derecho. Tan es así dice, que subsisten todos los derechos consentidos por el propietario antes de iniciarse la usucapión, derechos

---

<sup>13</sup> F. Laurent. Obra Citada. Pág. 213.

<sup>14</sup> Colin y Capitant. Obra Citada. Pág. 926.

éstos que en la práctica desaparecen, pero como resultas de la prescripción extintiva<sup>15</sup>.

2) Acto entre vivos.

Tomando en cuenta que la prescripción adquisitiva tiene lugar en vida del prescribiente, se considera como un acto entre vivos.

3) Es un modo de adquirir a título gratuito.

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

4) Es un modo de adquirir a título singular.

Excepcionalmente lo es a título universal, como ya se explicó anteriormente.

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

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

### **Elementos esenciales.**

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

Estos son:

- A) Que la cosa sea apta para ser adquirida por prescripción adquisitiva;
- B) La posesión;
- C) Un cierto plazo.

---

<sup>15</sup> Mazeaud, Derecho Civil, Parte 2ª Vol. 4. Página 223. Traducción de la 1ª Edición Francesa. Editorial Europa América, Buenos Aires. 1969.

En cuanto al literal A) QUE LA COSA SEA APTA PARA SER ADQUIRIDA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, es de decir que los derechos reales especialmente exceptuados, (2237 Inc. 2º C.). Los únicos derechos reales que no se pueden adquirir por prescripción son las servidumbres discontinuas de toda clase y las servidumbres inaparentes a que se refiere el Art. 884 C. Inc. 1º y 4º). Las cosas que no están en el comercio, como el aire, la luz del sol, etc. es decir, aquellas que pertenecen a todo el género humano; 5º) Las cosas indeterminadas.

Esto es obvio, si tomamos en cuenta que la posesión debe estar referida a un objeto claramente determinado; y la posesión es la base de la prescripción; 6º) Las cosas propias. Esto es evidente puesto que una cosa solo se puede adquirir de un modo; 7º) El uso de las aguas lluvias que corren por un camino público, a que se refiere el Art. 839 C., en el capítulo de las servidumbres naturales, diciendo expresamente que, “ninguna prescripción puede privarle de este uso” al dueño de un predio.

El literal B) POSESIÓN. La única posesión que tiene la cualidad de producir la prescripción y hacer adquirir al poseedor la propiedad de la cosa que ha poseído durante el tiempo que la ley exige, es la definida en el Art. 745 C; es decir, aquella que se ejerce con ánimo de ser señor o dueño. En tal virtud el que detenta una cosa reconociendo dominio de otro sobre la misma, no puede prescribir. En esta misma situación están los que se aprovechan de actos de mera tolerancia o también de la omisión de actos facultativos de dueño.

Esto se fundamenta en el Art. 2238 C., que en su primer inciso dice que “la omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión ni dan fundamento a prescripción alguna”. Este mismo artículo en su inciso final define los actos de mera facultad como “los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro y a guisa de ejemplo, en el Inc. 2º dice: “así el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiero a su vecino el derecho de impedirle que edifique”. Los actos de mera tolerancia no aparecen definidos en dicho artículo, pero manifiesta en su inciso 3º que el que tolera que el ganado de su colindante transite

por sus tierras eriales o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de no poder cercarlas para impedir el tránsito o pasto.

Por lo cual se deduce que esos actos de servidumbre son actos de mera tolerancia es decir que voluntariamente permite el propietario a un extraño, sin que impliquen gravamen de ninguna clase para el primero.

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

### **Qué cosas pueden adquirirse por la prescripción.**

- a) El problema de la prescripción de las cosas incorporales;
- b) ¿Puede prescribir el Derecho de Hipoteca o el de Prenda?

### **El problema de la prescripción de los derechos incorporales.**

De acuerdo con el Art. 2237 Civil, por la usucapión se adquieren no solo la propiedad de todas las cosas corporales, raíces y muebles, sino también las cosas incorporales. En efecto, el inciso 2º de dicho artículo dice: "...se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados". En el número segundo de este capítulo al tratar de los elementos esenciales, vimos cuales son las cosas que no se pueden adquirir por prescripción adquisitiva corporales e incorporables. Entre estas mencionamos los derechos de la personalidad, los derechos personales, los derechos reales exceptuados en el artículo 884 C. Inc. 1º, el aire y la luz, los actos de mera facultad y los derechos meramente eventuales.

¿Puede prescribir el derecho de hipoteca o el de Prenda? La hipoteca se extingue por la extinción de la obligación principal a que accede.

La hipoteca es un derecho accesorio. En consecuencia, la extinción de la obligación asegurada implica de manera infalible la extinción de la hipoteca.

Con respecto al tiempo de prescripción, nuestro código dice que “la acción hipotecaria, y las demás que proceden de una obligación accesoria prescriben junto con la obligación a que accedan...” (2255 C.) O sea que el plazo de prescripción de la acción hipotecaria y la acción personal coincide.

### **Quiénes pueden prescribir.**

Todas las personas pueden prescribir. En efecto, la prescripción funge en beneficio de todas las personas. Existe tanto para favorecer a los poseedores y a sus sucesores (herederos, legatarios) como a los deudores, sean personas naturales o jurídicas. Es la conclusión que se saca del Art. 2236 C. que literalmente dice: “las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado, de las iglesias, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo”.

A la regla general enunciada en el párrafo anterior, se le hacen las siguientes excepciones: el verdadero dueño, pues es un modo de adquirir las cosas ajenas (2231 C). Igualmente, en la prescripción extintiva, no puede el acreedor alegar la prescripción que procede a favor de su deudor, ya que no existe ninguna lógica para ello, no habiendo asimismo disposición legal, ni especial ni general que le conceda tal atribución.

Más si de conformidad con la ley, el verdadero dueño no se puede prevaler de la prescripción por ser este modo de adquirir las cosas ajenas, en el plano puramente subjetivo ocurre lo contrario, pues a veces el verdadero dueño, que ha extraviado su título o que por alguna otra razón no tiene prueba de su derecho de dominio, es quien la alega.

### **Contra quién se puede prescribir.**

Se puede prescribir contra cualquier persona. El Art. 2236 C., al respecto dice: “Las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del

Estado, de las iglesias, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo”. De tal manera que actualmente no existen los privilegios de que anteriormente gozaban algunas personas.

Antiguamente en Francia, por ejemplo el dominio de la corona era inalienable o imprescriptible, pero no obstante esa prohibición legal, el dominio de la corona era dilapidado. El peculado hacía estragos en el patrimonio del reino. La revolución acabó con todo eso. El dominio de la corona pasó a ser dominio del Estado. En consecuencia dejó de ser inalienable e imprescriptible y pudo ser objeto de comercio, esto se refleja en el Art. 2236 C anteriormente citado.

## **INTERRUPCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.**

### **Concepto de interrupción.**

“Se llama así a los hechos que ponen fin al efecto útil de la Prescripción”<sup>16</sup>.

Algo que inevitablemente se encuentra cuando se analiza la Prescripción es una prolongada posesión de hecho y un absoluto silencio e inacción por parte del propietario que no hace ningún reclamo al actual poseedor.

Los dos elementos mencionados, que son condiciones esenciales de la prescripción adquisitiva, implican paralelamente, dos clases de interrupción: natural y civil, según que el prescribiente cese en la posesión de la cosa o bien sea objeto de reclamo judicial por parte del propietario. Art. 2241 C.

### **Concepto de suspensión.**

“Es la detención del curso del plazo de la prescripción durante el tiempo que dura la causa suspensiva”<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Curso Elemental de Derecho Civil. Ambrosio Colin y H. Capitant. T. 2 y V. 2º. De los Bienes y de los Derechos Reales Principales. Pág. 913; Madrid, Edit. Reus 1923.

<sup>17</sup> Curso de Derecho Civil. Arturo Alessandri y Manuel Somarriba Undurraga. T. 2. De los Bienes. Pág. 548, 2ª Edic. Editorial Nascimento. Santiago de Chile. 1957.

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

Como fácilmente se ve, la suspensión tiene una finalidad eminentemente proteccionista, en beneficio de personas especialmente determinadas, al mismo tiempo que perjudica al titular de la prescripción. Pero esta es una medida de equidad, porque se trata de personas que se encuentran en la imposibilidad de oponer actos interruptivos a la prescripción que corre contra ellas.

Tanto Planiol y Ripet, como Alessandri y Somarriba, sostienen que la suspensión puede también tener lugar al comienzo de la prescripción cuando en el momento de empezarse a poseer, el propietario goza del beneficio de suspensión.

## **CLASES DE INTERRUPCIÓN.**

A) Natural.

B) Civil.

### **Interrupción natural.**

Pothier la define de la siguiente manera: “hay interrupción natural en la posesión de una cosa, cuando el que la poseía ha cesado durante algún tiempo de poseerla”<sup>18</sup>. Entre los romanos a este tipo de interrupción se le llamó usurpatio.

Lo anterior se refleja en el Art. 2241 C, donde la interrupción es natural cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.

---

<sup>18</sup> Tratados de la Posesión y Prescripción de Pothier, Pág. 34, Barcelona, Librería de Juan Llordech, Plaza San Sebastián. 1880.

Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título “De las acciones posesorias”, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído”.

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

El segundo caso de interrupción natural contemplado en el Art. 2241 C, es cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. En relación con este punto procede citar el Art. 764 que dice: “se deja de poseer una cosa, desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya, menos en los casos que las leyes expresamente exceptúan”.

Ahora bien, como la ley no especifica personas, hay que suponer lógicamente que éstas pueden ser el propietario contra el cual se prescribe o un tercero. Igualmente, no distingue si el apoderamiento es pacífico o violento. Pero da igual porque el elemento determinante de la interrupción es la desposesión.

### **Interrupción civil.**

“Es la que resulta de la interpelación judicial, es decir, de una demanda judicial entablada contra el poseedor para obligarle a abandonar la cosa”<sup>19</sup>.

La interpelación judicial no afecta ni al corpore ni al animus. La posesión actual no sufre ninguna lesión. Sin embargo, por razones de equidad, la demanda judicial

---

<sup>19</sup> Pothier. Obra Citada. Pág. 38.

interrumpe el curso de la prescripción. Si la interpelación no produjera esa interrupción, se podría dar el caso de que el poseedor cumpliera la prescripción antes de la terminación del juicio. Esto no sería ni equitativo ni práctico.

El Art. 2242 en su inciso 1º dice: "...es todo recurso judicial intentado por el que se pretende dueño de la cosa contra el poseedor...".

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

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

En estos tres casos se entenderá no haber sido interrumpida la prescripción por la demanda". "Tampoco la interrumpe el juicio conciliatorio".

- 1) Notificación ilegal de la demanda. Es decir que se ha notificado la demanda por medios no oficiales o que están fuera del plazo establecido para llevarlas a cabo.
- 2) Si el recurrente desistió expresamente de la demanda o cesó en la persecución por más de tres años.

Si el demandado obtuvo sentencia de absolución. Este es otro caso en el que la prescripción no sufre interrupción. Algunos autores se preguntan qué es sentencia de absolución, ocurriendo que unos entienden como tal, la que no acoge la demanda y otros entienden que es aquella sentencia definitiva que declara libre al demandado.

### **EFFECTOS DE LA INTERRUPCIÓN.**

El efecto más importante es que el tiempo de posesión anterior a la interrupción se pierde por completo. Pero, puede decirse que también produce un segundo efecto: no impide que pueda comenzar una nueva prescripción.

Pero existe una excepción a los efectos antes mencionados de la interrupción. Esta es el No. 1º del Art. 2242 C. Efectivamente, el inciso último de dicho artículo, dice que en el caso del No. 1º del mismo, la interrupción solo produce el efecto de descontarse el tiempo durante el cual no se ha podido ejercer actos posesorios.

Pero el efecto propio de la interrupción se presenta cuando la posesión se pierde por haber entrado en ella otra persona. En tal caso todo el tiempo corrido de posesión hasta el momento de producirse, se desvanece, se pierde definitivamente.

¿Pero hasta cuando durará la interrupción? Hasta el día en que el antiguo poseedor obtenga otra vez la posesión. Pero entonces no por eso continúa la antigua prescripción. Comienza una nueva.

Sin embargo, el mismo código contiene una excepción al decir en el inciso final del 2441 C., que, si el poseedor recupera legalmente la posesión por medio de las acciones posesorias, se entenderá no haber existido ninguna interrupción.

### **Quiénes pueden alegar la interrupción de la prescripción.**

Si se trata de una interrupción natural puede ser alegada por cualquier persona que tenga interés en ello, no así en el caso de la interrupción civil, la cual solo puede ser alegada por quien ha entablado la acción. Eso explica, en ese punto, la diferencia entre una y otra.

Refiriéndose a lo mismo, Laurent, dice: "...a diferencia de la interrupción natural, la civil procede de una resolución judicial mientras que la interrupción natural procede de un hecho; y un hecho existe para todos, mientras que una resolución judicial solo existe para los que figuran en ella como partes"<sup>20</sup>.

### **CASOS ESPECIALES DE INTERRUPCIÓN.**

- a) Comunidad;
- b) Desistimiento;
- c) Deserción;

---

<sup>20</sup> F. Laurent. Obra citada. Pág. 158.

d) Solidaridad.

a) COMUNIDAD.

Nuestro Código Civil se refiere a la comunidad, en materia de prescripción adquisitiva en el Art. 2243 que literalmente dice: “si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas la interrumpe también respecto de las otras”. Esta disposición es una excepción a la regla general sobre la relatividad de la interrupción civil.

b) DESISTIMIENTO.

Cuando estudiamos los casos en que ni aun la acción judicial produce el efecto de interrumpir la prescripción, vimos que éste era uno de ellos, pero nos reservamos su estudio para esta oportunidad. En efecto, el Art. 2242 C., al referirse a los casos en que la acción judicial no produce efecto interruptivo, en el número segundo expresa literalmente: “...si el recurrente desistió expresamente de la demanda o cesó en la persecución por más de tres años”.

c) DESERCIÓN.

Este es el abandono tácito de la demanda. Tiene lugar cuando el actor no realiza los actos de procedimiento necesarios para la continuación del juicio.

Pero en lo relativo a la prescripción, el Art. 2242, numeral segundo, habla de un plazo especial de tres años, durante el cual, el propietario haya dejado de realizar actos de procedimientos tendientes a la continuación del juicio.

En doctrina suelen referirse al caso del 2242 No. 2, con los nombres de perención o abandono de la instancia. Vale la pena citar a Pallares, quien, refiriéndose al caso, dice: “Abandono de la instancia significa lo mismo que desistirse de la demanda. El abandono de la instancia produce el efecto de que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de presentarse la demanda”<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Diccionario de Derecho Procesal Civil, Eduardo Pallares, Pág. 1, 3ª Edic. Edit. Porrúa, S. A. México 1960.

d) SOLIDARIDAD.

De conformidad a los Arts. 2257 y 2258, la interrupción de la prescripción de las obligaciones solidarias tiene lugar en los casos siguientes: demanda judicial notificada legalmente a uno de los varios deudores (2258) o bien reconocimiento de la obligación por uno de ellos (2257).

**PRESCRIPCIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA.**

Esta clasificación se encuentra tipificada en el Art. 2245 C., que literalmente dice: “La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria”. Tanto la prescripción adquisitiva ordinaria como la extraordinaria se fundan en la posesión, diferenciándose en que en aquella es posesión regular y en ésta, es irregular. Asimismo difieren en los plazos requeridos para prescribir, pues en la prescripción adquisitiva ordinaria el plazo es menor que en la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Elementos esenciales de la prescripción ordinaria:

A) El justo título y la buena fe;

B) Plazo.

A. EL JUSTO TÍTULO Y LA BUENA FE.

Estos requisitos propios de la prescripción ordinaria son la posesión regular y el transcurso del tiempo o plazo que la ley determina (Art. 2246 C.) “Posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión” (Art. 747 C).

Pero ¿qué es buena fe? “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio”. Art. 750 Inc. 1º.

---

Pero, ¿qué es justo título? Mazeaud, dice: “El título (de adquisición) es un acto jurídico. Contrariamente a lo que el término sugiere, no se trata pues, de un escrito o documento, de un instrumentum; sino de un negocio jurídico, de un negotium”<sup>22</sup>.

En consecuencia, el justo título en la prescripción ordinaria debe ser un acto que tenga por objeto la transmisión, a título singular, de un derecho real.

## B. PLAZO.

¿Qué es plazo? Plazo es el tiempo concedido o exigido por la ley, por el Juez, o por las partes para la ejecución de un acto cualquiera, o dentro del cual se prohíbe hacer alguna cosa”<sup>23</sup>. El código, para los contratos, da un concepto específico de plazo. Efectivamente el Art. 365 C., dice: “es la época que se fija para el cumplimiento de una obligación. Sin embargo, como no establece reglas especiales para su regulación, hay que estarse a las reglas generales de los Arts. 46 a 48 C.; de tal manera pues, que éstos también se aplican a los contratos.

Los plazos serán de días continuos, a no ser que expresamente se diga que sean de días útiles. Art. 48 C. Días continuos son aquellos en que los plazos corren sin interrupción alguna. Días útiles, son aquellos días que efectivamente pueden aprovecharse para la ejecución de un acto”<sup>24</sup>. En el primer caso se comprenderán los días referidos, en el segundo caso no se comprenderán tales días.

No existe ninguna duda sobre que estas reglas generales se aplican a la prescripción, pues el último inciso del Art. 46 C., es terminante al decir: “se aplicarán estas reglas a los contratos, a las prescripciones...”.

Otro punto importante de analizar es el de cómo se computa el plazo de prescripción entre presentes y ausentes. Esta situación se resuelve de conformidad al Art. 2247

---

<sup>22</sup> Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil. Pte. Vol. 4º 2ª. Pág. 212, traducción de la 1ª Edición Francesa, Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires. 1969.

<sup>23</sup> Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado por Luis Claro Solar. T. 1º De las Personas. Pág. 156. Edit. Nacimiento, Santiago de Chile. 1936.

<sup>24</sup> Luis Claro Solar. Obra Citada. Pág. 159.

C., que literalmente dice: “El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez años para los bienes raíces. Cada dos días se cuentan entre ausentes por un solo para el cómputo de los años. Se entienden presentes, para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio de la república, y ausentes los que residen en país extranjero y que no hayan dejado apoderado competente para la administración de sus bienes. Esta disposición es una regla especial, que también es necesario tomar en cuenta, juntamente con las reglas ya mencionadas.

Este artículo se refiere al caso de que la persona en contra de la cual opera la prescripción, se encuentra ausente y es lógica y justa, por cuanto una persona ausente se encuentra en desventaja para poder oponer una defensa eficaz de sus derechos o impedir la prescripción. Aplicando esa regla, el tiempo de prescripción para los muebles es de seis años y el de los inmuebles de veinte años si la persona contra la cual corre la prescripción es ausente.

### **Elementos esenciales de la prescripción extraordinaria.**

Estos se encuentran contenidos en los artículos 2249 y 2250 C.: la posesión irregular y el lapso de treinta años. Pero no deben dejarse de considerar los elementos generales de la prescripción: prescriptibilidad y posesión, que también deben de concurrir.

#### 1) La posesión irregular.

No está contenida en forma explícita en los artículos antes citados, pero mediante un breve análisis se deduce que es uno de los elementos propios de la prescripción extraordinaria. Efectivamente, aunque los Artos. 2249 y 2250 C., no la mencionen expresamente, sí se encuentran implícita en ellos, pues hablan de posesión y ésta no puede ser la regular, ya que la posesión regular no podría, lógicamente, ser elemento esencial y característico en ambas clases de prescripciones, lo cual obliga a concluir que la posesión a que se refieren es la irregular. Así pues, ésta no se queda gravitando sola en el ámbito prescriptivo, sino que pasa a ser parte integrante y esencial de la prescripción extraordinaria.

## 2) El transcurso del lapso de treinta años.

La ley en el Art. 2250 C., manda que el lapso para prescribir en esta clase de prescripción sea de treinta años. Como se ve claramente en dicho artículo, en la prescripción extraordinaria, para los efectos del cómputo del tiempo, es indiferente la condición de ausente o presente de la persona contra la cual se prescribe. Es también importante notar, que la prescripción extraordinaria corre contra toda clase de personas y no se suspende a favor de los comprendidos en el Art. 2248 C., y como la ley no distingue entre muebles e inmuebles, el plazo debe entenderse que es el mismo para ambas clases de bienes.

### **LA MERA TENENCIA Y LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.**

En su regla general se lee que la existencia de un título de mera tenencia no hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción a menos de concurrir estas circunstancias:

1. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años, se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;
2. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

### **SEMEJANZAS ENTRE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA Y LA EXTRAORDINARIA.**

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

## **DIFERENCIAS ENTRE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA Y LA EXTRAORDINARIA.**

- 1) En la prescripción ordinaria el plazo es diferente al de la prescripción extraordinaria. En aquella el plazo es de tres años para los muebles y de diez años para los bienes raíces. (2247 C.) En ésta el plazo es de treinta años, trátase de bienes muebles o inmuebles (2250 C.).
- 2) En la prescripción extraordinaria se exige posesión irregular. En la ordinaria, se requiere posesión regular.

La prescripción extraordinaria no se suspende a favor de:

1º Los menores, los dementes, los sordomudos, y todos los que estén bajo patria potestad o bajo tutela o curaduría;

- 3) La herencia yacente.

Tanto si se trata de presentes como ausentes, en la prescripción extraordinaria, el plazo se computa de la misma manera. En la prescripción ordinaria, el cómputo del plazo para los presentes es distinto que el cómputo del mismo para los ausentes.

## CAPITULO III

### REGULACIÓN LEGAL.

#### DISPOSICIONES LEGALES CÓDIGO CIVIL.

**Art. 2231.-** *La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*

*Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción.*

Al definir la Prescripción en general ha expresado claramente que ella resulta de la posesión de las cosas ajenas tolerada o no impedida por el propietario; o del no ejercicio de las acciones y derechos por el acreedor, durante un lapso determinado de tiempo, siempre que se verifiquen los requisitos que la misma ley señala.

La Prescripción Adquisitiva, tiene el efecto de reemplazar la prueba directa de su derecho por parte del demandado, con un evidente interés público con el fin de evitar la inseguridad jurídica y por ello, aunque a primera vista esta prescripción aparece como un verdadero despojo en el que se arrebató su derecho al propietario, pero no es así, por cuanto los derechos no son interminables y perpetuos para quien los tiene y no ejerce ya que la seguridad jurídica tiene mayor relevancia en la sociedad.

En este sentido, puede decirse que la prescripción en general está fundada en parte en una presunción de propiedad o de liberación; el que goza de un derecho, debe tener un justo título sobre él; sin lo cual no se habría dejado su goce durante largo tiempo, así como el que ha dejado transcurrir tan largo sin exigir el pago de su crédito, el cual ha sido pagado por el tiempo transcurrido.

**Art. 2236.-** *Las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado, de las iglesias, de las Municipalidades, de los establecimientos y*

*corporaciones nacionales, y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo.*

En este artículo se establece quienes pueden prescribir adquisitivamente y contra quienes se puede intentar, por lo que sus reglas se aplican a favor de las personas jurídicas y de las personas naturales y también en contra de ambas clases de personas.

**Art. 2237.-** *Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*

*Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.*

Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

El legislador salvadoreño estima que la prescripción es un modo de adquirir, como ya se dijo, pero no se puede adquirir sino las cosas que están en el comercio humano, es decir, las que son susceptibles de ser exclusivamente poseídas por los individuos.

Solo la ley puede hacer que un bien o un derecho sea imprescriptible, establecida su inercialidad, pero se puede sin duda por medio de una convención o por acto de última voluntad declarar que un bien no puede ser enajenado durante cierto tiempo, pero no se le puede declarar imprescriptible.

**Art. 2238.-** *La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta} gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.*

*Así el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.*

*Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su colindante transite por sus tierras eriales o paste en ellas, no por eso se impone la servidumbre de no poder cercarlas para impedir el tránsito o pasto.*

*Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro.*

No deben confundirse las cosas cuya enajenación está prohibida con las cosas imprescriptibles, pero son imprescriptibles las cosas comunes a todos los humanos, como el aire, la alta mar, la luz del sol, etc. Tampoco son prescriptibles los actos de mera facultad y de tolerancia mencionados en el Art. 2238 C. C.”

**Art. 2249.-** *El dominio de cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

*1ª Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno;*

*2ª Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;*

*3ª Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*

*1ª Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;*

*2ª Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.*

El Art. 2249 C.C. nos indica claramente que el dominio de las cosas comerciables que no ha sido adquirido por la Prescripción Ordinaria, puede serlo por la Prescripción Extraordinaria bajo las reglas siguientes:

1. Para la Prescripción Extraordinaria no es necesario título alguno;
2. Se presume en ella de Derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio; y
3. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la Prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
  - a) Que el que se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos treinta años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; y
  - b) Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

La regla tercera del Art. 2249 C. C. pues de la simple lectura parece desprenderse que el poseedor no podría prescribir por estar de mala fe, cuando la verdad es que no podría hacerlo por la existencia del título de mera tenencia, por faltar la posesión, elemento indispensable para prescribir.

**Art. 2250.-** *El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de treinta años contra toda persona y no se suspende a favor de las comprendidas en el artículo 2248, números 1º y 2º.*

La Prescripción Adquisitiva Extraordinaria tiene como elementos propios la posesión irregular y que dicha posesión se haya ejercido durante el lapso mínimo de treinta años. Art. 2250 C.C.

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

## **CAPITULO IV**

### **CONCLUSIÓN.**

De la presente investigación se ha podido analizar las diversas posturas, definiciones, conceptos y disposiciones legales en lo que respecta al tema de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, en la cual se han desarrollado los diversos modos de adquirir las cosas ajenas por prescripción, es decir dejar pasar el tiempo definido para cada una de los tipos de prescripción sin haber ejercido tales derechos.

Tal como lo expresa el Artículo 2231 del Código Civil que establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo; así mismo se debe hacer una subdivisión en la que se compone tal prescripción, siendo que esta se divide en Prescripción Adquisitiva Ordinaria y Prescripción Adquisitiva Extraordinaria.

La Prescripción Adquisitiva Ordinaria se diferencia de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria en cuanto a que en la prescripción ordinaria el plazo es diferente ya que el plazo es de tres años para los muebles y de diez años para los bienes raíces. (2247) y debe de concurrir el requisito que debe existir un justo título y la buena fe; En cambio en lo que se refiere a la Prescripción Extraordinaria el plazo es de treinta años, tratándose de bienes muebles o inmuebles (2250 C.) y debe de existir la posesión irregular por parte de la persona que pretende se prescriba a su favor.

## RECOMENDACIONES.

- Se ha observado que en cuanto a las disposiciones legales existen algunas figuras jurídicas que son aplicables en la cotidianidad por los profesionales del Derecho, que se apoyan en cuanto a la jurisprudencia al respecto pero que en el código civil no se expresan pero que están contenidas de forma implícita, por lo cual es necesario un esclarecimiento en cuanto a esas disposiciones no esclarecidas.
  
- Existe una confusión en cuanto a la aplicación de la Prescripción natural y civil, es decir en cuanto a lograr distinguir cuando ha sido interrumpida civil y naturalmente puesto que son figuras muy similares, pero con diferencias marcadas, en las cuales una es interrumpida por causas de la naturaleza y otra por la actividad del hombre, por lo cual es necesario comprender en que momento ha sido interrumpida la prescripción y en que circunstancias no se ha interrumpido.
  
- Es importante destacar que no debe de olvidar que para que la Prescripción Adquisitiva surta efectos, es necesario que no exista violencia en el lapso de tiempo en el cual se está llevando a cabo la Prescripción, pues tal debe ser quieta, pacífica y sin interrupciones durante todo el tiempo de duración, ya que si existe violencia por parte de la persona que pretende prescribir, el tiempo que llevaba la prescripción será interrumpido y las cosas volverán a las mismas circunstancias en el tiempo en el que se encontraba en primer momento, poco se habla de eso en la legislación pero es un elemento muy importante que hay que tener muy en cuenta.

## BIBLIOGRAFIA.

### Leyes.

- ✓ Código Civil, D.O. N° 85, Tomo 8, 14 de abril de 1860.
- ✓ Constitución de la República, D.L. N° 583, del 30 de junio de 1993, publicado en el D.O. N° 139, Tomo 320, del 23 de julio de 1993.
- ✓ Jurisprudencia, INC-APEL-137-19-11-12.

### Libros.

- ✓ Rodríguez Arturo Alessandri y Somarriba Undurraga, Manuel, Curso de Derecho Civil, Tomo 2 de los Bienes.
- ✓ Giorgi Jorge, Teoría de las Obligaciones en el Derecho Moderno, Tomo 8.
- ✓ Pothier, Tratados de la Posesión Y Prescripción.
- ✓ Colin Ambrosio y Capitant H, Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo 2, Volumen 2.

### Tesis.

- ✓ Regalado Castro Carlos Clodoveo, La Prescripción Adquisitiva en el Derecho Civil, San Salvador, El Salvador, Año 1974.

## **ANEXOS.**

### **INC-APEL-137-19-11-12**

CAMARA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCION DE OCCIDENTE: Santa Ana, a las doce horas del día dieciocho de enero del año dos mil trece.

La sentencia que se conoce en apelación ha sido pronunciada por el señor Juez Tercero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, a las ocho horas con cinco minutos del día uno de noviembre recién pasado, en el Proceso Común de Prescripción Adquisitiva de Dominio, promovido por la señora [...], por medio de su Apoderada General Judicial Licenciada Audi Elizabeth Morales Cortéz, en contra de la señora Ana Gloria H., representada por el Licenciado Miguel Ángel Zaldaña, a fin de que se declare la prescripción adquisitiva sobre un inmueble de naturaleza urbana, situado en Colonia San José, calle El Foco, lote número dos de esta ciudad.

Han intervenido tanto en primera instancia como en ésta, los Licenciados Audi Elizabeth Morales Cortéz y Miguel Ángel Zaldaña, en las calidades antes dichas.

#### **I.- ANTECEDENTES DE HECHOS Y PRETENSIONES.**

##### **I. I.- PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA.**

La Licenciada Audi Elizabeth Morales Cortéz, en el carácter antes expresado, en su demanda manifestó que la señora [...], desde septiembre de mil novecientos setenta y uno, ha estado en posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de un inmueble de naturaleza urbana ubicado en colonia San José, Calle El Foco, lote número dos de esta ciudad, inscrito a la matrícula número dos cero dos dos cinco cero cinco dos-cero cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este departamento, a favor de la señora Ana Gloria H., quien adquirió el dominio por cesión de los derechos hereditarios de los señores Alberto M. E., y Adiel P. F., siendo poseedora de buena fe, desde hace mas de treinta años, posesión que no ha sido perturbada de conformidad a los artículos 2231 y siguientes del Código Civil, inmueble adquirido por documento privado autenticado de Promesa de Venta otorgado por el señor Tomás España, en septiembre de mil novecientos setenta y

uno, con dicho documento instaló servicios de agua potable y energía eléctrica, pero perdió tal documento, por lo que no puede probar la posesión con ese documento; por lo que con expresas instrucciones de su mandante promueve proceso común declarativo de prescripción extraordinaria adquisitiva y fundamenta su pretensión en los Arts. 2231, 2245, 2250 y 2259 del Código Civil.

## I. II.- PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDADA.

Por su parte, la demandada, señora Ana Gloria H., en su escrito de contestación de la demanda presentado por su Apoderado Licenciado Miguel Ángel Zaldaña, hace oposición a la demanda promovida en su contra, de la siguiente manera: a) Que la actora pretende adquirir por prescripción adquisitiva un inmueble propiedad de su mandante, sin delimitar cual inmueble es del que pretende aprovecharse, ya que consta en autos dos escrituras que amparan dos inmuebles distintos; b) Que no especifica las fechas exactas de cuando empezó a correr la prescripción; c) Que con los servicios de agua y luz pretende probar que ha hecho actos de dueño, pero tales servicios fueron contratados a nombre del señor José A. M., y que el mero lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión; que por lo manifestado, opone la excepción de demanda defectuosa.

## II.- PRUEBAS PROPUESTAS Y PRACTICADAS.

### II. I.- Pruebas de la parte actora.

Constan agregados al proceso los siguientes medios probatorios de la parte actora.

Documental: a) Escritura de Poder General Judicial, otorgado a favor de la Licenciada Audi Elizabeth Morales Cortéz, b) Certificación Literal de la Matricula número: 20225052-00000, extendida por el Centro Nacional de Registros, c) Hoja de Informe Catastral, d) Fotocopia certificada por notario de un recibo de ANDA, e) Fotocopia certificada de un recibo de AESCLES Y CIA. S. en C. de C.V., f) Fotocopia certificada de partida de defunción a nombre del señor Tomás España, g) Certificación Literal de la Inscripción número doscientos ochenta y cinco del Libro Doscientos cuarenta y uno de Propiedad, extendida por el Centro Nacional de Registros, h) Certificación Literal de la Inscripción número sesenta y nueve del Libro

Doscientos setenta y uno de Propiedad, extendida por el Centro Nacional de Registros.

Consta además, reconocimiento judicial, asociado de reconocimiento pericial y prueba testimonial de las señoras Rosa Audelia S., y Manuela de Jesús C., viuda de S.

#### II. II.- Prueba de la parte demandada.

Documental: Fotocopia certificada de escritura de poder general judicial y acta de sustitución a favor del Licenciado Miguel Ángel Zaldaña y en virtud del principio de comunidad de la prueba, pidió que se tuviera también como prueba de su parte, la certificación literal de la matrícula 20225052-00000, que aportó la parte actora.

#### II. III.- FALLO IMPUGNADO.

El fallo de la sentencia de la cual se ha recurrido, es del tenor literal siguiente: "Por las razones expuestas, disposiciones legales citadas y lo que disponen los artículos 1, 2, 11, 15, 23 y 172 de la Constitución de la República de El Salvador, 486, 745,, 750,, 2231, 2237, 2249, 2250 y 2252 del Código Civil; 2, 10, 14, 15, 213, 217,, 218,, 316,, 317, 330, 331, 332, 334, 335, 341, 354, 356, 360, 391, 393 Inc. lo., 416, 417, del Código Procesal Civil y Mercantil, a NOMBRE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR EL SUSCRITO JUEZ FALLA: a) Estimase la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio incoada por la licenciada Audi Elizabeth Morales Cortéz, en su calidad de representante procesal de la demandante señora [...], en contra de la señora Ana Gloria H., representada procesalmente por el Licenciado Miguel Ángel Zaldaña; en consecuencia DECLARASE que la señora [...] ha adquirido mediante prescripción extraordinaria adquisitiva el derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en el Cantón Primavera, Colonia San José Unidas, Calle El Foco, con un área registral de 19,790.963 metros cuadrados inscrito a favor de la demandada Ana Gloria H., bajo la matrícula M. 20225052-00000 dentro del cual se encuentra inmersa la porción que se adquirió por prescripción como parcela 190 del sector 0210U87, que es de una extensión superficial de 751.8677 metros cuadrados de medidas lineales siguientes, al norte 19.30 metros cuadrados, al sur

19.05 metros cuadrados, al oriente 35.60 metros cuadrados y al poniente 36.50 y que tiene las colindancias actuales siguientes, al norte con Antigua finca La Gloria actualmente Lotificación La Gloria que pertenece a Enrique S. T., al oriente con José Antonio M. V., Rubén Adalberto H. C., y Cecilia Elizabeth H. C., al sur con Francisco Amelio S., y Carlos Roberto G. N., y Sonia Fidelina B. N., calle de por medio y al poniente con Glenda Verónica F. S. El inmueble así descrito es valorado en la cantidad de cuatro mil trescientos setenta y cinco dólares de los Estados Unidos de América.

b) Una vez ejecutoriada la presente sentencia entréguese certificación de la misma y del auto que la declare ejecutoriada a la señora [...], ya sea personalmente o a través de su representante procesal, para que de conformidad con lo establecido en el artículo 2252 C.C., le sirva como título de propiedad sobre el inmueble descrito a la referida señora, advirtiéndole a la demandante que para hacer valer dicho título frente a terceros deberá presentarlo para inscripción al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección de Occidente, del departamento de Santa Ana, para que se lleve a cabo la inscripción a su favor del derecho de dominio del inmueble descrito en el literal, "a" de este fallo.

### III.- ANTECEDENTES DE HECHO EN ESTA INSTANCIA.

III. I.- Introducidos los autos en esta instancia, por resolución de las nueve horas y treinta minutos del día veintiuno de noviembre del año recién pasado, se admitió el presente recurso, se convocó a la audiencia que ordena el Art. 514 CPCM, la cual se celebró con la asistencia de ambas partes en esta sede judicial, a las diez horas del día dieciocho de diciembre próximo pasado.

### III. II.- PRETENSION DE LA PARTE APELANTE EN EL RECURSO PLANTEADO.

En el caso que se examina, el Licenciado Miguel Ángel Zaldaña, en la calidad en que actúa, pretende que en la sentencia que pronuncie este Tribunal, se revoque la sentencia impugnada y se desestime la acción de prescripción adquisitiva de dominio ejercida por la señora [...], por medio de su apoderada Licenciada Audi Elizabeth Morales Cortéz.

#### IV.- FUNDAMENTOS DE DERECHO DE ESTA CAMARA.

IV. I.- Acerca de la prescripción adquisitiva, la jurisprudencia señala, que la base de la misma, es por una parte, aceptar el derecho de quien ha conservado la cosa que se pretende adquirir y la ha hecho servir o producir y, por otra, desconocer la actuación de quien, siendo el titular del dominio, no se ha ocupado de ella, debido a que ha abandonado su derecho, dejando transcurrir el tiempo sin ejercitarlo, demostrando desinterés de su parte en conservarlo; tal situación, da lugar a que la ley por medio de la prescripción, sancione al titular del derecho, quien por incuria, lo pierde.

La prescripción, está regulada en el Art. 2231 C.C., precepto que dispone, que: "La prescripción, es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales."

La Licenciada Audi Elizabeth Morales Cortéz, al plantear la demanda expuso que su representada desde mil novecientos setenta y uno, ha estado en posesión quieta pacífica e ininterrumpida de un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en Colonia San José, calle El Foco, lote número dos de esta ciudad; inscrito a la matrícula dos cero dos dos cinco cero cinco dos cero cero cero cero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este departamento a favor de la señora Ana Gloria H.; siendo su representada poseedora de buena fe, posesión que no ha sido perturbada de conformidad a los artículos 2231 y siguientes del Código Civil, inmueble que fue adquirido por documento privado de promesa de venta otorgado por el señor Tomás E., en septiembre de mil novecientos setenta y uno, documento que perdió por lo que no puede probar la posesión con él. Que el señor Tomás E. falleció el cinco de enero de mil novecientos setenta y seis y fue declarado heredero el señor Víctor Manuel S., quien cedió su derecho a los señores Alberto M. E., y Adiel P. F., quienes a su vez cedieron el derecho a la señora Ana Gloria H., quien no ha ejercido acciones de verdadera dueña.

IV. II.- Dicho lo anterior, se debe examinar la prueba vertida, a fin de establecer si se han acreditado los extremos de la demanda y en ese sentido se tiene:

De conformidad al Art. 2237 C.C., "Se gana por prescripción, el dominio de los bienes corporales raíces o muebles que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales." De acuerdo a tal disposición, son dos, los elementos que se deben acreditar:

1) Que se trate de un bien corporal raíz o mueble y 2) La posesión sobre dicho bien.

En cuanto al primer elemento, la parte actora pretende adquirir un bien raíz o inmueble y para acreditar tal extremo, ha aportado prueba documental, consistente en certificaciones literales extendidas por el Centro Nacional de Registros, con la que ha comprobado que en efecto, se trata de un bien raíz, en consecuencia, susceptible de prescripción, de conformidad al citado Art. 2237 C.C. Respecto al segundo elemento, es decir, la posesión, ésta debe contener el ánimo de ser señor o dueño y debe ser pacífica e ininterrumpida, durante un período de treinta años. Tal posesión de conformidad al Art. 926 C., debe probarse por una serie de hechos positivos, es decir, aquellos que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión. De lo dicho se desprende que para que tenga éxito este modo de adquirir el dominio de las cosas, es indispensable que concurra el abandono de la propiedad, que el poseedor ejecute actos propios de un dueño y que transcurra el tiempo sin que el dueño reclame su derecho.

Para probar la posesión, la actora presentó como testigos a las señoras Rosa Audelia S., Manuela de Jesús C. viuda de S., y Marta Luz C., de las cuales únicamente es útil, la declaración de la señora Marta Luz C., pues según consta en el archivo digital que almacenó la audiencia probatoria, ella tiene conocimiento de los actos posesorios ejecutados por la señora Berta Alicia L., desde hace cuarenta años que tiene de conocerla, que ha construido una casita y sembrado árboles como mango, talpa, perulero y guayaba dulce.

IV. III.- Asimismo, dentro de la prueba documental constan agregados los recibos de los servicios de agua y alumbrado eléctrico a nombre de la señora [...] y con el informe pericial, se estableció que el inmueble que se pretende adquirir, se encuentra inmerso en el inmueble que ampara la matrícula 20225052-00000, inscrita a favor de la señora Ana Gloria H.

Con la prueba aportada, se precisa que los actos posesorios, han sido realizados en forma quieta, pacífica e ininterrumpida por la prescribiente, pues consta que ha hecho construcciones y ha sembrado árboles frutales, sin que nadie lo impida, actos que lógicamente configuran su ánimo de ser dueña del inmueble que está poseyendo, sin que tal posesión haya sido interrumpida.

Los agravios señalados en su escrito de apelación por el Licenciado Miguel Ángel Zaldaña, los hace consistir en: a) Que el juez se extralimitó en sus funciones al nombrar de oficio, sin habérselo pedido ninguna de las partes al perito para realizar el reconocimiento judicial; b) Que no hay singularización del inmueble; c) Que no se especifican las fechas de cuando empezó a correr la prescripción; d) Que la demandante es mera tenedora, que ha ostentado tenencia a nombre del señor Tomás E., y manifiesta que la actual dueña es la señora Ana Gloria H., reconociéndola como propietaria del inmueble. Asimismo, señala que se ha infringido el principio de congruencia, de legalidad y dispositivo.

En cuanto al primer punto de agravio, se aclara al impetrante, que el juzgador está facultado de conformidad al Art. 394 CPCM, para nombrar perito al realizar el reconocimiento judicial, por lo que no se ha excedido el Juez en sus funciones; en cuanto a la singularización del inmueble, se advierte que si se ha determinado el inmueble que se pretende describir, pues consta que se encuentra inmerso dentro de otro de mayor extensión que es de la propiedad de la señora Ana Gloria Henríquez; en relación a la fecha de inicio de la prescripción, puede decirse que si bien es cierto, que se menciona que el contrato de promesa de venta se celebró en septiembre de mil novecientos setenta y uno, también lo es, que según la partida de defunción del señor Tomás E., agregada al proceso, éste falleció en el año de mil novecientos setenta y seis y la señora [...], continuó residiendo en el inmueble

relacionado y, siendo que el lapso de tiempo para adquirir esta clase de prescripción, es de treinta años según el Art. 2250 C.C., se tiene, que el tiempo transcurrido a partir de ambas fechas, sobrepasa el establecido en dicha disposición, por lo que en nada se afecta el lapso de la prescripción.

En relación a que la prescribiente es solo tenedora, porque la dueña es la demandada, es de mencionar que, según el Art. 2231 C.C., la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, es decir, de las que tienen dueño, por parte de quien ha ejercido la posesión del inmueble objeto de la prescripción; requisito necesario para la procedencia de la pretensión entablada, para que se constituya la debida relación procesal. Por último cabe señalar, que la figura de la prescripción adquisitiva, se traduce en la sanción que impone la ley a quien ejerce el dominio de la cosa, por su negligencia o inactividad en la ejecución de actos que como tal le corresponden.

IV. IV.- Acerca de los principios de congruencia, legalidad y dispositivo que menciona el Licenciado Miguel Ángel Zaldaña, que han sido infringidos, advierte este Tribunal, que la actuación del Juez a quo, en la tramitación del proceso, ha sido apegada a la ley; en consecuencia, no se han producido las infracciones que aduce el apelante.

En consecuencia, con base en todo lo manifestado, habiendo la parte actora acreditado los extremos invocados en su demanda, es procedente confirmar la sentencia impugnada, en cuanto estima la pretensión de prescripción adquisitiva.

Observa este Tribunal, que las medidas de las distancias de los rumbos de la parcela adquirida, se han consignado en metros cuadrados, cuando en realidad son lineales.

POR TANTO: De conformidad a los razonamientos expuesto, principios de Congruencia, Legalidad, Veracidad, Lealtad, Buena Fe y Probidad Procesal y Arts. 11, 18 y 23 Cn., 2231, 2237, 2249, 2250 y 2252 C.C., 217, 218, 219, 222 y 515 del Código Procesal Civil y Mercantil, a NOMBRE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR, FALLAMOS:

CONFIRMASE en todas sus partes, la sentencia recurrida por estar apegada a derecho. No hay costas.

En su oportunidad, devuélvase la pieza principal, al Juzgado de origen con certificación de lo resuelto.

HAGASE SABER.

## **GLOSARIO.**

**Derecho real:** Poder jurídico que ejerce una persona (física o jurídica) sobre una cosa; regula la Propiedad, y los derechos y obligaciones concernientes a la propiedad.

**Dominio:** Consiste en el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.

**Poseción:** la tenencia de una cosa determinada, con ánimo de ser señor o dueño.

**Prescripción:** Modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse poseído dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo.

**Obligación:** Es un vínculo jurídico establecido entre dos o más personas, por virtud del cual una de ellas, se encuentra en la necesidad de realizar en provecho de la otra sobre una prestación.

**Interrupción de la Prescripción:** Considerada como el efecto de ciertos actos del acreedor o del deudor, que destruyen los fundamentos de la prescripción e impiden que ésta tenga lugar; el llamado "acto interruptivo".

**Interrupción Civil:** Es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor.

**Interrupción Natural:** Consiste en que la persona que poseía una cosa, ha cesado durante algún tiempo de poseerla, por acciones donde no interviene la mano del hombre.

**Plazo:** Tiempo legal o contractualmente establecido que ha de transcurrir para que se produzca un efecto jurídico, usualmente el nacimiento o la extinción de un derecho.

**Mera Tenencia:** La que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.