

# Interrupción y Suspensión de la Prescripción



## **MARTÍN MEJORADA CHAUCA**

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú.  
Profesor de Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú,  
Universidad Nacional Mayor de San Marcos y  
Universidad del Pacífico.



Revista editada por alumnos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima

ADVOCATUS 126

En tiempos de vorágine inmobiliaria, la prescripción adquisitiva de dominio (*usucapión*), se ha convertido en una herramienta de especial valor para asegurar la propiedad en el enajenante y así realizar una adquisición segura. Cuando una persona pretende hacerse del dominio tiene que comprobar que el vendedor ostenta el derecho, pues en principio nadie puede adquirir una titularidad de quien no la tiene. Esta comprobación es el objetivo de los estudios de títulos, lo que en rigor importa investigar la validez y eficacia de todas las transferencias desde el origen de los tiempos hasta llegar al dueño actual (“prueba diabólica”), tarea por lo demás costosa y muchas veces imposible.

Precisamente la usucapión permite afirmar que el vendedor es el propietario del bien solo constatando la posesión de los últimos años.<sup>1</sup> De esta manera —se cree— cualquier vicio anterior en los títulos del vendedor, por grave que sea, no afectará la conclusión de que él es el dueño y por tanto está en condición de vender. Así pues la prescripción es una figura para los adquirentes, para facilitar y dar certeza a sus negocios que de otro modo serían dudosos. No se trata de una fórmula distributiva o justiciera para dotar de propiedad a quien no la tiene, sino de un mecanismo para probar la propiedad y facilitar el tráfico de bienes.

Para comprender este alcance es crucial identificar el fundamento principal de la prescripción. La usucapión hace que el poseedor no propietario adquiera el dominio, es verdad (artículo 950 del Código Civil), pero ¿tal efecto es el deseable en sí mismo? Es decir, ¿nuestro ordenamiento procura que los dueños pierdan la propiedad en favor de los ocupantes ilegítimos?, ¿es así como circula la propiedad en un sistema de libre mercado? Las respuestas son todas negativas. En el Perú la propiedad está

protegida a través de una garantía general de libertad, que le permite al dueño hacer o no hacer con relación a sus bienes mientras no arremeta contra valores superiores. Tal libertad es indispensable para nuestro sistema patrimonial, es el principal incentivo en la economía de mercado, de ella depende la estructura más delicada del modelo que hemos acogido desde 1994. No es una libertad absoluta, pero las limitaciones son excepcionales y muchos más las causas para su pérdida. Sólo valores superiores como el bien común, la seguridad nacional o la necesidad pública pueden arremeter contra el dominio. El interés de un poseedor que aspira a ser dueño ciertamente no es superior al del propietario ausente, si así fuera viviríamos en una comunidad apertrechada, donde cada quien abraza (literalmente) sus bienes para evitar el asedio de los potenciales usucapios.

Entonces, ¿para qué sirve la prescripción? A través de esta figura se disipan las dudas naturales sobre el derecho del enajenante y se puede concluir: *“este vendedor es el dueño en cualquier caso, porque aun si hubiese un vicio en sus títulos ya habría ganado por prescripción”*. Provoca decir que la usucapión busca justicia distributiva, *“tierra para quien la trabaja”*, sanción para el dueño indiferente, premio para el preocupado poseedor, pero creo que no es así. No es un tema solo ideológico o de pareceres, sino institucional que habla de nuestro régimen económico.

Es verdad que la Corte Suprema ha tocado el tema del fundamento de la prescripción en el Segundo Pleno Casatorio Civil, señalando que la usucapión consagra una protección a la posesión en sí misma por eso —dice— se impone frente a la propiedad. El caso que resolvió la Corte no requería definir la ratio de la prescripción, se trataba de una coposición

1. Un estudio completo de títulos es ciertamente más que la constatación de la titularidad que se pretende adquirir. Comprende también la verificación material del bien, a fin de asegurar que sus características, en dimensión y ubicación, coinciden con lo indicado en los documentos, y además supone una evaluación de la disponibilidad legal del predio para los fines que se pretenden de él, eso implica que los parámetros urbanísticos y edificatorios sean conformes.

que no cumplía los requisitos para adquirir el dominio, de modo que la mención al tema no es parte de la doctrina jurisprudencial que surgió de ese Pleno. Ya habrá ocasión para que la Corte se ocupe del asunto con detalle y fije la razón de esta institución, teniendo presente el marco constitucional que nos rige.

Se podría creer que postuló la inexistencia de la prescripción pero no es así, solo sostengo que ubicada su razón de ser tendremos una mejor y más justa aplicación. El hecho que un eventual adquirente recurra a la prescripción para asegurar el negocio, no significa que efectivamente el vendedor adquirió la propiedad por esa vía, sino que *“en cualquier caso”* el dominio estará acreditado. Se entiende que son pocas las situaciones en que efectivamente se adquiere por prescripción, pero para que sirva la figura ésta debe contar con el poder real de convertir al poseedor en propietario. Ocurre lo mismo que en la *“posesión”* como derecho real (artículo 896 del Código Civil). Quien actúa en los hechos como si tuviera alguna titularidad sobre el bien, es considerado poseedor y accede a una serie de beneficios, aun cuando careciera del derecho que aparenta. La ley protege al poseedor porque normalmente quien ocupa un bien tiene derecho sobre él, igual que el poseedor que actúa como propietario de manera pacífica, pública y continua, casi siempre es el dueño.

Son pues herramientas necesarias de las que eventualmente se benefician los ilegítimos, pese a que esa no es la idea. Es el costo de contar con figuras útiles para el tráfico jurídico. Los reales beneficiarios de la prescripción son los terceros adquirentes, quienes podrán tomar decisiones seguras en base a un hecho fácilmente verificable como la posesión. Instrumento especialmente útil tratándose de un ordenamiento como el nuestro, donde los estudios de títulos enfrentan serias dificultades producto de las carencias en los sistemas de publicidad y titulación inmobiliaria. Bastaría comprobar la posesión de los últimos 10 años para arribar a una conclusión confiable sobre el derecho del enajenante.

Si bien la prescripción ocurre por el transcurso del tiempo (no requiere ser declarada) y su

verificación es sencilla pues deriva del mero hecho de la posesión, lo cierto es que esta figura puede sufrir dos embates fulminantes contra su propósito práctico más importante (probar la propiedad). Me refiero a la *interrupción* y *suspensión*. Son eventos que detienen la usucapión, aunque no siempre se perciben con facilidad al estudiar la posesión del enajenante. La interrupción es un hecho que hace perder el plazo acumulado, mientras que la suspensión solo detiene el cómputo mientras subsiste la causa que la motiva, para luego reanudarse contando el tiempo que ya se había generado.

El artículo 953 del Código Civil se ocupa de la interrupción y suspensión pero en su aspecto más sencillo, que es cuando el poseedor pierde la posesión, lo que obviamente corta la prescripción, y cuando la recupera antes de un año o es restituido por sentencia, lo que convierte a la interrupción en una suspensión. Los supuestos verdaderamente álgidos están en las normas de los artículos 1994 y 1996 del Código Civil que se refieren a la prescripción de acciones pero que —se dice— se aplica supletoriamente a la prescripción de dominio. Pese a que son distintas las figuras (una conduce a la extinción de la acción y la otra la adquisición de la propiedad), la aplicación compartida de los supuestos de interrupción y suspensión fue recogida en el artículo 876 del Código Civil de 1936 y aunque no existe norma similar en el Código Civil vigente alguna doctrina nacional acepta su aplicación supletoria y la Corte lo ha reconocido en más de una oportunidad. Ni siquiera durante la vigencia del Código Civil derogado se pretendió una aplicación plena de las normas de la prescripción extintiva, empero uno de los aspectos de mayor interés fue sin duda la pertinencia de los supuestos de interrupción y suspensión.

No puedo negar que existen argumentos de peso para rechazar la aplicación supletoria antes referida, justamente porque el Código actual eliminó la remisión al Libro de Prescripción y Caducidad, sin embargo ese es un tema que no abordaré en este ensayo porque, sea por aplicación de nuestra propia ley o por el dicho de la doctrina más cercana, tenemos

que la usucapión admite más supuestos de interrupción y suspensión que los elementales previstos en el artículo 953 y son "casualmente", en muchos casos, los señalados en los artículos 1994 y 1996 del Código Civil.

El artículo 1996 del Código Civil define 4 supuestos de interrupción de la prescripción, distintos a los previstos en el artículo 953. Obviamente los términos utilizados por esta norma se ubican cómodos en la prescripción extintiva, por lo que al momento de aplicarlos a la usucapión tenemos que hacer un ejercicio de conversión. Veamos por separado cada uno de ellos.

- (i) En primer lugar se señala el "**reconocimiento de la obligación**". En el mundo de los créditos, implica que si el deudor viene ganando tiempo sin ser demandado, pero reconoce ante el acreedor que le debe, el plazo de prescripción se pierde, vuelve a cero. En el caso del poseedor usucapiente, este supuesto implicaría que el poseedor reconozca al dueño mediante un acto dirigido a él (no tiene valor para estos efectos el reconocimiento en el confesionario o la afirmación privada a terceros). Se podría creer que aun sin esta norma el reconocimiento conlleva la pérdida de un requisito de la prescripción, que es "poseer como dueño", pues los que poseen de ese modo no reconocen en otro la propiedad, por tanto aunque no aplicáramos el artículo 1996 del Código Civil un reconocimiento igual daría lugar a la pérdida de la usucapión. Estimo que es un error aplicar la norma del 1996 así como creer que el requisito de la usucapión ha dejado de cumplirse por el reconocimiento del poseedor, al menos para el efecto que es el más importante de la prescripción.

El reconocimiento es un acto privado por excelencia, una carta, una actitud directa ante el dueño aceptando que él es el propietario y no el poseedor. Este acto es ajeno a la posesión misma, la cual en los hechos podría seguir produciéndose sin alteraciones (salvo que el poseedor

colocara un letrero que diga "no soy dueño", situación por demás insólita). El poseedor que reconoce al propietario pero que continúa en posesión tal cual, sigue diciendo al mercado que el dueño es él. El reconocimiento, desconocido por los terceros adquirentes, ¿debería cortar la prescripción teniendo en cuenta que los beneficiarios de la misma, es decir los adquirentes, no lo saben? Si hubiese interrupción por este hecho la usucapión no serviría a sus fines. Los que estudian títulos jamás estarían seguros de la propiedad del enajenante, es decir la prescripción perdería toda utilidad. Nótese que los supuestos de interrupción previstos en el artículo 953 sí son eventos reconocibles por los terceros ya que la ausencia del poseedor es siempre verificable, pero el reconocimiento no.

Ahora bien, el reconocimiento no sirve para la interrupción frente a terceros por las razones indicadas, pero sí debería cortar la prescripción cuando el bien no ha circulado, es decir cuando el poseedor que reconoció la propiedad ajena se presenta desafiante ante el dueño invocando la prescripción. En ese caso, el demandado podría exhibir el reconocimiento e impedir la usucapión. Así pues el artículo 1996 inciso 1 sería aplicable solo para este supuesto, lo que se justifica perfectamente porque la interrupción que nos ocupa está diseñada para relaciones de crédito donde la publicidad no es relevante. El reconocimiento del poseedor al propietario importa un vínculo que si bien no es siempre de crédito, sí da cuenta de una relación al menos extracontractual que se explica precisamente porque uno posee el bien del otro.

Cabe preguntarse si habiendo adquirido el tercero en base a la posesión del vendedor, y luego resultase que el plazo de prescripción recién se cumplió con la posesión del adquirente, lo que implicaría el menos un error en el estudio de títulos, podría éste negar la interrupción operada en "cabeza" del enajenante. Considero que no procede la negación ya que el tercero

debió saber que el plazo no se había completado. Si el comprador era conciente de la insuficiencia del plazo, corrió un riesgo que implica renuncia a la herramienta de la prescripción.

- (ii) El segundo supuesto de interrupción es la **"intimación para constituir en mora al deudor"**. En su aplicación ordinaria implica que el acreedor requiere al deudor para que cumpla (artículo 1333 del Código Civil). No se acepta que el tiempo libere al deudor si el acreedor muestra interés en cobrar. El tiempo y la inacción justifican la prescripción extintiva, pero ésta no se cumple si se produce la intimación. Si lo llevamos al ámbito de la usucapión estaríamos ante el propietario que requiere la entrega del bien al poseedor sin derecho. Es un requerimiento sin solemnidad, que por razones de mínima diligencia probatoria tendría que hacerse por escrito y bajo constancia de algún tipo. No tiene que invocarse la norma sobre mora, cualquier comunicación de la que se desprenda expresa o tácitamente el requerimiento de entrega será suficiente.

Al igual que en el caso anterior, la intimación para la mora es un acto privado, ajeno al adquirente que estudia títulos y usa la herramienta de la prescripción, por ello no debería aplicarse para interrumpir el plazo, salvo que quien invoque la usucapión sea el mismo poseedor que fue puesto en situación de morosidad. ¿Cómo podría saber el adquirente que el enajenante poseedor fue intimado por el dueño y que eso interrumpió la prescripción en la que basa su decisión de comprar? No habría forma que lo sepa y se perdería el rol principal de la usucapión que es servir como prueba del dominio.

- (iii) En tercer lugar está la **"citación con la demanda u otro acto con el que se notifique al deudor, aun cuando se haya acudido a un juez o autoridad incompetente"**. En las relaciones personales a las que se aplica, este supuesto trata de la demanda que

interpone el acreedor cobrando la deuda o exigiendo el cumplimiento de algún modo oficial. Es en definitiva una demostración de que el acreedor quiere ejercer su derecho, pero mediante la intervención de un tercero que va a notificar al deudor. El tercero puede ser un juez, arbitro o un funcionario al que se recurre en la creencia que ostenta el poder para lograr el pago forzado del crédito. En el escenario de la usucapión, sería la 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, la citación para conciliar, entre otras. La norma no lo dice pero es evidente que la demanda o reclamo debe ser promovida por el dueño, no tiene efecto la que interpone otro con derecho distinto (salvo la acción oblicua), ya que la idea es confrontar la propiedad que se atribuye el poseedor contra quien la tiene efectivamente.

Esta citación es un acto privado que de producirse no afecta directamente la publicidad de la posesión y en consecuencia, como en los otros casos, no debería interrumpir la prescripción, salvo cuando la invoca el propio demandado. Esta situación cambia si la demanda se inscribe en los registros públicos ya que desde ese momento los terceros conocerían el hecho que genera la interrupción, pudiendo calcular los plazos y tomar la mejor decisión. La noticia de la demanda hace perder la buena fe sin duda, pero ese no es el efecto que preocupa sino la pérdida del plazo acumulado, además para efectos de los terceros que estudian los títulos del poseedor lo usual siempre es contar el plazo más largo y asumir el peor escenario que es la usucapión de mala fe.

He dejado el examen de los supuestos de suspensión para el final porque es más dramática de cara a la usucapión de inmuebles. El artículo 1994 se ocupa de ellos.

- (i) En primer lugar se indica **"cuando los incapaces no están bajo la guarda de sus**

**representantes legales**”. Si el acreedor es un incapaz, el deudor no podrá liberarse de la demanda de cobro aun si transcurriera el plazo porque se entiende que la falta del representante no ha permitido que el acreedor exija o demande el pago, y no sería justo que el deudor se beneficie en esa situación. Durante el periodo de ausencia no se computa el plazo de la prescripción. En terreno de la usucapión, se trataría de la posesión que se viene ejerciendo sobre el inmueble de propiedad de un incapaz que no está premunido de representantes, entonces como este incapaz no puede reclamar el bien, el poseedor no gana por prescripción durante el tiempo de carencia. Ahora bien, a efectos de terceros que solo aprecian la posesión ¿cómo sabrían éstos que el bien pertenece a un incapaz? No hay manera que lo sepan, en consecuencia esta suspensión no debería aplicarse a la prescripción adquisitiva, pese a que el dueño no estaba en condición de evitarla. Parece injusto, pero no lo será tanto si ratificamos que en realidad la usucapión es solo un aseguramiento y que en la enorme mayoría de casos el poseedor examinado será el dueño por vía regular.

- (ii) **“Entre los cónyuges, durante la vigencia de la sociedad de gananciales”**. Si un cónyuge le debe a otro no puede ampararse en la prescripción para no pagarle, pues es claro que durante el régimen de gananciales comparten la vida patrimonial y es exótico que uno demande al otro. Yo habría incluido la suspensión durante todo el matrimonio, independientemente del régimen económico, pero la norma la limita a la vigencia de la sociedad de gananciales. Para la prescripción adquisitiva esto implicaría que si un cónyuge posee exclusivamente un inmueble propio del otro, encontrándose en sociedad de gananciales, no puede computar el plazo de prescripción durante la vigencia de dicho régimen, pero una vez más ¿cómo sabrían de esto los terceros que solo aprecian la posesión de una persona cuyo estado civil hasta les es desconocido?. No

lo sabrían. En las relaciones entre cónyuges la suspensión debe regir, pero no para el tercero que decidió adquirir del poseedor.

- (iii) **“Entre las personas comprendidas en el artículo 326”**. Se refiere a las personas unidas de hecho y que en virtud del artículo 326 del Código Civil generan un régimen de sociedad de gananciales luego de dos años de concubinato. Entre ellas no corre el plazo de prescripción extintiva. Respecto a la usucapión se nos pone en el supuesto de un concubino que posee exclusivamente el bien del otro. Esto no debería impedir la prescripción adquisitiva que invocase un tercero ajeno a la unión de hecho, según ya expliqué, pero entre los concubinos sí sería una limitante pues ellos saben perfectamente la situación legal a la que están sometidos.
- (iv) **“Entre los menores y sus padres o tutores durante la patria potestad o la tutela”**. Si los padres o tutores les deben a sus representados, no corre el plazo de prescripción extintiva pues el propio acto de cobrar está a cargo del deudor y resultaría más que curioso que se cobre a sí mismo. En la usucapión esta suspensión implica que los padres y tutores que poseen en beneficio propio bienes del menor, no computan plazos de prescripción ya que son ellos mismos los llamados a reclamar contra esa posesión (absurda ilusión). Justa suspensión que sin embargo no debería afectar a los terceros que adquirieron en la creencia que el poseedor era el dueño. En este supuesto se puede advertir algunos matices de la buena fe del tercero, pues la calidad de “padre” podría ser conocida por el adquirente si se tiene información del “menor” propietario, a partir del documento nacional de identidad de éste último y de su partida de nacimiento.
- (v) **“Entre los incapaces y sus curadores durante el ejercicio de la curatela”**. Al igual que en los casos anteriores, no sería justo que los curadores que a la vez son deudores del incapaz se beneficien con

la prescripción porque no se les cobró a tiempo, teniendo en cuenta que precisamente a ellos correspondía cobrarse a sí mismos. Llevada esta causa de suspensión a la usucapión, tenemos que el curador que posee el inmueble del incapaz no puede computar plazo de prescripción durante el ejercicio del cargo, sin embargo como la condición de curador podría no ser conocida por el tercero que investiga los títulos y toma decisiones en base a la posesión, la suspensión no debería oponerse al adquirente de buena fe.

(vi) **“Durante el tiempo que transcurra entre la petición y el nombramiento del curador de bienes, en los casos que proceda”.**

Por la misma razón señalada en el párrafo anterior, la suspensión está plenamente justificada porque aun cuando el curador no está designado ya existe la probabilidad de que el curador—deudor ocupe el cargo, y por tanto no debería beneficiarse. La norma no lo dice pero esta suspensión se justifica siempre que el incapaz no esté representado por alguien mas (otro curador) en el periodo del nombramiento del nuevo representante, es decir es un espacio de indefensión donde también se aplica el inciso 1 del artículo 1994 del Código. Para la prescripción adquisitiva de dominio, si los terceros adquirentes no saben de esta situación y confían en la posesión que ostenta el futuro curador, no debería impedirse la prescripción, pero si debe ser causal de suspensión efectiva cuando quien invoca la usucapión es el propio aspirante o representante infiel.

(vii) **“Entre las personas jurídicas y sus administradores, mientras éstos continúen en el ejercicio del cargo”.**

Lógicamente los administradores que deben al representado no pueden beneficiarse con la inacción del acreedor, que probablemente debía actuar a través de ellos mismos, por lo que la suspensión de la prescripción está perfectamente justificada, lo mismo que para la usucapión. Como en los casos anteriores este hecho no debería ser oponible al tercero adquirente si

es que éste ignora el supuesto de suspensión y simplemente aprecia a una persona en posesión de un bien con los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.

(viii) Finalmente, **“mientras sea imposible reclamar el derecho ante un tribunal peruano”.**

Si el acreedor no puede demandar para cobrar la deuda porque las Cortes no están operando, por ejemplo por una paralización o huelga de las que ocurren a veces, aun cuando está en condición de interrumpir la prescripción por otras vías, no corre el plazo para él, lo mismo en la usucapión. La paralización del Poder Judicial es un hecho conocido por todos de modo que suspenderá la prescripción sea para el propio poseedor o para el tercero adquirente que la invoque.

En resumen, sostengo que en atención al rol de la usucapión, los supuestos de interrupción y prescripción aplicables por extensión de los artículos 1995 y 1996 del Código Civil, no son aplicables cuando quien los invoca es un tercero adquirente que ignoraba estos hechos, pero si se aplican cuando el propio poseedor desafía al anterior dueño. Protección al tercero que no solo deriva del fundamento de la prescripción sino de un principio arraigado en el derecho peruano y que podemos encontrar en diversas normas del Código como los artículos 948, 1135, 1136 y 2014. La distinción que propongo podría habilitar a a terceros fraudulentos, pero es un riesgo que hay que correr y saber enfrentar policialmente, de lo contrario, si simplemente aceptamos la interrupción y suspensión del Libro de Prescripción y Caducidad, habremos perdido lo único positivo de la usucapión.

Para quienes no comparten el rol de la prescripción que he señalado, ciertamente las conclusiones en éste y otros ámbitos serán distintas. Se dirá que planteo una norma de protección a los terceros de buena fe, basada en la posesión, que no existe en materia inmobiliaria, y es verdad, no hay norma positiva, pero tenemos principios y fundamentos que por cierto hace más interesante nuestra tarea de abogados.