



## Revista Oficial del Poder Judicial

ÓRGANO DE INVESTIGACIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Vol. 15, n.º 19, enero-junio, 2023, 443-477

ISSN: 2663-9130 (En línea)

DOI: 10.35292/ropj.v15i19.745

# Los procesos judiciales restitutorios de la posesión como actos que interrumpen civilmente la usucapión. Crítica a la postura dominante en la jurisprudencia

Lawsuits for the recovery of possession as actions that civilly interrupt the usucapion. Criticism of the dominant stance in the case law

Os processos-lides para a restituição da posse como atos que interrompem civilmente a usucapião. Críticas à posição dominante na jurisprudência



JOSÉ MANUEL VILLEGAS VALENZUELA  
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos  
(Lima, Perú)

Contacto: jose.villegas@minjus.gob.pe  
<https://orcid.org/0009-0001-5663-3865>

### RESUMEN

En el presente artículo, el autor realiza un estudio crítico a la postura dominante en la jurisprudencia nacional, con relación a la usucapión, que sostiene que el inicio de procesos judiciales y el envío

de cartas notariales dirigidas al usucapiente son actos que afectan la pacificidad de la posesión. Para dicho propósito, desarrolla un análisis en detalle respecto de algunas propuestas interpretativas que se han planteado sobre el tema. Tras ello, concluye que dichas hipótesis no afectan la pacificidad y que solo los procesos judiciales destinados a ordenar la restitución del bien califican como actos interruptores de la usucapición.

**Palabras clave:** usucapición; interrupción; posesión; prescripción adquisitiva; pacificidad.

**Términos de indización:** tenencia de la tierra; procedimiento legal; teoría legal (Fuente: Tesouro Unesco).

## ABSTRACT

In this article, the author critically studies the main stance in Peru's case law, in relation to the usucapion which sustains that the initiation of lawsuits and the submittal of letters recorded by a civil law notary public to the person incurring in cases of usucapion are actions that affect the undisturbed and full possession of the property. To this effect, the author makes an in-depth analysis of some of the interpretations proposed on the subject. Subsequently, he concludes that such hypotheses do not affect the undisturbed and full possession of the property and that only those lawsuits designed to order the recovery of the property qualify as actions that interrupt the usucapion (adverse possession).

**Key words:** usucapion; interruption; possession; adverse possession; undisturbed and full possession.

**Indexing terms:** land tenure; legal procedure; legal theory (Source: Unesco Thesaurus).

## RESUMO

No presente artigo, o autor faz um estudo crítico da posição dominante na jurisprudência nacional, em relação à usucapião, que assinala que a instauração de processos-lides e o envio de cartas notariais dirigidas ao usucapiente são atos que afetam a pacificidade da posse. Para este fim, realiza uma análise detalhada de algumas das propostas interpretativas que foram apresentadas sobre o assunto. Conclui então que estas hipóteses não afetam a pacificidade e que somente os processos-lides destinados a ordenar a restituição do bem qualificam como atos de interrupção da usucapião.

**Palavras-chave:** usucapião; interrupção; posse; prescrição aquisitiva; pacificidade.

**Termos de indexação:** posse da terra; procedimento jurídico; teoria jurídica (Fonte: Tesouro Unesco).

**Recibido:** 14/02/2023

**Aceptado:** 29/05/2023

**Revisado:** 14/04/2023

**Publicado en línea:** 14/06/2023

**Financiamiento:** Autofinanciado.

**Conflicto de interés:** El autor declara no tener conflicto de interés.

**Revisores del artículo:**

Manuel de J. Jiménez Moreno (Universidad Nacional Autónoma de México, México)  
mjimenezm2@derecho.unam.mx  
<https://orcid.org/0000-0003-2061-6905>

Enrique Varsi-Rospigliosi (Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Perú)  
euarsir@unmsm.edu.pe  
<https://orcid.org/0000-0002-7206-6522>

## 1. INTRODUCCIÓN

El proceso de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles es uno de los que más aparece en las sentencias casatorias que se publican mensualmente en *El Peruano*. Ello porque en nuestra sociedad, como en muchas otras partes del mundo, los inmuebles tienen un enorme valor que subyace, en esencia, en el ejercicio de las facultades que son inherentes a la propiedad, como son usar, disfrutar y disponer los bienes.

Así, es normal que en esta clase de procesos se analice si el propietario originario ha realizado actos para recuperar el bien que es materia de usucapión. Esto es así, pues es fundamento de la prescripción adquisitiva castigar de algún modo la inercia del propietario originario, y favorecer al sujeto que ha tenido un comportamiento dominial sobre el bien. Por ello, es crucial determinar, precisamente, qué efectos van a tener dichos actos de levantamiento de inercia frente al plazo prescriptorio que va ganando el poseedor usucapiante. Sin embargo, en el estado actual de cosas, no parece haber un consenso en criterios interpretativos, por ejemplo, en si esos actos afectan la pacificidad (que es un requisito para usucapir) o si califican como actos de interrupción (que, como tales, estarían dirigidos a afectar la continuidad de la posesión).

Ahora bien, pese a los intereses en juego en este tipo de procesos, llama poderosamente la atención que, en el Anteproyecto de Reforma del Código Civil, publicado hace algunos meses, no haya una sola propuesta normativa dirigida a regular cuál es la calificación jurídica de dichos actos y su funcionalidad intrínseca. En efecto, no propone en absoluto la incorporación de la interrupción civil en el libro de derechos reales, o cuando menos una norma remisiva al libro de prescripción y caducidad.

En este escenario, sin embargo, podría alegarse que la hipótesis analizada en el presente trabajo de investigación constituye una discusión bizantina, que no reviste relevancia alguna de cara

al proceso de prescripción adquisitiva de dominio, pues sea que se asuma una u otra tesis, el efecto es el mismo: que no se compute el plazo prescriptorio. No obstante, como será desarrollado en las siguientes líneas, demostraremos que hay más de una diferencia importante en su funcionalidad, que incide ostensiblemente, sobre todo, en la situación jurídica del usucapiente.

Por dichas razones, el presente trabajo de investigación pretende brindar una propuesta interpretativa sobre la calificación de dichos actos en los procesos de prescripción adquisitiva. En pureza, busca determinar si el inicio de procesos judiciales y la notificación de cartas notariales, por las que se pide la restitución del bien, son actos que afectan la pacificidad del bien, o si, por el contrario, interrumpen civilmente el plazo prescriptorio.

Así, en un primer momento, se expondrá el estado de la cuestión en la jurisprudencia, a efectos de determinar cuál es la postura dominante en las sentencias casatorias de la última década. En un segundo momento, se analizará lo concerniente a la pacificidad de la posesión, a fin de determinar si ella es compatible con la hipótesis analizada. En un tercer momento, se analizará lo referente a la interrupción de la usucapión, nos detendremos en determinar, en primer lugar, si es posible aplicar la interrupción civil para la prescripción adquisitiva en nuestro ordenamiento jurídico y si ella es compatible con cada una de las hipótesis que son materia de análisis.

## **2. ESTADO DE LA CUESTIÓN EN LA JURISPRUDENCIA**

Para el análisis de los criterios asumidos en la jurisprudencia sobre la cuestión que es materia de investigación en el presente artículo, hemos tomado como muestra las casaciones emitidas en la última década, de acuerdo con el año en que ingresaron a la Corte Suprema. No tomaremos las de la década anterior, por no ser relativamente

recientes, y porque en ellas el criterio asumido es, en su mayoría, la tesis de la afectación de la pacificidad. A guisa de ejemplo, se tienen las Casaciones n.º 2092-1999-Lambayeque, n.º 1371-2000-Tacna, n.º 1126-01-La Libertad, n.º 1298-01-Ucayali, n.º 453-2003-Cono Norte, n.º 1103-2005-La Libertad, n.º 4913-2009-Huánuco, n.º 4919-2009-Lambayeque, n.º 796-2010-Cajamarca, n.º 1750-2010-Arequipa, n.º 1869-2010-Lima Norte, n.º 2627-2010-La Libertad, n.º 4112-2010-Lima, entre otras.

Así, por un lado, tenemos un primer grupo de casaciones en las cuales la Corte Suprema ha sostenido que el envío de cartas notariales y el inicio de procesos judiciales afectan la pacificidad de la posesión. Como ejemplos de ello tenemos la Casación n.º 4340-2012-Lambayeque, en la que se sostuvo que

la posesión «pacífica» debe ser entendida como aquella que se ejerce sin perturbación ni cuestionamiento alguno, es decir, en total armonía y con la tácita aprobación y aceptación de los demás integrantes de la sociedad, sin que sea perturbada, en los hechos y en el derecho, ya que la posesión deja de ser pacífica cuando judicialmente se requiere la desocupación. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2013, f. j. noveno)

Asimismo, en la Casación n.º 4264-2013-Lima: «la posesión pacífica es aquella que no se obtuvo por la fuerza, ni está afectada de vicio de violencia y que no es objetada judicialmente en su origen» (Corte Suprema de Justicia de la República, 2015a, f. j. décimo tercero). Así también, la Casación n.º 1448-2015-Lima, en la que se señaló que «se aprecia la existencia entre las partes de procesos judiciales [...], no acreditándose la posesión pacífica alegada por los recurrentes» (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018c, considerando sexto). Además, la Casación n.º 3012-2015-Lambayeque, en la que expresamente se indica que «la Corte

Suprema ya ha señalado en reiteradas oportunidades que el inicio de procesos judiciales en que se discuta sobre la posesión del bien rompe con el requisito de pacificidad» (Corte Suprema de Justicia de la República, 2016, f. j. décimo primero). Igualmente, la Casación n.º 3149-2016-Lima, en la que se sostuvo que

el requisito de pacificidad como presupuesto para acreditar la acción por Prescripción Adquisitiva de Dominio, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial [...]. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018b, f. j. décimo noveno)

Asimismo, la Casación n.º 4753-2016-Ventanilla, en la que se repite textualmente el fundamento señalado en la casación anterior. De otro lado, se tiene la Casación n.º 4754-2017-Loreto, en la que se indicó expresamente que

en autos obran otros elementos que dan cuenta de la fractura del requisito de la pacificidad; tal es así, que con fecha siete de agosto de dos mil doce, [...] quien se irroga la propiedad del inmueble *sub litis*, remitió una carta notarial a la demandada, exigiéndole la desocupación de dicho bien. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017a, f. j. noveno)

Entre otras casaciones recientes en las que la Corte Suprema ha sostenido, tangencialmente, esta postura.

Por otro lado, tenemos un segundo grupo de casaciones en las que la Corte Suprema ha sostenido que dichos actos no afectan la pacificidad de la posesión, las cuales se pueden dividir en tres

grupos: (i) las que consideran expresamente que la remisión de cartas notariales y el inicio de procesos judiciales son causales de interrupción civil de la posesión; (ii) las que niegan que dichos actos afecten la pacificidad, pero no afirman que constituyan actos de interrupción civil; y (iii) las que niegan que dichos actos afecten la pacificidad y niegan que constituyan actos de interrupción civil.

Como ejemplo del primer caso, tenemos la Casación n.º 2434-2014-Cusco, en la que se indica expresamente que

la pacificidad no se afecta por la remisión de cartas notariales o el inicio de procesos judiciales, pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza. Tales actos, por tanto, no perjudican la pacificidad; son, en cambio, actos de interrupción de la prescripción, y así deben ser entendidos. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2015b, f. j. 4.3)

El mismo fundamento es asumido en la Casación n.º 1064-2015-Lima.

Como ejemplo del segundo caso, tenemos, aunque tangencialmente, lo sostenido en la Casación n.º 103-2017-Lima, en la que se afirmó lo siguiente:

La Instancia de Mérito ha incurrido en motivación deficiente, específicamente motivación insuficiente, pues indica que con el proceso sobre desahucio por falta de pago de arriendos (que obra como acompañado) se acredita que la posesión de la demandante no fue pacífica ni a título de propietaria, sin expresar el razonamiento que sustenta tal conclusión, no precisa [...] porqué [sic] un proceso judicial sobre desahucio por falta de pago, que culminó con abandono [...] afecta la pacificidad de la posesión. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018a, f. j. décimo primero)

Asimismo, en la Casación n.º 3070-2016-Arequipa, se señaló que

la posesión pacífica no se afecta por el inicio de procesos judiciales (procesos de desalojo), pues ellos no constituyen actos de violencia física o moral que supongan que el inmueble se retiene por la fuerza, pues ellos se encuentran dirigidos a cuestionar el derecho de posesión, que no perjudican la posesión de hecho. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017b, f. j. noveno)

Finalmente, como ejemplo del tercer grupo, se tiene la Casación n.º 1219-2017-Ucayali, en la que se afirma que

**Décimo:** [...] nuestro ordenamiento civil ha desconocido la figura denominada «interrupción civil». El plazo de prescripción se interrumpe —en nuestro país— cuando el poseedor es privado de la posesión del bien; esta forma de interrupción se conoce como interrupción natural.

**Décimo primero:** En cuanto a la posesión pacífica, el referido pleno señala que ella se da «cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza». En esa línea interpretativa, la posesión pacífica nada tiene que ver con que no se controvierta la posesión [...]. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017c)

De todo ello, y sumado a que las casaciones anteriores a las citadas se han decantado en su mayoría por la tesis de la afectación de la pacificidad, cabe concluir que esta constituye (aún) el criterio dominante en la jurisprudencia.

### **3. NUESTRA POSICIÓN: SOLO LOS PROCESOS JUDICIALES RESTITUTORIOS DE LA POSESIÓN CALIFICAN COMO ACTOS DE INTERRUPCIÓN CIVIL DEL PLAZO PRESCRIPTORIO**

Adelantamos que nuestra posición estriba en sostener que solo los procesos judiciales por los que se ordena la restitución de la posesión al usucapiente califican como actos de interrupción civil del plazo prescriptorio. Esto es, vienen incluidos procesos judiciales civiles como la reivindicación, el desalojo, el interdicto de recobrar, o constitucionales como el amparo, pero también procesos penales como la usurpación. Con ello, además, sostenemos que queda excluida la posibilidad de que las cartas notariales y demás actos extrajudiciales como la invitación a conciliar (sin acuerdo) interrumpan civilmente la prescripción.

#### **3.1. Sobre la pacificidad de la posesión: ¿es vinculante el fundamento 44 del Segundo Pleno Casatorio?**

Uno de los requisitos legales para que la posesión sea hábil a efectos de usucapir el bien, es que esta sea pacífica. Posesión pacífica significa, en esencia, que está exenta de violencia<sup>1</sup>. ¿Y qué debe entenderse por posesión violenta? Al respecto, compartimos lo señalado por doctrina nacional, que considera que la posesión violenta es una

posesión que se encuentra inmersa en disputas constantes, las que determinan que el bien pase recurrentemente de manos de unos a favor de otros (quienes son despojados hoy recuperan el bien mañana y pasado mañana lo vuelven a perder), no es una posesión pacífica, por lo cual todo el tiempo durante el cual se desarrollen estos continuos despojos no sumarán para el plazo prescriptorio. (Pasco, 2017, p. 109)

---

1 Véase Lacruz et al. (2005, p. 77). Asimismo, Avendaño Valdez y Avendaño Arana (2017, p. 86).

Nótese entonces que la primera conclusión que tenemos de la posesión violenta (que es la antítesis de la posesión pacífica), es que esta se produce cuando la posesión se mantiene por vías de hecho, esto es, por la fuerza. Así, mientras perdure dicho conflicto material de la posesión, no se computará el plazo prescriptorio para obtener la propiedad por usucapión, sino solo cuando esta haya cesado. Ello no contradice lo dispuesto en el artículo 953 del Código Civil, que prevé que si el poseedor despojado recupera la posesión dentro de un plazo de un año, la posesión se interrumpe, pues como vamos a ver más adelante, la interrupción es una circunstancia que afecta la continuidad, mas no la pacificidad. En consecuencia, puede existir continuidad en la posesión, sin que exista necesariamente pacificidad en ella.

En esa línea argumentativa, en el Segundo Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema ha asumido la posición de Manuel Albaladejo (2004), al señalar, en su fundamento 44, literal b, que la posesión pacífica

se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas. (p. 69)

Nótese, además, que en el mismo camino viene redactado el artículo 58, numeral 58.2, del Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprobó el Reglamento del Título I de la Ley n.º 28687, referido a la «Formalización de la propiedad informal de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares», en el cual se indica que

Para declarar la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a que se refiere el presente Reglamento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

[...]

58.2. Ejercer la posesión pacífica, es decir, *exenta de violencia*, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos [énfasis añadido].

Este mismo texto también aparece consignado en el artículo 40, inciso 2, del Decreto Supremo n.º 032-2008-VIVIENDA, mediante el cual se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo n.º 1089, Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

No obstante, pese a la literalidad del mencionado fundamento del Segundo Pleno Casatorio, y dado que este no constituye *ratio decidendi*<sup>2</sup>—en tanto no contiene los argumentos que han servido de fundamento para emitir la regla vinculante del pleno—, en diversas casaciones, y con posterioridad al pleno casatorio citado, la Corte Suprema ha creado un tipo adicional de violencia para la usucapión: la violencia moral. Concepto que aunque no viene definido en las casaciones citadas al inicio del presente artículo, debe entenderse como intimidación<sup>3</sup>, que aplicado a la

---

2 Con justa razón, Lama More (2012) ha señalado lo siguiente: «La Corte Suprema de Justicia, con buen criterio ha expuesto en forma ordenada varios conceptos importantes en materia de derechos reales —propiedad, posesión y otras instituciones afines— que no constituyen en estricto la *ratio decidendi* —o *holding*—» (p. 45).

3 Ello se desprende de la clasificación que la doctrina hace del concepto «violencia», como vicio de la voluntad que da lugar a la anulabilidad del acto jurídico. Así,

usucapión significa que el propietario originario hace una amenaza al usucapiente de utilizar la fuerza para despojarlo de la posesión.

No obstante ello, esa parecería no ser la conclusión a la que habría arribado un sector de la jurisprudencia. Si se revisa la Casación n.º 3149-2016-Lima, aparentemente comprendería a la violencia moral como un concepto distinto a las «amenazas de fuerza», al señalar que «posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia alguna, esto es, que no es adquirida por vías de hecho, acompañadas de *violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza* [énfasis añadido]» (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018b, f. j. décimo octavo).

Sumado a ello, existe un sector de la doctrina que considera que la posesión pacífica «no solo debe entenderse como una posesión privada de violencia [...] sino además como el ejercicio de una posesión que no es discutida o controvertida judicialmente» (Lama, 2012, p. 48)<sup>4</sup>. Esto es, se amplía el concepto de lo que debe

---

Cesare Massimo Bianca (2007) indica que «tradicionalmente se diferencia entre violencia física y **violencia moral**; la primera se manifestaría en una coacción material que hace inocua, completamente, la voluntad del sujeto con miras al contrato. **La segunda actuaría, por el contrario, sobre la voluntad de la víctima, para inducirla a estipular el contrato y evitar el mal amenazado** (empujado por la amenaza, el sujeto presta su propio consentimiento)» (pp. 678-679). En doctrina nacional, Vidal Ramírez (2016) ha señalado que «bajo la genérica denominación de violencia se da comprensión tanto a la violencia física, llamada simplemente violencia, como a la violencia moral, llamada intimidación en nuestro Código Civil» (p. 284). Así también, Torres Vásquez (2007) ha apuntado que en las fuentes romanas, la violencia moral o *vis compulsiva*, llamada intimidación, «consiste en una coacción psicológica debida [sic] a la *amenaza de sufrir un mal injusto* [énfasis añadido], el cual genera temor» (p. 726).

- 4 En la misma línea, Tantaleán Odar (2012) ha manifestado que «el otro requisito de la posesión a fin de usucapir es que ella se desenvuelva de modo pacífico, o sea de manera inalterable sin agitaciones» (p. 103). Así también, Ninamancco Córdova (2018) ha indicado que «si el todavía propietario manda un requerimiento extrajudicial al poseedor, está afectándose el carácter pacífico del mismo, pues está provocando una controversia» (p. 237).

entenderse por posesión violenta, exigiendo tan solo que sea una posesión controvertida, lo cual naturalmente podría ocurrir por procesos judiciales o actos extrajudiciales en los que se pida la restitución del bien a cargo del titular originario.

Sobre este punto, Lama More (2012) ha afirmado lo siguiente:

*¿Qué sucede en nuestro país cuando el poseedor es emplazado judicialmente con una demanda en la que se controvierta el derecho posesorio sobre el bien? En tal caso, si bien no se interrumpe el plazo de prescripción, creo que lo que habría sucedido es que la posesión ha dejado de ser posesión pacífica [énfasis añadido]; por ello debe entenderse que el requisito de ejercer posesión pacífica no solo debe entenderse como una posesión privada de violencia —como indebidamente se sostiene en la presente sentencia de casación [la del Segundo Pleno Casatorio]—, sino además como el ejercicio de una posesión que no es discutida o controvertida judicialmente. (p. 48)*

Entonces, ¿es correcto asumir dicha posición?, ¿se vulnera la pacificidad cuando se remiten cartas notariales o se interponen demandas en las que se pida la restitución del bien contra el usucapiente? Creemos que la respuesta correcta es la negativa<sup>5</sup>. Para sustentar ello, compartimos la posición de Gonzales Barrón (2013), quien señala lo siguiente:

Por lo demás, la posesión es un hecho, por lo que la pacificidad —como condición de aquella— solo puede referirse a los hechos posesorios. Por tanto, es un contrasentido que la pacificidad pretenda referirse a los derechos, que no viven en el mundo de la realidad material, sino de la abstracción. (p. 973)

---

5 En la doctrina italiana, se considera que el inicio de procesos judiciales no vulnera la pacificidad de la posesión. Al respecto, véase Capezzuto (2008, pp. 440-ss.).

Asimismo, agrega lo siguiente:

La posesión tiene como fundamento antitético «la posesión violenta». Pues bien, ningún forzamiento del lenguaje hace admisible sostener que la interposición de una demanda judicial convierte al poseedor en «violento». Por el contrario, el acto judicial denota que el conflicto se resuelve dentro del marco de la institucionalidad, es decir, alejado de la violencia. (Gonzales, 2013, p. 973)

En efecto, creemos que el problema comienza por la licencia gratuita que se ha tomado la doctrina al interpretar el término pacífico, sin atender a la naturaleza jurídica de aquello a lo que se le está atribuyendo dicha naturaleza pacífica, que es la posesión. Con mayor razón aquí debe recordarse que la posesión, en sí misma, no constituye un derecho, sino un hecho jurídico<sup>6</sup>, es decir, un acontecimiento de la realidad que tiene relevancia jurídica, que da lugar a consecuencias jurídicas. Y es en el plano de los hechos (plano fáctico) que debe entenderse el concepto «pacífico», y con mayor razón, el concepto «violento». Por ello, nos parece acertado lo señalado en la Casación n.º 3070-2016-Arequipa: «la posesión pacífica no se afecta por el inicio de procesos judiciales (procesos de desalojo) [...] pues ellos se encuentran dirigidos a cuestionar el derecho de posesión, que no perjudican la posesión de hecho» (Corte Suprema de Justicia de la República, 2017b, f. j. noveno).

Con base en ello, es forzoso concluir, con mediana claridad, que las cartas notariales y los procesos judiciales dirigidos a pedir la restitución del bien no califican como acto de violencia física, en tanto por sí solos no generan perturbación en la posesión dirigida al despojo que dé lugar a que el usucapiante retenga por la fuerza el bien. Tampoco es posible subsumirlos como actos de violencia

---

6 Al respecto, revítese Gonzales Barrón (2010, pp. 135-138).

moral, puesto que no suponen, en estricto, intimidación o amenaza de fuerza de recobrar la posesión del bien, esto es, por vías de hecho. Por el contrario, como ha sido señalado por doctrina nacional, refiriéndose a los procesos judiciales, estos «son la forma más pacífica de resolver los conflictos» (Berastain, 2010, p. 241), criterio que, por lo demás, ha sido recogido en la Casación n.º 1219-2017-Ucayali.

Ahora bien, en cuanto a la funcionalidad de esta tesis, cabe señalar que si se asume la tesis de la afectación de la pacificidad, es forzoso concluir que mientras dure el proceso judicial, no se computará el plazo prescriptorio, pues durante toda la tramitación del proceso existiría violencia en la posesión, por haber permanecido controvertida. Al respecto cabe recordar el criterio señalado en el fundamento 44 del Segundo Pleno Casatorio, en el que se ha indicado que «aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas» (Corte Suprema de Justicia de la República, 2008).

Así, si se sigue la tesis de que los procesos judiciales afectan la pacificidad, tendríamos que llegar, necesariamente, a la conclusión de que durante toda la tramitación del proceso hubo violencia, incluso si la demanda del propietario originario fue declarada infundada por el juez. Igualmente, la misma consecuencia tendría que seguirse si el propietario originario se hubiera desistido del proceso, o si se ha declarado el abandono (*v. gr.* en el desalojo) —como ocurrió en la Casación n.º 103-2017-Lima—, cuyo período de violencia se extendería hasta la fecha en que fue notificada la resolución que tuvo por desistido el proceso o que haya declarado el abandono de este, dado que no existe regla alguna que señale que la pacificidad, en los casos citados, se retrotraiga hasta la fecha de emplazamiento con la demanda.

De otro lado, la tesis de la afectación de la pacificidad no responde con claridad cómo actos extrajudiciales como la notificación

de una carta notarial afectarían la pacificidad de la posesión, pues ¿qué ocurriría si la carta notarial es notificada una sola vez en todos los diez años de posesión (para la prescripción extraordinaria)?, ¿acaso podría sostenerse que la «violencia» continuará indefinidamente hacia el futuro?, ¿habría cesado la violencia después de que fue notificada la carta notarial? Ciertamente, por lo referido en los párrafos anteriores, tendríamos severas dificultades para darle una funcionalidad adecuada.

Más aún, si a esta tesis se le agrega la otra que considera que la interrupción civil no está regulada en nuestro ordenamiento civil<sup>7</sup>, estaríamos impedidos de concluir que la notificación de la carta notarial habría interrumpido el plazo prescriptorio, pues los actos interruptores afectan la continuidad de la posesión, la cual, en el presente caso, materialmente no ha cesado; al contrario, continúa (material y fácticamente) sin intermitencias, por no constituir una causal de interrupción natural, que sí está reconocida en el artículo 953 del Código Civil.

Por las consideraciones expuestas, nos parece acertada la postura a la que se arribó en las casaciones n.º 2434-2014-Cusco y n.º 1064-2015-Lima, que expresamente señalan que las cartas notariales y el inicio de procesos judiciales no afectan la pacificidad de la posesión, aunque adelantamos que, sin perjuicio de ello,

---

7 Véase Lama (2012, p. 47). Por lo demás, cabe señalar que este criterio es asumido en la Casación n.º 3149-2016-Lima, en la que se indica lo siguiente: «El profesor Lama More, comentando sobre la norma en referencia, sostiene que *en materia de prescripción adquisitiva de propiedad, solo se encuentra regulado* —en el artículo 953 del Código Civil—, *la interrupción natural mas no la interrupción civil* [énfasis añadido], por cuya razón, el plazo de prescripción no se interrumpirá cuando exista citación judicial contra el poseedor; de lo que se razona en consecuencia que la posesión del emplazado seguirá teniendo la característica de posesión continua aun cuando el poseedor sea citado judicialmente con una demanda en la que un tercero o el propietario le requiera con la entrega del bien o someta ante el juez su derecho a poseer el bien. [...]».

consideramos que solo el inicio de procesos judiciales destinados a provocar la restitución del bien califica como actos de interrupción civil, mas no así la remisión de cartas notariales. Ello será desarrollado en el siguiente acápite.

### **3.2. Sobre la interrupción civil de la posesión: ¿es posible aplicarla en nuestro ordenamiento civil?**

Otro de los requisitos que debe tener la posesión para ser hábil a la usucapión, es que debe ser continua, lo cual significa «mantener en forma constante el control sobre el bien, por lo menos de modo potencial, con posesión inactiva (control del bien, pero no disfrute), sin interferencia de terceros» (Gonzales, 2021, p. 213). Al respecto debe resaltarse que la existencia de la posesión continua, esto es, sin intermitencias, no significa que el poseedor deba permanecer en todo momento sobre el bien, pues ello sería imposible. Nótese que el artículo 904 del Código Civil señala que «se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera».

En esa línea argumentativa, en el fundamento número 44, literal a, del Segundo Pleno Casatorio, se señala que la continuidad de la posesión

es la que se ejerce sin intermitencias, es decir, sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar actos de interrupción como los previstos por los artículos 904° y 953° del Código Civil, que vienen a constituir hechos excepcionales, por lo que, en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley.

De esta manera, así como es exigida la continuidad de la posesión para adquirir la propiedad por usucapión, existen actos dirigidos precisamente a cortar esa continuidad, a darle solución a ella. Estos son los actos de interrupción de la usucapión. Por lo demás, nótese que según la Real Academia de la Lengua Española (s. f.), interrumpir significa «cortar la continuidad de algo en el lugar o en el tiempo».

En doctrina se reconoce dos tipos de interrupción: una provocada por causas fácticas o naturales (interrupción natural) y otra provocada por causas civiles o jurídicas (interrupción civil) (véase Pasco, 2017, p. 110).

En nuestro ordenamiento jurídico, la primera de ellas está regulada en el artículo 953 del Código Civil, que señala que «se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye». Es decir, de ello se desprende que se interrumpe el plazo prescriptorio si el poseedor deja de poseer el bien; sin embargo, también plantea un supuesto de ineficacia retroactiva de la interrupción, que está supeditado a que recupere la posesión en el plazo de un año (que es el plazo prescriptorio del interdicto de recobrar) o que, habiendo interpuesto una demanda interdictal, dentro del plazo de un año, se ordene la restitución de la posesión.

Con relación a la interrupción civil, nuestro ordenamiento jurídico no tiene reglas específicas para la prescripción adquisitiva, sino tan solo contiene reglas para la prescripción extintiva, que aparecen en el artículo 1996 del Código Civil. En este contexto, ha surgido la duda respecto a si dichas reglas pueden ser aplicadas por analogía para la prescripción adquisitiva de dominio. En otros ordenamientos jurídicos del *civil law*, esta causal viene configurada, entre otras, con la citación o notificación de la demanda al

usucapiente: ejemplo de ello lo tenemos en el artículo 1945 del Código Civil español<sup>8</sup>, entre otros.

Sobre ello, cabe señalar que Lama More (2012) refiere lo siguiente:

En nuestro país, en materia de prescripción adquisitiva de propiedad, solo se ha regulado —en el artículo 953 del Código Civil— la interrupción natural [...]

*No se ha regulado en nuestro ordenamiento civil la —interrupción civil—, en consecuencia, el plazo de prescripción no se interrumpe cuando hay citación judicial contra el poseedor.*

Por lo que *la posesión del emplazado seguirá teniendo la característica de posesión continua, aun cuando el poseedor sea citado judicialmente con una demanda en la que un tercero o el propietario le requiera con la entrega del bien o someta ante el juez su derecho a poseer el bien [énfasis añadido]*. Por ello resulta inexacto afirmar que la posesión será continua —cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno (...)— como se indica en la presente sentencia de casación; pues como se indica, no obstante la ausencia de regulación en materia de interrupción civil, nuestro ordenamiento asegura la continuidad de la posesión aun con la existencia de contradictorio formulado por un tercero; todo ello en tanto no sea privado de la posesión del bien. (p. 47)

Al respecto, nos permitiremos discrepar con esta postura doctrinal. En primer lugar, cabe referir que el hecho de que no exista una norma que disponga la aplicación supletoria de las reglas de la

---

8 Código Civil Español. «Artículo 1945.- La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente».

prescripción extintiva —como sí lo tenía el Código Civil de 1936<sup>9</sup>—, no significa que, ante la existencia de esta laguna normativa, no se puedan aplicar los métodos de integración de la norma jurídica, uno de los cuales es la analogía.

Ahora bien, la analogía puede definirse como

aquel razonamiento o procedimiento lógico que tiene determinados efectos jurídicos, mediante el cual quien interpreta y aplica el derecho puede superar las eventuales insuficiencias o deficiencias de previsión legislativa (denominadas lagunas de derecho o del ordenamiento jurídico) haciendo recurso a la disciplina jurídica prevista para un caso «similar». (Caiani, 1958, p. 349)

Asimismo, la doctrina española señala que esta consiste en «aplicar al hecho no regulado normativamente la norma establecida para el hecho análogo o similar» (Díez-Picazo y Gullón, 1982, p. 212).

Operativamente, entonces, el procedimiento analógico supone asignarle la consecuencia jurídica de una norma base a un hecho que es similar al supuesto normativo de aquella. Para ello, entonces, se requiere la concurrencia de tres presupuestos:

(i) Ninguna norma contempla de una manera directa el caso planteado; (ii) hay una norma que contempla un supuesto distinto de tal caso; y (iii) hay, sin embargo, semejanza o similitud (analogía) entre el supuesto de hecho de esa norma y el caso a decidir. (Espinoza, 2005, p. 184)

Dicho esto, corresponderá determinar si existe semejanza entre las instituciones jurídicas de la prescripción extintiva con la

---

9 Código Civil de 1936. «Artículo 876.- Rige en esta prescripción las reglas establecidas para la extintiva en cuanto sean aplicables».

prescripción adquisitiva, a efectos de poder aplicarle las causales de interrupción reguladas en el artículo 1996 del Código Civil<sup>10</sup>.

Al respecto, cabe mencionar que entre ambas instituciones jurídicas hay una marcada similitud, toda vez que tanto en la prescripción extintiva como en la adquisitiva

el paso del tiempo determina una transformación jurídica de un estado de hecho o de derecho. En el caso de la prescripción adquisitiva la transformación se da sobre un estado de hecho y determina la constitución o nacimiento de un derecho (la propiedad, en la mayoría de los casos). En el caso de la prescripción extintiva la transformación se da sobre un estado de derecho (la existencia de un derecho de crédito), produciendo su extinción<sup>11</sup>. (Pasco, 2017, p. 111)

En ese orden de ideas, debe concluirse que pese a que

nuestro Código Civil, por el contrario, ha optado por establecer un tratamiento normativo diferenciado para cada una de ellas, [...] ello no es óbice para integrar el régimen legal de la prescripción adquisitiva con las reglas establecidas para la prescripción adquisitiva. (Tantaleán, 2012, pp. 111-112)

---

10 Partimos por señalar que Avendaño Valdez y Avendaño Arana (2017) refieren que «la interposición de una demanda contra el poseedor tampoco hace que su posesión deje de ser pacífica. Posesión pacífica es un tema diferente a la interrupción de la posesión. *Cuando se cuestiona judicialmente la posesión del poseedor, se interrumpe su posesión (artículo 1996º, inciso 3, del Código Civil)* [énfasis añadido], pero ello no implica que deje de ser pacífica» (p. 86).

11 En la misma línea argumentativa, Tantaleán Odar (2012) señala que «es medianamente conocido que *la prescripción tanto extintiva como la adquisitiva, pese a estar reguladas en partes distintas en nuestra codificación, se sustentan en los mismos fundamentos objetivos: en esencia el decurso temporal* [énfasis añadido]. Así las cosas, no es del todo descabellado aplicar supletoriamente la regulación de la prescripción extintiva a la usucapión» (p. 102).

Cabe precisar, además, que la conclusión anterior no contraviene lo dispuesto en el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil, que señala que «la ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía», toda vez que, en primer lugar, las normas sobre interrupción de la prescripción extintiva son de carácter general, aplicables a todos los casos de prescripción. En segundo lugar, no son normas que restringen derechos, pues con su ejercicio, por el contrario, se permite que el accionante pueda pedir la tutela de su derecho o interés ante un órgano jurisdiccional, sin riesgo de que se ampare la invocación de vencimiento del plazo de prescripción realizado por el demandado.

Corresponderá ahora analizar si, en concreto, las causales de interrupción previstas en el artículo 1996 del Código Civil guardan semejanza con los supuestos de hecho que se pretenden subsumir en dicha norma base. Por razones de objeto de la investigación, solamente desarrollaremos lo referido a las causales previstas en los incisos 2 y 3 del mencionado artículo, a efectos de determinar, en primer lugar, si la notificación de las cartas notariales y los procesos judiciales interrumpen civilmente la usucapión.

#### **a) Sobre la aplicación analógica del artículo 1996, inciso 2, del Código Civil a las cartas notariales y otros actos extrajudiciales en los que se solicita la restitución del bien**

En doctrina se ha señalado que nos encontraríamos en este supuesto cuando «el propietario [...] requiere la entrega del bien al poseedor sin derecho» (Mejorada, 2021, p. 277). Asimismo, se ha señalado que

si el todavía propietario manda un requerimiento extrajudicial al poseedor, [...] tal requerimiento afecta el carácter continuo de la posesión, pues la continuidad implicaría que no haya «contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley» (fundamento 44 de la sentencia del II PCC); y [...]

la capacidad que tiene el requerimiento extrajudicial para impedir el perfeccionamiento de la usucapión, se justificaría vía aplicación analógica del artículo 1996.2 del Código Civil. Sea cual sea la razón, lo cierto es que el requerimiento extrajudicial puede frustrar la prescripción adquisitiva de dominio. (Ninamancco, 2018, p. 237)

Sobre estas posiciones esbozadas en la doctrina, debemos manifestar nuestra discrepancia. Desde nuestra postura, las cartas notariales y demás actos extrajudiciales de requerimiento de la restitución del bien (*v. gr.* una invitación a conciliar sin acuerdo) no interrumpen el plazo prescriptorio de la usucapión por dos razones: (i) porque no es posible aplicar analógicamente el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil, por faltar el presupuesto de la semejanza con el supuesto de hecho de dicha norma; y (ii) porque carecen de la idoneidad para privar materialmente del poder de hecho sobre la cosa.

No es posible aplicar analógicamente el artículo 1996, inciso 2, del Código Civil (intimación para constituir en mora al deudor), toda vez que la causal señalada presupone la existencia de una relación jurídica entre los sujetos, situación que, al menos en la prescripción adquisitiva extraordinaria no se presenta<sup>12</sup>. De esta manera, si bien es cierto que la intimación en mora supone un requerimiento del cumplimiento de una obligación (art. 1333 del Código Civil), ello no puede aplicarse analógicamente, al no existir similitud con el requerimiento de restitución del bien que pueda hacer el propietario originario, toda vez que en este último caso, en la prescripción extraordinaria, no hay una relación jurídica entre ellos, mucho menos una obligación contractual o legal por la que sea exigible la restitución del bien.

---

12 Esta postura es seguida en Italia por los profesores Sacco y Caterina. Al respecto, véase Sacco y Caterina (2000, p. 506).

Sumado a ello, consideramos que las cartas notariales no interrumpen civilmente la posesión, puesto que

para efectos de considerar un acto (del propietario) idóneo para interrumpir la usucapión, este debe ser capaz de privar materialmente de la posesión del bien. Siendo esto así, mal se haría en atribuir eficacia a actos distintos que no lleven implícita esta finalidad, pues solo [a] través de estos actos se puede manifestar la voluntad (inequívoca) de conservar el derecho. (Bautista, 2016, párr. 14)

De esta manera, las cartas notariales no pueden interrumpir el plazo prescriptorio, ya que carecen de la idoneidad para privar materialmente del poder de hecho sobre la cosa, idoneidad que sí ostentan, al menos potencialmente, los procesos judiciales destinados a ordenar la restitución del bien.

En el derecho italiano, por ejemplo, un desarrollo sobre las características que deben tener los actos interruptores de la usucapión ha sido realizado en la *Cassazione* n.º 18095/2014, en la que se ha señalado lo siguiente:

No se permite atribuir eficacia interruptiva de la posesión si no a actos que comporten, para el poseedor, la pérdida material del poder de hecho sobre la cosa, o a actos judiciales, como dirigidos a obtener «*ope iudicis*» la privación de la posesión con respecto al poseedor usucapiante, porque elemento esencial del supuesto de hecho de la usucapión es la posesión, cual poder de hecho sobre la cosa, continuado e ininterrumpido<sup>13</sup>. (Bautista, 2016, párr. 20)

---

13 *Cassazione* n.º 18095/2014:

«2.1. Il motivo è infondato

[...] *non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso se non ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, oppure*

En la misma línea argumentativa, en la *Cassazione* n.º 23255/2016 se ha señalado que

los actos de intimación y de puesta en mora son idóneos para interrumpir la prescripción de los derechos de obligación, pero no también el plazo para usucapir, pudiéndose ejercer la posesión incluso en abierto y declarado contraste con la voluntad del titular del derecho real<sup>14</sup>.

### **b) Sobre la aplicación analógica del artículo 1996, inciso 3, del Código Civil a los procesos judiciales en los que se ordene la restitución del bien**

En doctrina se ha señalado que nos encontramos en este supuesto cuando existe «demanda o reclamo por el cual el propietario exige la entrega del bien, es pues el caso de la acción reivindicatoria, el desalojo, el amparo o la denuncia de usurpación» (Mejorada, 2012, p. 227). Ciertamente, sobre esta causal hay menos discusión en la doctrina, toda vez que existe mucha similitud —sino una subsunción directa— para aplicar dicha causal como un supuesto de interrupción civil en la prescripción adquisitiva. No obstante, conviene hacer algunas precisiones al respecto.

En primer lugar, conforme ya se ha argumentado en los párrafos precedentes, la notificación de la demanda que es hábil

---

*ad atti giudiziali* [énfasis añadido], siccome diretti ad ottenere “ope iudicis” la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente, perché elemento essenziale della fattispecie dell’usucapione è il possesso, quale potere di fatto sulla cosa, continuato ed ininterrotto».

14 *Cassazione* n.º 23255/2016: «Per l’effetto, si è precisato che (Cass. n. 15199/2011) gli atti di diffida e di messa in mora sono idonei ad interrompere la prescrizione dei diritti di obbligazione, ma non anche il termine per usucapire, potendosi esercitare il possesso anche in aperto e dichiarato contrasto con la volontà del titolare del diritto reale (conf. Cass. 16861/2013)». Este criterio también es asumido en la *Cassazione* n.º 15199/2011 y la n.º 16861/2013.

para interrumpir el plazo prescriptorio es aquella que tenga la idoneidad de provocar (cuando menos potencialmente) la pérdida material del poder de hecho sobre la cosa. En consecuencia, en este caso están incluidos las demandas de reivindicación, el desalojo, el amparo y el interdicto de recobrar.

No obstante, somos del criterio de que no solo las demandas son hábiles para interrumpir civilmente la usucapión, sino también otro tipo de actos (distintos a la demanda), por los que se ordene la restitución del bien, conforme lo autoriza el mismo artículo 1996, inciso 3, del Código Civil, al señalar que también se interrumpe «por otro acto con el que se notifique al deudor». Nos estamos refiriendo, por ejemplo, a las notificaciones de apertura de instrucción en un proceso penal de usurpación.

De esta manera, no compartimos la posición de un sector de la doctrina (Pasco, 2017, p. 113), que señala que el artículo 1996, inciso 3, exige que necesariamente tenga que notificarse con una demanda para que se produzca el efecto interruptor. Por el contrario, cabe mencionar que es criterio consolidado en la jurisprudencia<sup>15</sup>

---

15 Así, en la Casación n.º 5074-2010-Lima, se ha referido que el artículo 1996, inciso 3, «permite la apertura de otros supuestos que pueden dar lugar a la interrupción del plazo, siempre que estén relacionados a la pretensión que se pretende hacer valer en el proceso, por lo que no se descarta que una **denuncia penal y el posterior proceso que se origine pueda dar lugar a configurar esa interrupción**, más aún si la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reconocido que un proceso penal puede interrumpir válidamente el plazo prescriptorio [...] En el caso de que el motivo o causa de la interrupción hubiera sido un proceso penal, el cómputo del plazo prescriptorio se iniciaría nuevamente una vez que dicho proceso hubiera concluido [...]» (considerandos noveno y décimo). Asimismo, en la Casación n.º 3287-2001-Callao, la Corte Suprema ha señalado, interpretando el mencionado artículo del Código Civil, que «cuando esta norma señala que la interrupción puede producirse “por otro acto” distinto de la citación con la demanda, se entiende que el legislador ha querido establecer con amplitud las posibilidades de interrupción de dicho plazo, por lo que el *emplazamiento en el proceso penal* para efectos de responder de la reparación civil derivado del delito constituye una notificación al deudor de la prestación y, por consiguiente, debe considerarse como un acto válido

que la prescripción extintiva de la acción civil se interrumpe por el emplazamiento en un proceso penal, de conformidad con los artículos 100 del Código Penal<sup>16</sup> y el 1996, inciso 3, antes citado, pues en este último se señala que la interrupción puede producirse por «otro acto».

En segundo lugar, cabe mencionar que, conforme se señala en el artículo 1998 del Código Civil<sup>17</sup>, el cómputo del plazo se reinicia desde que la sentencia (de reivindicación, desalojo, interdicto de recobrar, amparo o usurpación) queda ejecutoriada. Asimismo, debe anotarse que nuestro ordenamiento jurídico no ha previsto cuál es la consecuencia jurídica que debe seguirse en caso de que en estos procesos se desestime la pretensión, por lo que, tratándose de la prescripción adquisitiva de dominio, esta debe interrumpirse incluso si la demanda iniciada por el propietario originario sea declarada infundada.

No obstante lo anterior, cabe indicar que asumir la tesis de la interrupción civil ofrece más ventajas funcionales al usucapiente que la tesis de la afectación de la pacificidad, toda vez que el

---

de interrupción del plazo prescriptorio». Finalmente, en la Casación n.º 2366-99-Lima, se ha señalado que «según el artículo cien del Código Penal, la acción civil derivada de un hecho punible no se extingue mientras subsista la acción penal; en el presente caso, el término comenzó a correr a partir del veinticinco de noviembre de mil novecientos ochentisiete, fecha de inscripción de la compraventa en los Registros Públicos; pero el diez de julio de mil novecientos noventa y seis se *interrumpió el plazo prescriptivo con el auto que abre instrucción contra los demandados* [...] [énfasis añadido] por los delitos de estafa y contra la fe pública».

16 Código Penal

«Artículo 100.- La acción civil derivada del hecho punible no se extingue mientras subsista la acción penal».

17 Código Civil.

«Artículo 1998.- Si la interrupción se produce por las causas previstas en el artículo 1996, incisos 3 y 4, la prescripción comienza a correr nuevamente desde la fecha en que la resolución que pone fin al proceso queda ejecutoriada».

artículo 1997 del Código Civil<sup>18</sup> regula tres supuestos en los que se produce la ineficacia retroactiva de la interrupción. De esta manera, el usucapiente tendrá por no interrumpido su plazo prescriptorio si no es válidamente notificado con la demanda o con otro acto potencial para privarle de la posesión; del mismo modo, si el demandante se desiste del proceso<sup>19</sup>, o si se produce el abandono (v. gr. en los procesos de desalojo o interdicto de recobrar, no aplicable a la reivindicación por ser una pretensión imprescriptible).

Adicionalmente, se podría alegar que el hecho de que la notificación de dichas demandas califique como acto de interrupción civil sería perjudicial en tanto daría pie a que cualquiera pueda demandar y cortar el plazo prescriptorio ya ganado del usucapiente. ¿Pero acaso eso mismo no se produciría si seguimos la tesis de la afectación de la pacificidad? Ahora bien, ciertamente existe un riesgo que, sin embargo, de algún modo viene atenuado con la calificación de la demanda que realiza el juez: si considera, por ejemplo, que existe una evidente falta de legitimidad para obrar del demandante, declarará su improcedencia y si esta es apelada, si bien es cierto que se notificará a la otra parte, dicha notificación no producirá los efectos de la interrupción civil, toda vez que no

---

#### 18 Código Civil

«Artículo 1997.- Queda sin efecto la interrupción cuando:

- 1.- Se prueba que el deudor no fue citado con la demanda o no fue notificado con cualquiera de los otros actos a que se refiere el artículo 1996, inciso 3.
- 2.- El actor se desiste de la demanda o de los actos con los que ha notificado al deudor; o cuando el demandado se desiste de la reconvencción o de la excepción con la que ha opuesto la compensación.
- 3.- El proceso fenece por abandono».

19 Si bien es cierto que el artículo 1997, inciso 2, se refiere al desistimiento «de la demanda», ello no significa que se esté regulando al desistimiento de la pretensión, sino al desistimiento «del proceso», pues el artículo 439, inciso 1, del Código Procesal Civil señala que «queda sin efecto la interrupción de la prescripción cuando: 1. El demandante *se desiste del proceso* [énfasis añadido]».

califica como emplazamiento, por no haberse admitido a trámite la demanda, de conformidad con el artículo 438, inciso 4, del Código Procesal Civil.

Por todo lo expuesto, consideramos que se han dado razones suficientes para arribar a la conclusión de que solo los procesos judiciales destinados a ordenar la restitución del bien califican como actos interruptores de la usucapión, mas no así los actos extrajudiciales como la notificación de la carta notarial o la invitación a conciliar.

La postura planteada naturalmente es *de lege data*, es decir, de lo que se desprende de interpretación de las normas que ya existen en nuestro ordenamiento jurídico; no obstante, es preferible que el legislador regule expresamente la figura de la interrupción civil, con las características propias que tiene la prescripción adquisitiva de dominio. Un punto de urgencia regulativa es, *de lege ferenda*, por ejemplo, los efectos en la interrupción que tienen las demandas interpuestas por el propietario originario y que han sido declaradas infundadas. En ese sentido, se comparte la posición de que lo correcto es que se regule la notificación de procesos judiciales que ordenan la restitución, como causal de interrupción de la prescripción adquisitiva, en la que conste como causal de ineficacia retroactiva la hipótesis en la cual se desestime la demanda del propietario originario, como sí aparece regulado en el inciso 3 del artículo 1946 del Código Civil español<sup>20</sup>.

---

20 Código Civil español

«Artículo 1946. Se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial:

1.º Si fuere nula por falta de solemnidades legales.

2.º Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia.

3.º Si el poseedor fuere absuelto de la demanda».

#### **4. NOTAS CONCLUSIVAS**

A lo largo del presente trabajo de investigación hemos podido arribar a las siguientes conclusiones:

1. De la revisión de un buen número de sentencias casatorias emitidas en la última década, se advierte que sigue siendo un criterio dominante considerar al inicio de procesos judiciales (e incluso a la notificación de cartas notariales) como actos que afectan la pacificidad de la posesión, de cara a adquirir la propiedad por usucapión.
2. Los procesos judiciales y la notificación de las cartas notariales no afectan la pacificidad, toda vez que no califican como actos violentos, en tanto por sí solos no generan perturbación en la posesión dirigida al despojo que dé lugar a que el usucapiente retenga por la fuerza el bien. Tampoco es posible subsumirlos como violencia moral, en tanto no suponen, en estricto, intimidación o amenaza de fuerza de recobrar la posesión del bien, esto es, por vías de hecho. Por el contrario, debe tenerse en cuenta que cuando menos los procesos judiciales son la forma más pacífica de resolver los conflictos.
3. Solo los procesos judiciales destinados a ordenar la restitución del bien califican como actos interruptores de la usucapión, mas no así los actos extrajudiciales como la notificación de la carta notarial o la invitación a conciliar. Esto es así, pues no es posible subsumir los últimos mencionados, por analogía, en el artículo 1996, inciso 2, por carecer de semejanza con el supuesto normativo regulado en dicho artículo, y porque carecen de la idoneidad para privar materialmente del poder de hecho sobre la cosa, idoneidad que sí ostentan, al menos potencialmente, los procesos judiciales destinados a ordenar la restitución del bien.
4. Funcionalmente, considerar a los procesos judiciales como actos de interrupción civil ofrece más ventajas al usucapiente, por

estar reguladas las causales de ineficacia retroactiva de la interrupción en el artículo 1997 del Código Civil. De asumirse la tesis de la afectación de la pacificidad, tendría que concluirse, forzosamente, que esta se mantuvo durante todo el tiempo que duró el proceso, incluso si no se estimó la pretensión del propietario originario.

## REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (2004). *La usucapión*. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- Avendaño Valdez, J. y Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Bautista, J. (2016, 24 de octubre). ¿Los actos extrajudiciales constituyen un mecanismo idóneo para interrumpir la posesión? *La Ley. El Ángulo Legal de la Noticia*. <https://laley.pe/art/3579/-los-actos-extrajudiciales-constituyen-un-mecanismo-idoneo-para-interrumpir-la-posesion->
- Berastain, C. (2010). Artículo 951. Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble. En W. Camacho (dir.), *Código Civil comentado: tomo V. Derechos reales* (3.ª ed., pp. 234-247). Gaceta Jurídica.
- Bianca, C. M. (2007). *Derecho civil 3: El contrato* (F. Hinestrosa y É. Cortés, trads.). Universidad Externado de Colombia.
- Caiani, L. (1958). Analogia. b) Teoria Generale. En *Enciclopedia del Diritto* (vol. II, p. 354). Giuffrè.
- Capezzuto, C. (2008). Usucapione. En S. Patti (dir.), *Il Diritto. Enciclopedia Giuridica del Sole 24 Ore* (vol. 16). Il Sole 24 Ore.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2002). Casación n.º 3287-2001-Callao. Lima: 20 de septiembre de 2002.

- Corte Suprema de Justicia de la República (2012). Casación n.º 5074-2010-Lima. Sala Civil Transitoria. Lima: 4 de enero de 2012.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2013). Casación n.º 4340-2012 Lambayeque. Sala Civil Transitoria. Lima: 8 de noviembre de 2013.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2015a). Casación n.º 4264-2013-Lima. Sala Civil Permanente. Lima: 30 de abril de 2015.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2015b). Casación n.º 2434-2014-Cusco. Sala Civil Permanente. Lima: 3 de septiembre de 2015.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2016). Casación n.º 3012-2015-Lambayeque. Sala Civil Transitoria. Lima: 17 de agosto de 2016.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2017a). Casación n.º 4753-2016-Ventanilla. Sala Civil Permanente. Lima: 17 de agosto de 2017.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2017b). Casación n.º 3070-2016-Arequipa. Sala Civil Transitoria. Lima: 25 de octubre de 2017.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2017c). Casación n.º 1219-2017-Ucayali. Sala Civil Permanente. Lima: 26 de octubre de 2017.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2018a). Casación n.º 103-2017-Lima. Sala Civil Transitoria. Lima: 19 de enero de 2018.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2018b). Casación n.º 3149-2016-Lima. Lima: 12 de marzo de 2018.
- Corte Suprema de Justicia de la República (2018c). Casación n.º 1448-2015-Lima. Sala Civil Transitoria. Lima: 20 de junio de 2018.

- Corte Suprema de Justicia de la República (2018d). Casación n.º 4754-2017-Loreto. Sala Civil Transitoria. Lima: 5 de septiembre de 2018.
- Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA. Aprueban Reglamento del Título I de la Ley n.º 28687, referido a «Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares». Lima: 16 de marzo de 2006.
- Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (1982). *Sistema de derecho civil* (4.ª ed., t. I). Tecnos.
- Espinoza, J. (2005). *Los principios contenidos en el Título Preliminar del Código Civil peruano de 1984: análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial* (2.ª ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Gonzales, G. (2010). *Derechos reales* (2.ª ed.). Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2013). *Derecho urbanístico* (7.ª ed., vol. 2). Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2021). *Tratado de derechos reales* (4.ª ed., t. II). Jurista Editores.
- Lacruz, J. L., Sancho, F. de A., Luna, A., Delgado, J., Rivero, F. y Rams, J. (2005). *Elementos de derecho civil III. Derechos Reales. Volumen primero: Posesión y propiedad* (2.ª ed.). Dykinson.
- Lama, H. E. (2012). La usucapión del poseedor. En Poder Judicial del Perú, *Segundo Pleno Casatorio Civil* (pp. 33-53). Centro de Investigaciones Judiciales. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b114a6804ee66d60bd37ff913564ce12/SEGUNDO+PLENO+CASATORIO.pdf?MOD=AJPERES>
- Mejorada, M. (2012). Interrupción y suspensión de la prescripción. *Advocatus*, (26), 273-279.

- Ninamancco, F. (2018). *Jurisprudencia civil vinculante de la Corte Suprema. Análisis de todos los plenos casatorios civiles*. Gaceta Jurídica.
- Pasco, A. (2017). *Derechos reales. Análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.
- Poder Judicial del Perú (2008). Sentencia del Pleno Casatorio Civil. Casación n.º 2229-2008-Lambayeque. Lima: 23 de octubre de 2008. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444>
- Real Academia de la Lengua Española (s. f.). Interrumpir. En *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). <https://dle.rae.es/interrumpir>
- Sacco, R. y Caterina, R. (2000). *Il possesso*. Giuffrè.
- Tantaleán, R. M. (2012). Cuando el pleno va perdiendo plenitud. Comentarios al Pleno Casatorio Civil n.º 2229-2008-Lambayeque sobre usucapión a favor de coposeedores. En Poder Judicial del Perú, *Segundo Pleno Casatorio Civil* (pp. 89-114). Centro de Investigaciones Judiciales. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b114a6804ee66d60bd37ff913564ce12/SEGUNDO+PLENO+CASATORIO.pdf?MOD=AJPERES>
- Torres, A. (2007). *Acto jurídico* (3.ª ed.). Idemsa.
- Vidal, F. (2016). *El acto jurídico* (10.ª ed.). Instituto Pacífico.