

El terreno conocido y las áreas menos exploradas de la usucapión

Bayoán Rodríguez Portalatín¹

Recibido: 15 de marzo de 2024 – Aceptado: 2 de junio de 2024

Resumen

La prescripción adquisitiva o usucapión es un mecanismo legal que permite adquirir la propiedad y otros derechos reales mediante una posesión prolongada y a partir de la reunión de ciertas condiciones. Actúa principalmente como medio para convertir situaciones de hecho en verdaderos derechos subjetivos, consolidándolos y contribuyendo con la seguridad jurídica. Este mecanismo se clasifica en dos tipos, la prescripción ordinaria y la prescripción abreviada, diferenciadas por los plazos legales y por la necesidad de buena fe y justo título. El presente artículo pretende examinar el espacio de aplicación de cada una, entre otros aspectos esenciales, partiendo de la jurisprudencia nacional y del derecho comparado.

Palabras clave: Posesión, propiedad, prescripción, derechos reales, derecho registral, usucapión.

Abstract

Acquisitive prescription or adverse possession is a legal mechanism that allows the acquisition of property and other rights through prolonged possession and under certain conditions. It acts mainly to convert de facto situations into actual subjective rights, consolidating them and contributing to legal certainty. This mechanism is classified into two types, ordinary and abbreviated prescription, differentiated by the prescriptive periods and the need for good faith and fair title. This article aims to examine the scope of application of each, among other aspects, based on national jurisprudence and comparative law.

Keywords: *Possession, ownership, prescription, property rights, registration law, adverse possession.*

¹ Licenciado en Derecho, cum laude, por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Santo Domingo. Magíster en Derechos Fundamentales y Tutela Judicial Efectiva por la Universidad de Jaén, España. Magíster en Derecho Judicial por la Escuela Nacional de la Judicatura, Santo Domingo. Magíster en Derecho Inmobiliario por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Santo Domingo. Magíster en Derecho Administrativo y Gestión Pública por la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Juez del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional (Octava Sala). Docente de Derecho Inmobiliario y de Práctica Forense Inmobiliaria en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Correo electrónico: ba.rodriquez@ce.pucmm.edu.do

I. Preliminar

El Libro Tercero de nuestro Código Civil se intitula «De los diferentes modos de adquirir la propiedad» y los artículos 711 y 712 enumeran cinco modalidades a ese fin: por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, por efecto de obligaciones, por accesión o incorporación, y por prescripción. Estos modos no constituyen una lista cerrada, como se admite desde hace mucho tiempo², pudiendo sobrevenir otras formas de adquirir la propiedad, pues el Código no describe la formación misma de la propiedad, sino sólo los modos en que se adquiere la propiedad de algo que ya se posee. El desarrollo de la propiedad intelectual revela, entonces, que la creación también es un modo de alcanzar la propiedad, dentro del amplio campo de las producciones del intelecto humano³. Asimismo, ha de entenderse que cuando el Código habla de la adquisición y transmisión de «la propiedad de los bienes», no se limita al derecho real de propiedad, sino que incluye otros derechos reales como la servidumbre y el usufructo.

La redacción de los artículos 711 y 712 sugiere varios criterios para clasificar los modos de adquisición, criterios que obedecen sustancialmente a los dos grandes tipos de situaciones jurídicas que pueden generar y transmitir derechos subjetivos: los hechos y actos jurídicos. Estos criterios se resumen como sigue:

1.º Si existe contraprestación patrimonial o económica a cargo de la persona que adquiere un derecho o un bien, hablamos de una adquisición a título oneroso, como el contrato

de venta; en cambio, si tal contraprestación no existe, la adquisición ocurre a *título gratuito*, como es el caso de la donación.

2.º Según el alcance de la transferencia en cuanto a los pasivos vinculados a la propiedad, pues si la adquisición ocurre a *título universal*, que consiste en la transmisión de un patrimonio o de una parte de un patrimonio, ella implica la adquisición de los pasivos. Es el caso de la devolución sucesoral o de la fusión de sociedades comerciales. Por el contrario, la adquisición ocurre a *título particular* sin que el adquirente responda por las deudas, pues solo recibe un bien o varios bienes específicos, a menos que con ellos le acompañe un derecho accesorio como una hipoteca. Esta adquisición puede ser el resultado de una venta, de una donación o de una permuta, por ejemplo.

3.º Si hay consentimiento para la transferencia, resultando la transferencia voluntaria de la propiedad producto de un contrato o de un acto unilateral. La validez de la transferencia está supeditada a la existencia de un consentimiento que debe ser libre e informado. Pero la propiedad puede ser transferida sin expresión de la voluntad de su titular, y así ocurre con la apertura de la sucesión, luego de la muerte del causante o de *cuius* o, por efecto de una decisión judicial, como la sentencia de adjudicación que interviene luego del embargo inmobiliario.

4.º Por acto *inter vivos*, producto de relaciones jurídicas realizadas entre personas vivas o por un hecho o un acto que surte sus efectos *mortis causa*, es decir, con el fallecimiento de una persona, como sucede con la sucesión

2 Acedo Penco, Ángel. *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. 4.ª Ed., (Madrid, Editorial Dykinson, SL. 2019), p. 17.

3 Terré François; Simler, Philippe. *Droit civil – Les biens*. 9a. Ed., (Paris, Dalloz. 2014), p. 317.

intestada (en defecto de un testamento válido) o con un testamento.

5.º Si se adquiere el derecho sin ningún causante, es decir, no se recibe de otro patrimonio sino que nace en el respectivo patrimonio de su titular.⁴ Es lo que se conoce como *modos originarios* y se opone a los *modos derivativos*, según los cuales el adquirente deriva el derecho de un predecesor y se convierte en propietario en las mismas condiciones preexistentes, soportando las mismas cargas y gravámenes que acarrea el bien jurídico. La prescripción adquisitiva y la accesión son ejemplos de modos originarios; los contratos y los testamentos son ejemplos de modos derivativos.

La clasificación entre modos originarios y derivativos se sigue mayormente en los sistemas jurídicos en los cuales existe la teoría del título y el modo, y que se inclinan más hacia los modos derivativos de traspaso de la propiedad. Esta teoría se mantiene en Alemania, Suiza y España y transitó, por consiguiente, hacia las antiguas colonias españolas de América, excepto República Dominicana, donde se impuso la legislación civil francesa desde 1822 hasta 1844, conservándose luego de la Independencia y hasta el presente. La teoría del título y del modo, en la transmisión de derechos, comprende la existencia de un acto jurídico orientado a dicha transmisión, y de otro acto para la entrega de la cosa de cuya propiedad se trata. Esta entrega es la denominada *tradición o traditio*, procedente del derecho romano como modo de hacer

efectiva y pública la oponibilidad hacia terceros de un acto cuyo objeto era un derecho real. Es decir, en esta técnica son indispensables dos actos jurídicos: un título (contrato, testamento o cualquier otro acto o negocio jurídico) y un modo, que es la *traditio* o entrega de la cosa. Este desplazamiento de la cosa era la prueba estándar de que el beneficiario, o el comprador, habían recibido la cosa, pues la mostraba en su poder a la vista de la comunidad.

En otros países, como Francia e Italia, se asumió un método diferente. A partir del Código Civil napoleónico bastaba el contrato para la transferencia de la propiedad; título y tradición quedaban incluidos en un solo acto jurídico, sin necesidad de ningún otro, aunque la cosa no se entregara inmediatamente. Terré y Simler comentan que de cualquier manera la tradición no operaba de la misma forma para todos los bienes pues era fácilmente concebible para los muebles, pero era más bien ficticia en los inmuebles. Consistía o bien en la entrega de las llaves o en la entrega del título de propiedad, o en la puesta del inmueble a disposición del comprador, sin ningún movimiento físico de la cosa enajenada⁶. La tradición se efectuaba entonces por la mera intervención del *animus*, si bien desde el siglo XIV la transferencia de la propiedad resultaba de una cláusula contractual denominada *dessaisine-saisine* (desposesión-posesión), destinada a reemplazar el acto físico de la tradición⁷. Los redactores del Código consideraron inútil este formalismo y simplificaron el método haciendo que la tradición se hiciera efectiva inmediatamente, aunque el

4 Ternera, Francisco. *Derechos Reales*. 4ª. Ed., (Bogotá, Editora Temis, 2015), p. 409.

5 Terré y Simler, *op. cit.*, p. 318.

6 *Op. cit.*, pp. 322-325

7 Malaurie, Phillipe; Aynès, Laurent; Gautier Pierre-Yves. *Droit des contrats spéciaux*. 8ª. Ed., (París, LGDJ-Lextenso, 2016), p. 180.

contrato no lo estipulara. Por ello es por lo que las diferencias entre ambos sistemas –uno con la tradición como requisito y otro en el que el contrato es suficiente– no eran tan evidentes, además de que el derecho francés tuvo que atenuar sus propias reglas, especialmente en función del interés general con la expansión de normas administrativas sobre el suelo, y en función del interés de terceros a través de la organización de la publicidad de los actos que transmiten y constituyen derechos reales. En el ordenamiento dominicano se reproduce una situación similar en virtud del sistema registral que se instauró en el año 1920 para los derechos reales inmobiliarios.

Por todo lo dicho, procederemos a examinar el tema central de este trabajo como modo originario, pues con la prescripción de derechos reales, como se apuntó, el adquirente no es causahabiente de nadie. En sentido estricto, causahabiente es sinónimo de heredero, pero en sentido lato nos referimos a que el adquirente de un derecho se subroga o sustituye a un titular anterior. En los modos originarios de adquisición ello no ocurre, pues el derecho real se constituye por primera vez cuando la persona lo obtiene y se convierte en titular inicial. La posesión tiene un rol protagónico en algunos de estos modos, como la ocupación (caso de los tesoros o de los productos de la caza y de la pesca,⁸ de acuerdo con el Código Civil y otras leyes), la **posesión de buena fe de un mueble corporal** (en virtud del principio de que en materia de muebles la posesión vale título) y la prescripción. A estos modos hay que agregar la adquisición por accesión y

por la creación intelectual, y esta última puede ubicarse dentro de la ocupación, pero con sus peculiaridades. El interés de la clasificación estriba en las distintas reglas que gobiernan cada modo, además de que solo algunos de ellos se dan sobre bienes muebles y otros sobre bienes inmuebles, únicamente.

II. La prescripción adquisitiva o usucapión. Su concepto, su ámbito y sus funciones

El cumplimiento de determinados plazos provoca dos grandes consecuencias jurídicas: la adquisición y la extinción de un derecho subjetivo. Es decir, un derecho se prescribe adquisitivamente o prescribe extintivamente, y la regla general es que la prescripción aplica siempre a menos que la ley disponga otra cosa. En otros términos, la prescripción es la regla y la imprescriptibilidad es la excepción. Pero el transcurso del tiempo no basta para prescribir, pues deben darse ciertas condiciones también de acuerdo con la ley, especialmente para la adquisición de un derecho (Código Civil, artículo 2219). La prescripción adquisitiva o usucapión ofrece un medio para adquirir la propiedad u otro derecho real, pero no los derechos personales. En cambio, la prescripción extintiva surte efectos sobre el derecho personal o de crédito, y solo sobre algunos derechos reales, como la hipoteca o la servidumbre, lo que coincide con el hecho de que algunos derechos subjetivos pueden conceptuarse como derechos ubicados en esa zona gris entre el derecho real y el derecho personal. La pérdida de un derecho se produce por la pasividad de su titular, es decir, por este no

8 Aunque el término *ocupación* es comúnmente utilizado para referirse al hecho de instalarse en un inmueble, y a veces de manera ilegal, ocupación abarca tanto muebles como inmuebles cuando se define jurídicamente como el modo natural y originario de adquirir la propiedad de ciertas cosas carentes de dueño. Y, en el derecho administrativo, se define como el modo legal de adquirir la propiedad de los animales silvestres objeto de caza o pesca (Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, en línea. Consultado el 5 de marzo del 2024).

ejererlo durante el plazo legal y la persona contra la que se ejerce puede invocar esa extinción.

La prescripción adquisitiva, por el contrario, requiere un ejercicio activo de quien pretende beneficiarse de ella, a través de una serie de actos y hechos jurídicos que debe ejecutar. Justamente, el vocablo latino *usucapio* combina el usar y el adquirir, y la adquisición de la propiedad se da por el uso de la cosa. Al respecto, nos dice Cornu que se adquiere la propiedad por la posesión (*possessio rei*) durante treinta años (según el Código francés, siendo esta la prescripción ordinaria) o por un período de diez años (llamada prescripción abreviada); o se puede adquirir otro derecho real, como el usufructo o ciertas servidumbres a través de la cuasi-posesión (*possessio juris*), que corresponde no a actos del *animus domini* (como la *possessio rei*), sino al ejercicio del derecho real en cuestión⁹. La posesión, como se ve, es indispensable para prescribir adquisitivamente; el Código Civil se ocupa de ella luego de establecer las disposiciones generales sobre la prescripción.

La usucapición puede ser invocada tanto por un ocupante que, por voluntad propia, ha tomado posesión del bien, como por una persona que lo ha adquirido *a non domino*, al haber contratado o recibido el bien de alguien que no tenía poder de disposición para enajenarlo y no podía, por tanto, transferir el derecho. Al preferir al poseedor que demuestra haber usucapido, la ley procura seguridad jurídica para un mecanismo de adquisición de la propiedad

que, por lo menos en el ordenamiento nacional, es más frecuente con inmuebles no registrados con el fin de dotarlos de un certificado de título de acuerdo con la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario. Y, en un sentido más amplio, la usucapición evita reclamaciones tardías y la proliferación de conflictos. En esa orientación, la jurisprudencia ha establecido que la prescripción adquisitiva tiene como objetivo «adjudicar derechos de propiedad por la inactividad de aquel a quien esta se opone, y que esta sanción tiene por finalidad limitar el derecho de accionar a un período razonable, para garantizar la situación jurídica creada por el acto o hecho que se impugna»¹⁰. En la misma línea, el Tribunal Constitucional ha juzgado que la prescripción tiene una estrecha relación con principios constitucionales como el orden público, la seguridad jurídica y la convivencia pacífica¹¹. Y, además de desempeñar una función adquisitiva y de seguridad jurídica, la usucapición cumple también una función probatoria, pues ella proporciona al propietario una prueba indiscutible de su derecho, derivado no de alguna transferencia, si acaso la hubo, sino de una posesión libre de vicios.

III. ¿Cómo se hace efectiva la usucapición?

La usucapición se hace efectiva sobre los bienes muebles, y como principio general, basta la posesión de buena fe para alcanzar el título de propiedad. La ley no exige un periodo de tiempo específico para ello, aunque cierta continuidad sería necesaria para construir una apariencia legítima de posesión, sin perjuicio del mencionado principio del artículo 2279 del

9 Cornu, Gérard. *Vocabulaire juridique*. 12ª. Ed., (París, Association Henri Capitant, 2018), p. 1680.

10 SCJ, Salas Reunidas, sentencia núm. 2 del 11/3/2021, BJ 1324.

11 TC/0199/13.

Código Civil. Tal continuidad, empero, no es una regla definida. En una sentencia de 1931, la Suprema Corte de Justicia (SCJ) dijo que «si bien el poseedor de un mueble es reputado propietario del mismo, no lo es menos que la posesión que permite invocar el artículo 2279 del Código Civil debe reunir, salvo en lo que concierne a la duración (continuidad, ininterrupción), las condiciones requeridas por el artículo 2229 del mismo Código»¹². Para los inmuebles, por el contrario, es imperioso el transcurso de un plazo marcadamente amplio, aunque puede acortarse. Sin embargo, la propiedad no se adquiere automáticamente una vez transcurrido el tiempo legal para la prescripción y esta no ocurre de pleno derecho. De aquí que no se puede renunciar anticipadamente a la prescripción, pero se puede renunciar a la prescripción adquirida, de acuerdo con el artículo 2220 del Código Civil.

En el ordenamiento dominicano, y coexistiendo dos sistemas de propiedad de inmuebles, la prescripción adquisitiva se cristaliza en una de dos jurisdicciones: la civil y la inmobiliaria. En la civil, el poseedor puede iniciar una acción petitoria y demandar la declaratoria de prescripción adquisitiva de un inmueble, o bien, válidamente puede hacerla valer contra el demandante que procura reclamar la propiedad de una cosa, o hacerla valer contra quien le pleitea el derecho. En todo caso debe intervenir una sentencia irrevocable para obtener un derecho real sobre el bien jurídico en cuestión. En Francia existe un modo de validar el plazo de prescripción legal, y es lo que se conoce como acto de notoriedad adquisitiva. Constituye una prueba, no un título, y se trata de una escritura

notarial que permite probar que se cumplen las condiciones de la usucapión, y puede ser registrada. La escritura debe ir acompañada de todos los documentos que justifiquen la situación del poseedor, además de enumerar los actos realizados por este, y debe estar respaldada por dos testimonios que acrediten la posesión dentro del plazo de ley.

En realidad, este procedimiento judicial no ocurre en la práctica dominicana, pues no es habitual el empleo del sistema ministerial del Código Civil a ese fin. Si el esfuerzo puede realizarse, lo ideal y lo frecuente es iniciar el proceso de saneamiento ante los tribunales inmobiliarios, que bien llevado habrá de culminar con una sentencia de adjudicación. Con la ejecución de esta sentencia, el derecho de propiedad quedará entonces acreditado en un documento jurídicamente muy fuerte llamado **certificado de título** y accederá al sistema registral de la Ley núm. 108-05, formalmente publicitado y oponible a terceras personas, entre otras ventajas. El acceso a este sistema significa para el derecho de propiedad salir del sistema ministerial del Código Civil desde el punto de vista registral, aunque las reglas del derecho común no cesen en su aplicación, por cuanto la Ley núm. 108-05 no contiene disposiciones particulares para la contratación¹³ más que, y muy sucintamente, en lo relativo a la partición amigable de inmuebles registrados.

Para usucapir o prescribir adquisitivamente es imprescindible la reunión de ciertas condiciones, según se desprende del artículo 2219 del Código Civil. Como fundamento para el saneamiento de algún inmueble, siendo

12 SCJ, sentencia del 23/6/1931, BJ 258.

13 SCJ, 3ª. Sala, sentencia núm. 39 del 21/2/2018, BJ 1287.

este el supuesto más usual para adquirir la propiedad por este modo, tales condiciones resultan igualmente indispensables de acuerdo con el principio de legalidad registral, cuyo cumplimiento se encuentra a cargo de todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. Con el objetivo de examinar esas condiciones, seguiremos un esquema dividido en cuatro aspectos: los bienes que pueden ser objeto de prescripción adquisitiva, las cualidades de la posesión, el plazo de la posesión y la prueba de la posesión.

IV. Bienes que pueden ser objeto de prescripción adquisitiva

Solo los derechos reales principales pueden ser adquiridos mediante usucapión, lo que excluye los derechos reales accesorios. Tampoco es posible usucapir los derechos de propiedad intelectual. Así, la usucapión tiene por objeto el derecho de propiedad sobre bienes muebles o inmuebles, y también otros derechos reales como el usufructo y algunas servidumbres específicas. No es normal que se inicie un proceso judicial para obtener el reconocimiento de un derecho de propiedad sobre un bien mueble, siendo que la sola posesión de buena fe equivale al título, como se ha dicho. En sentido contrario, la usucapión sobre bienes muebles será de interés cuando el poseedor no es de buena fe y precisará entonces demostrar una posesión legal.

Otra regla general parte del artículo 2226 del Código Civil: «No se puede prescribir el dominio de las cosas que no están en el comercio». Son las cosas de dominio público y que no

son susceptibles de apropiación particular. Ha de subrayarse aquí que la imprescriptibilidad es la extensión necesaria de la inalienabilidad: cuando no es posible la enajenación expresa y voluntaria, como en el caso de los bienes de dominio público, la imprescriptibilidad debe acompañar a la inalienabilidad (Constitución dominicana, artículos 15, 16 y 64; Ley núm. 108-05, artículo 106-II); de lo contrario, se corre el riesgo de que dichos bienes sean adquiridos por el paso del tiempo. Sin embargo, la imprescriptibilidad no está sistemáticamente vinculada a la inalienabilidad y un bien dado o legado bajo condición de inalienabilidad no necesariamente es imprescriptible.¹⁴ Por igual, los inmuebles registrados al amparo de la Ley núm. 108-05, cuyo derecho de propiedad se obtuvo mediante la prescripción adquisitiva comprobada y declarada por sentencia, no pueden ser objeto de una segunda usucapión (Principio IV de dicha Ley) ni sobre ellos pueden usucapirse otros derechos reales, como una servidumbre¹⁵.

Tampoco pueden usucapirse las universalidades jurídicas (una herencia, por ejemplo), ni las universalidades de hecho (como una empresa o un fondo de comercio), pues estas universalidades no son, como tales, susceptibles de posesión y sólo las cosas que las componen, previstas *ut singuli*, pueden poseerse de forma aislada¹⁶. En consecuencia, si una persona posee determinados bienes que forman parte de una herencia durante el período requerido para la usucapión, no puede usucapir otros bienes sobre los que no ha ejercido ningún control. No obstante,

14 Terré y Simler, *op. cit.*, pp. 369-70.

15 SCJ, 3.ª. Sala, sentencia núm. 25 del 16/7/2003, BJ 1112.

16 Read Ortiz, *Los medios de inadmisión en el proceso civil dominicano*, vol. 2, 1.ª. Ed., (Santo Domingo, Editora Jurídica Internacional, SRL, 2012), pp. 12-15; Terré y Simler, *op. cit.* 2014, p. 370.

un coheredero indiviso puede prescribir contra los demás coherederos (Código Civil, artículo 816), lo que presupone una posesión exclusiva e inequívoca sobre un bien o bienes determinados. Esta regla aparenta suscitar, en el contexto dominicano, el mismo debate que sobreviene con el artículo 815 en cuanto a la expiración del plazo para demandar la partición de los bienes de la comunidad matrimonial luego del divorcio, y los efectos que produce esa expiración aun si se tratase de inmuebles registrados¹⁷. Sin embargo, el artículo 816 habla de una verdadera usucapión, que no es el caso del artículo 815, pues la usucapión requiere de una posesión libre de vicios y en el sistema francés pudiese funcionar perfectamente, aun cuando se revela una extrema dificultad para que un coheredero prescriba adquisitivamente en el marco del artículo 816. Así, el principal desafío para el coheredero radica en probar una posesión inequívoca, pues cuando los actos de goce pueden explicarse de dos modos, como sucede en los casos de bienes indivisos, el equívoco existe como vicio de la posesión. Sobre estos bienes, cada copropietario tiene derecho de efectuar actos de posesión sobre la totalidad de la cosa, pero esos actos presentan un carácter ambiguo pues se realizan tanto en virtud de un derecho parcial de propiedad como en virtud del derecho exclusivo de un poseedor¹⁸.

V. Cualidades de la posesión

Los artículos 2228 al 2241 del Código Civil fijan varias condiciones que debe tener la posesión con miras a la usucapión, y que tienen su raíz en cinco cualidades básicas: continua e ininterrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a

título de propietario. La interrelación entre estas cualidades provoca que ellas deban concurrir en su totalidad para una posesión útil y libre de vicios, y la ausencia de vicios, junto con el transcurso íntegro del plazo legal, dará lugar a que la posesión se convierta en derecho de propiedad. Veamos en detalle:

1.º La posesión ha de ser continua e ininterrumpida, esto es, que durante el tiempo de posesión no pueden intervenir causas de interrupción o suspensión que tornen ineficaz el plazo legal para usucapir. Recordemos que todos los plazos pueden dejar de correr de conformidad con los artículos 2242 al 2259 del Código Civil, y algunos hechos o actos imposibilitan el transcurso del tiempo necesario tanto para la prescripción adquisitiva como para la extintiva. En la adquisitiva, la interrupción o la suspensión deben ser de tal magnitud que impidan demostrar que el ejercicio de la posesión ha sido regular y continuo. Pero no se puede llegar al extremo de exigir el ejercicio de la posesión en todo momento, sino más bien una realización normal de actos materiales o jurídicos como los ejercería un propietario ordinario. Por ende, estas características se asocian con una posesión inequívoca y a título de propietario, pues si los actos de posesión son aislados o intermitentes puede presumirse que la intención o propósito de actuar como propietario (el *animus domini*) no es verdadero. Más adelante repararemos sobre las causas de interrupción o de suspensión del plazo para usucapir.

2.º La posesión debe ser pacífica y el artículo 2233 del CC lo establece así: «Los actos de violencia no pueden dar fundamento tampoco a

17 A propósito de la sentencia núm. SCJ-SR-23-0001 de las Salas Reunidas de la SCJ, del 22 de febrero del 2023.

18 Suprema Corte de Justicia, sentencia del 12/7/1957, BJ 564.

una posesión capaz de producir la prescripción. La posesión útil no empieza sino cuando ha cesado la violencia». El poseedor no debe haber recibido u obtenido el bien jurídico mediante vías de hecho, de manera que la posesión pacífica debe estar desprovista de cualquier forma de violencia material o moral, tanto en el momento de la aprehensión inicial de la cosa por el poseedor como durante todo el período de posesión. Así pues, el ladrón de una cosa nunca puede convertirse en su propietario por no haber entrado en posesión pacíficamente¹⁹.

La parte final del artículo 2233 sugiere que la violencia es un vicio temporal y que su cese implica el inicio o la reanudación de la posesión a favor de quien soportó la violencia. Ha de precisarse, entonces, que no basta una mera oposición o impugnación de parte de terceros para descartar el comportamiento pacífico del poseedor. Aquellos deberán probar no solo un hecho de violencia, sino también que esta ha sido injusta, lo que a su vez significa que la legítima resistencia –aun violenta– que haya ejercido el poseedor para defenderse de algún ataque o intento de despojo, no puede considerarse como vicio de la posesión.

3.º Cuando el Código Civil exige que la posesión sea **pública** quiere decir la posesión debe ser visible y conocida por todos aquellos en posición de hacerlo, especialmente cuando se posee un inmueble y la comunidad –vecinos, colindantes, autoridades locales– pueden acreditar este hecho.

4.º La posesión debe ser también inequívoca en el sentido de que el *animus domini* o la

intención de comportarse como propietario debe ser cierta, y los terceros deben considerar al poseedor como el verdadero propietario del bien. Que la posesión sea inequívoca no excluye la posibilidad de una posesión conjunta entre dos o más personas, pero la conducta de todas ellas debe evidenciar la intención de exclusividad en cuanto a perseguir un solo derecho de propiedad que podrá ser, eventualmente, compartido en un régimen de copropiedad ordinaria. Por esta razón la prescripción entre coherederos del mencionado artículo 816 del Código es tan difícil de caracterizar. Asimismo, la posesión es equívoca cuando los actos que constituyen la posesión pueden ser la manifestación de un derecho distinto del que es objeto la pretensión del poseedor; por ello, los que poseen por otro no prescriben nunca (artículo 2236) ni los actos de pura facultad ni los de simple tolerancia pueden ser fundamento de posesión o de prescripción (artículo 2232). En otros términos, hablamos de actos que se oponen a una posesión inequívoca, lo que significa que la posesión debe ser ejercida, concluyentemente, a título de propietario para considerarse útil.

5.º La posesión **ejercida a título de propietario** no es más que un recordatorio de la necesidad del *animus domini*²⁰. Se excluye así toda posesión a título precario o por detentación, pues el poseedor precario siempre posee por cuenta ajena y nunca por cuenta propia. El inquilino, el usufructuario, el depositario o el comodatario nunca prescriben adquisitivamente, ni tampoco sus herederos (Código Civil, artículo 2237), ya que poseen la cosa en virtud de un título que descarta

19 Cayol, Amandine (2021). *Conflit de propriété: la prescription trentenaire l'emporte sur le titre publié*. Dalloz Actualité. Sitio web: www.dalloz-actualite.fr

20 Cayol, *op. cit.*, 2021.

cualquier pretensión de propiedad de su parte. La «posesión provisional» de los bienes que pertenecieran a una persona declarada ausente impide igualmente la usucapión, pues esta posesión «tendrá el carácter de depósito, el cual dará a los nuevos poseedores la administración de los bienes del ausente, al que deberán rendirse cuentas si reapareciese o hubiese noticias suyas» (Código Civil, artículo 125). La posesión precaria no es suficiente para sanear un inmueble²¹.

Los actos de pura facultad y los de simple tolerancia que menciona el artículo 2232 del Código tampoco pueden fundamentar ni la posesión ni la prescripción adquisitiva. Son actos de parte del propietario del terreno sobre el que se ejecutan, incluso en la forma de simples permisos que pueden ser expresos o tácitos, mediante los cuales se «tolera» que un tercero atraviese el inmueble o pueda aprovecharlo de alguna manera, pero sin que ello constituya una servidumbre de paso. Los actos de mera tolerancia no deben interpretarse como una renuncia a ningún derecho, sino como un acto de cortesía o indulgencia entre vecinos²².

Ahora bien, un poseedor a título precario puede convertirse en poseedor con vocación de propietario si opera una variación del título según lo previsto en el artículo 2238 del Código: «Sin embargo, las personas de que se hace mención en los artículos 2236 y 2237 pueden prescribir si el título de su posesión se ha variado por una causa promovida por un tercero, o por la contradicción que las mismas hayan opuesto al derecho del propietario.» La

misma disposición se encuentra en el artículo 2268 del actual Código Civil francés, pero con el vocablo «inversión de título». En estos supuestos, el poseedor precario puede adquirir la cosa de buena fe, creyendo sinceramente que la persona de quien la recibió era el verdadero dueño. La otra situación en la que se puede invertir o variar el título ocurre cuando el poseedor precario impugna el título del poseedor verdadero del bien y demuestra un cambio inequívoco en su situación que le ha permitido poseer el bien jurídico por sí mismo y no por cuenta de otro. En cualquiera de los escenarios, la jurisprudencia francesa ha exigido que la prueba de la inversión del título debe ser un acto notarial que refleje la voluntad del poseedor precario, o de ambos poseedores, y que se haya publicado en el registro de la propiedad (Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas en el caso dominicano), cuya fecha cierta constituya entonces el punto de partida para computar el plazo de prescripción adquisitiva.

Pero la jurisprudencia dominicana ha sido más flexible. Guzmán Ariza cita una sentencia de la SCJ en la que se juzgó que una persona que ha comenzado a poseer por otro, en virtud de un acto que le ha otorgado este, puede adquirir por prescripción la propiedad si este último no le ha requerido el cumplimiento de las estipulaciones convenidas anteriormente y aquel, por más de cuarenta años, continúa la posesión material de la parcela. En la especie, el ocupante tenía la obligación de devolver el terreno en un plazo de seis meses, plazo durante el cual fue tolerada su posesión, y al vencerse ese plazo siguió

21 Suprema Corte de Justicia, 3.ª Sala, sentencia núm. 11 del 2/7/2014, BJ 1244. Por igual, los parceleros asentados por el Instituto Agrario Dominicano tienen una posesión precaria, según la sentencia núm. 10 del 4/2/2009, BJ 1179, de la misma Sala.

22 Terré y Simler, *op. cit.*, p. 370.

ocupando el inmueble por un lapso mayor al de la más larga prescripción. La Corte dijo que ni O. V. primero, ni luego sus herederos, ejercieron acto alguno, después de vencido el plazo de seis meses, tendiente a obtener la entrega de la parcela, lo que constituye, evidentemente, una negligencia de su parte, y no ya una tolerancia; lo que dio por resultado que se consolidara en favor de J. N. el derecho de propiedad sobre la referida parcela». Evidentemente, la posesión comprobada en ese caso fue útil y libre de vicios²³. El término «negligencia» que utilizó la Corte es el adecuado, pues no hubo ninguna transferencia voluntaria entre partes, sino una especie de abandono tácito del poseedor anterior y de sus causahabientes.

De todos modos, los supuestos del artículo 2238 son raros por la dificultad probatoria que aparejan, pues los poseedores precarios saben que la propiedad que se les ha dado tendrá que ser devuelta algún día, y en ese aspecto no tienen el *animus*. Esta disposición legal no aplica entonces para el caso del arrendatario que permanece en el local durante varias décadas al final del contrato, sin pagar el alquiler y sin que el arrendador reaccione²⁴, y aunque haya registrado un acto notarial pretendiendo la inversión del título.

VI. Plazo de la posesión

Interesa aquí examinar los artículos 2242 al 2269 del Código Civil y en este tenor veremos (1.º) la prescripción adquisitiva ordinaria; (2.º) la prescripción adquisitiva abreviada; (3.º) el cómputo del plazo y la acumulación de posesiones; y (4.º) la suspensión y la interrupción del plazo.

1.º El artículo 2262 dispone sobre **la prescripción ordinaria**, que en nuestro derecho requiere de un plazo de veinte años. La redacción de este artículo comienza de la siguiente forma: «Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años.» El cumplimiento de este plazo extingue el derecho de acción, y, desde la óptica de la prescripción adquisitiva, obliga al poseedor que pretenda ampararse en ella a decidir si la invoca o no. El transcurso del plazo no surte efectos de pleno derecho, pues el poseedor debe demostrar las cualidades que debe tener toda posesión útil.

El artículo 2262 continúa diciendo que quien alega la prescripción no está obligado «a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe.» Con ello el Código distingue la prescripción ordinaria o veinteñal de la prescripción abreviada, para la que sí se exige «justo título» y «buena fe» según el artículo 2265, que no interesan en la prescripción ordinaria, como se verá más luego. La prescripción ordinaria siempre inicia con la aprehensión de la cosa, hecho que podrá evolucionar hacia una verdadera posesión capaz de fundamentar una adquisición legal, sea en beneficio del poseedor inicial o de algún otro que haya continuado la misma posesión de acuerdo con el artículo 2235. Tampoco debe la prescripción abreviada confundirse con la reducción del plazo que el mismo artículo 2262 del Código prevé respecto de los terrenos comuneros objeto de saneamiento catastral. Hay que precisar, de todas maneras, que la figura del terreno o sitio comunero inició su desaparición del ordenamiento nacional con

23 Sentencia del 4 de septiembre de 1972, BJ 742. En *Repertorio de la jurisprudencia civil, comercial e inmobiliaria de la República Dominicana (1908-2021)*, tomo III, 1.ª Ed., (Santo Domingo, Gaceta Judicial, 2022), p. 1983.

24 De la Touanne, Sébastien. (2007). *La difficile prescription acquisitive du détenteur précaire*. Dalloz Actualité. Sitio web: www.dalloz-actualite.fr

la puesta en vigor de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920, y para la década de 1950 este sistema particular de propiedad comunal se había extinguido²⁵. Por igual, el párrafo del artículo 2262 no es de utilidad hoy en día, pues el Código Civil se promulgó en el año 1884.

Con la traducción y adaptación del Código Civil napoleónico en República Dominicana, el plazo del artículo 2262 se mantuvo en treinta años, como lo sigue siendo en el texto francés en su actual artículo 2272 para los inmuebles. Pero en nuestro país, la Ley núm. 585 de 1941 modificó el artículo 2262 y redujo el plazo a veinte años, probablemente por las mismas razones por las que en Francia se critica la vigencia de un plazo tan largo en el siglo XXI. Ese plazo treintañal se entendía en una época en la cual los medios de comunicación eran escasos y lentos, y el desplazamiento entre ciudades era difícil y costoso, situación que ha cambiado drásticamente. La Ley núm. 585, no obstante, mantuvo el plazo de treinta años para la prescripción adquisitiva de las servidumbres continuas y aparentes, de acuerdo con el artículo 690 del Código, lo que constituye una contradicción con el plazo del artículo 2262 pues con este se prescribe no sólo la propiedad individual de un bien inmueble, sino también otros derechos reales, pero la servidumbre queda sujeta a una posesión treintañal. Mucho menos se pudiese adquirir una servidumbre por usucapión abreviada.

Aquí no debe perderse de vista que tales reglas son propias y exclusivas del sistema de posesión. Si bien la Ley núm. 108-05 en su artículo 21 remite al Código Civil en lo relativo al

plazo para prescribir según la posesión de que se trate y para el saneamiento de un inmueble, una vez el saneamiento concluye y se expide el primer certificado de título, no queda ningún derecho real fuera del asiento registral así creado. Ha de entenderse que, para inmuebles registrados por primera vez, la Ley núm. 108-05 soluciona la contradicción antes señalada pues su artículo 26-II dispone que en los asientos complementarios del primer registro se deben incorporar la totalidad de los derechos adjudicados en la sentencia y sus respectivos titulares. El sistema Torrens no tolera cargas o derechos ocultos que no estén debidamente registrados, pero la Ley núm. 108-05 convalida retroactivamente los derechos reales otorgados sobre el inmueble por el poseedor durante el plazo de prescripción.

2.º La **prescripción abreviada** del artículo 2265 del Código Civil aplica solo a un supuesto concreto. Ella presupone una adquisición a *non domino* de un inmueble o inmuebles específicos, y constituye un modo de adquisición al que la ley otorga validez por las necesidades del tráfico jurídico y del comercio²⁶. Hablamos de una situación generada por la apariencia en la que una persona que no es el poseedor verdadero de un inmueble (un *non domino*) lo transmite a otro que creía sinceramente que lo era. En esta operación existe un tercero con mejor derecho –el Código Civil le llama propietario, persona distinta de quien transmitió el inmueble– y el artículo 2265 tiene por objeto cubrir, frente a ese propietario, el defecto resultante de la adquisición a *non domino*, es decir, suplir la ausencia de derecho del transmitente de cara al adquirente. Pero

25 Vega Boyre, Wenceslao, «Historia de los terrenos comuneros de la República Dominicana». Revista Clío (Academia Dominicana de la Historia), edición núm. 162 (2000), pp. 81-108.

26 Acedo Penco, op. cit. 2019, p. 20.

la ventaja que confiere la ley tiene un alcance limitado y está sujeta no sólo a las condiciones generales de posesión real, útil y libre de vicios (artículo 2229), sino también a dos condiciones particulares: el justo título y la buena fe²⁷.

Esa ventaja consiste en que el plazo se reduce a cinco años si el verdadero propietario vive en el distrito judicial en cuya jurisdicción radica el inmueble, y a diez años si está domiciliado fuera de dicho distrito. Si este propietario se opone a la prescripción del adquirente, **este último podrá oponerle la prescripción abreviada si adquirió el inmueble con justo título y buena fe**. Estos dos elementos deben sumarse a las condiciones generales que requiere el artículo 2229 y la Ley núm. 108-05 lo reconoce plenamente cuando, en el citado artículo 21, nos envía al Código Civil y nos dice que «Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate». Empero, las prescripciones ordinaria y abreviada generan situaciones jurídicas diferentes que la jurisprudencia nacional ha advertido, aunque no con el rigor necesario en cuanto a delimitar el campo de actuación de cada una. Una decisión de la SCJ, de 1949, reparó en la incompatibilidad de ambas prescripciones, al juzgar que

Para la aplicación del artículo 2235 del Código Civil, que permite agregar a la propia posesión la de su causante, es preciso que los poseedores sucesivos se encuentren

en la misma situación jurídica en lo que respecta a la prescripción, de donde resulta que los años que serían útiles para la antigua prescripción de treinta años, que no exige justo título ni buena fe, no pueden servir para completar la prescripción abreviada del artículo 2265 del Código Civil, que reclama la reunión de esas dos condiciones.²⁸

Lo propio hace una decisión de 1956 sobre la necesidad de la buena fe²⁹, y más tarde, otra sentencia de la SCJ había examinado la posibilidad de la corta prescripción del artículo 2265 si las condiciones legales se hubiesen dado³⁰, pero como si ella funcionara en los mismos términos que la prescripción ordinaria. En suma, el artículo 2265 surte sus efectos cuando hay contestación a raíz de la adquisición recibida de un supuesto propietario –el *non dominio*. Si no existiese contestación, estaríamos en presencia de una mera continuación de una posesión previa.

El artículo 2265 no reemplaza el artículo 2262 del Código cuando algún adquirente pretenda beneficiarse de la prescripción más corta, pues cada texto legal contempla situaciones disímiles. El artículo 2262 no tiene aplicación únicamente cuando la posesión se inicia con la ocupación del terreno, sino también cuando el poseedor transfiere su derecho a un comprador, quien podrá sumar ese espacio de tiempo a su propia posesión. Recordemos que el artículo 2262 señala que quien alega la prescripción **no está obligado** a presentar ningún título, pero no excluye la posibilidad

27 Terré y Simler, *op. cit.*, p. 371.

28 SCJ, sentencia del 23 de noviembre del 1949, BJ 472, p. 973. Guzmán Ariza, *op. cit.*, p. 1985.

29 SCJ, sentencia del 30 de enero del 1956, BJ 546, p. 200. Guzmán Ariza, *op. cit.*, p. 1985.

30 Del 13 de octubre de 1973, BJ 755, p. 3242. Biaggi Lama, Juan Alfredo. *Un siglo de jurisprudencia en materia de tierras*, tomo II, 1ª. Ed., (Santo Domingo, Editora Jurídica Internacional, SRL. 2009), pp. 961-962.

de que lo haga. En la jurisprudencia y en la práctica local no se aprecia esa distinción y el justo título no equivale a cualquier acto jurídico elaborado en circunstancias habituales, como suele ser un acto de venta, sino que se trata de un concepto que funciona solo en el contexto antes descrito, frente a una adquisición a *non domino* y en caso de controversia.

Por esta razón es que el artículo 2262 expresamente prohíbe oponer la excepción que se deduce de la mala fe para la prescripción ordinaria, ya que si la posesión reúne todas las condiciones legales será suficiente para usucapir, aunque en un principio hubiese existido mala fe. Aquí cobra efectividad la función de seguridad jurídica y la función probatoria de la usucapición, previamente comentadas. Si no fuera así, la prescripción de veinte años tendría una órbita de actuación muy reducida, y si interviniera un acto traslativo del derecho a favor de quien promueva un saneamiento, o sencillamente este fuera sucesor del antiguo poseedor, bastaría con invocar la prescripción abreviada, aunque sin base legal para ello. Se impone, en ese orden, examinar los conceptos de justo título y buena fe.

Doctrina y jurisprudencia han considerado el justo título como aquel que, por sí mismo, puede transferir la propiedad a la parte que invoca la prescripción, sea de forma gratuita u onerosa. Una sentencia de la SCJ reproduce la misma noción a propósito del artículo 2265 del Código Civil: «El justo título debe consistir en un acto susceptible de transferir la propiedad,

tal como si la transferencia hubiera tenido lugar realmente, y si hubiera emanado del verdadero propietario; que la prescripción tiene por objeto suplir la falta del derecho de propiedad en el enagenador [sic]»³¹. En Francia, un fallo de la Corte de Casación, del 2015, confirma que dos elementos acumulativos son necesarios para caracterizar el justo título, y es que el acto debe, por un lado, ser traslativo de propiedad (lo que descarta contratos como el de arrendamiento o el comodato) y, por otro lado, emanar de una persona *distinta* al verdadero propietario del bien³². También se rechaza considerar como justo título los actos declarativos, como una partición o una transacción, aunque sería diferente si los bienes litigiosos han sido cedidos como condición de la transacción, operación que se asimila a la permuta³³. A decir de Terré y Simler, justo título es, *hipotéticamente*, un título falso (porque no emana del *verus dominus* o verdadero dueño) pero aparentemente válido³⁴. Por igual, el artículo 2267 del Código dispone que el título nulo por vicio en la forma no puede servir de base a la prescripción abreviada, y la jurisprudencia francesa ha extendido la solución a las nulidades de fondo.

La buena fe, como segunda condición, consiste en la creencia firme y sincera del poseedor de que su título le ha hecho adquirir efectivamente el derecho real que es su objeto. El artículo 2268 del Código Civil establece el principio general de que siempre se presume la buena fe y corresponde a quien alega lo contrario demostrar la mala fe. Aunque la prueba es libre, ella será difícil para quien refute una

31 SCJ, sentencia núm. 43 del 27 de mayo del 1983, BJ 870, p. 1413.

32 Cayol, Amandine. (2015). *Usucapion abrégée: notion de juste titre*. Dalloz Actualité. Sitio web: www.dalloz-actualite.fr

33 Read Ortiz, *op. cit.*, 2012, p. 31.

34 *Op. cit.*, pp. 372-373

adquisición amparada en la buena fe, pues vale concluir que, si el propietario hubiese sido diligente, nunca habría permitido que el nuevo adquirente desplegara una posesión útil y libre de vicios, por el espacio de tiempo abreviado según el Código. Más aún, el artículo 2269 dice que basta que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición.

En ese orden, la SCJ ha juzgado que la buena fe debe ser absoluta, en el sentido de que ella desaparece desde el momento en que el adquirente tenga conocimiento, por cualquier vía cuya existencia pueda ser establecida, de que el título que se propone obtener no procede de personas con derecho a conferirlo u otorgarlo. La concubina que reclama la prescripción abreviada sobre un terreno que su pareja le había transferido, pero era un bien de la comunidad matrimonial de este último, quien además lo había ocultado de la partición cuando se disolvió su matrimonio, no actúa de buena fe pues esa ocultación era un hecho que no podía ignorar³⁵.

3.º Cómputo del plazo y acumulación de posesiones. Para calcular el plazo de prescripción hay que seguir las disposiciones del Código Civil y precisar su punto de partida. En este último aspecto cobra especial importancia la acumulación de plazos que permite su artículo 2235.

La prescripción no se cuenta por horas, sino por días y se adquiere cuando pasa el último día de término, de acuerdo con los artículos 2260 y 2261 del Código. Aunque los plazos de prescripción se encuentran fijados en años

en el texto legal, ellos se cuentan por días, y el día en que comienza la posesión no se cuenta en el plazo (*dies a quo non computatur in termino, sed computatur dies ad quem*). De este modo, y a diferencia del dies a quo, el dies ad quem se incluye en el plazo, lo que significa que la prescripción se alcanza cuando haya transcurrido el último día, aunque sea festivo. La jurisprudencia explica que el plazo de la prescripción adquisitiva comienza a correr a partir de la posesión material del inmueble y que no se puede computar la prescripción a partir de un acto de venta, que constituye una prueba literal en principio y propio de una posesión teórica, sino que lo relevante es la posesión material³⁶.

Para el cómputo del plazo total para la prescripción, el Código permite sumar o acumular posesiones cuando un ulterior poseedor es quien inicia el proceso para usucapir, habiendo poseído por sí mismo como heredero, comprador, donatario, etcétera. La regla permite que una posesión útil no se pierda si el poseedor fallece o la transfiere voluntariamente a otro, y la posesión será continuada por el causahabiente. Así, el artículo 2235 dispone que «Para completar la prescripción se puede agregar a la propia posesión la de su causante, por cualquier concepto que se le haya sucedido, ya sea a título universal o particular, o a título lucrativo u oneroso.» De este modo, si A tiene una posesión útil sobre un inmueble por espacio de quince años y lo vende a B, este último solo requeriría cinco años más, poseyendo el inmueble legalmente, para completar los veinte

35 SCJ, sentencia del 30 de enero del 1956, BJ 546, p. 200, y sentencia del 12 de noviembre del 1975, BJ 780, p. 2218. Guzmán Ariza, Fabio. *Op. cit.*, p. 1985.

36 SCJ, 3.ª. Sala, sentencia núm. 7 del 27 de enero del 2016, BJ 1262.

años del artículo 2262. La SCJ ha dicho en ese sentido que los herederos, y en general, los causahabientes a título universal no comienzan una posesión nueva ni distinta de la de su causante, sino que continúan la posesión que tenía este, sin interrupción, con sus calidades y vicios, pues no tienen otros derechos que los mismos que tenía el poseedor anterior³⁷.

La situación es más compleja si se pretende sumar plazos de la prescripción ordinaria con la prescripción abreviada. Para estos casos, hay que tener en cuenta que el tiempo de posesión que contó para la prescripción corta puede contar después a efectos de la prescripción ordinaria, pero se excluye la inversa. Por ejemplo, si una persona se encuentra en condiciones de invocar la prescripción ordinaria y vende el inmueble, el comprador no puede beneficiarse de una unión de posesiones, sino solo para finalizar la misma prescripción veinteñal. Si debiera invocar la prescripción abreviada, entonces debe completar, por sí mismo, cualquier de los plazos del artículo 2265 según sea el caso.

4.º Interrupción y suspensión del plazo. Los artículos 2242 al 2259 desarrollan las causas que interrumpen o suspenden el curso de la prescripción. Ellas se observan en todos los casos, sean porque se extingue o se adquiere un derecho y, en este último escenario, para la posesión más larga o para las más breves. Y es que la posesión, como se advirtió antes, no debe sufrir del vicio de la discontinuidad. Se ha dicho así que cuando la posesión se interrumpe, no está viciada; simplemente no existe³⁸.

La interrupción y la suspensión, sin embargo, tienen consecuencias distintas. La interrupción pone fin de manera definitiva al cálculo del plazo para la prescripción, lo que significa que el periodo anterior a dicha interrupción queda sin efecto. Por lo tanto, si el plazo para la usucapión ordinaria se ve interrumpido después de diez años, será necesario comenzar una nueva posesión desde el principio, sin considerar los diez años ya contados. La suspensión, por el contrario, simplemente detiene el cómputo del plazo sin borrar el tiempo transcurrido, y cuando cesa la causa de suspensión, el plazo reanuda su curso.

También difieren las causas de una y otra, y el Código nos dice que la interrupción puede ocurrir natural o civilmente. La natural tiene lugar cuando se priva al poseedor del disfrute de la cosa por más de un año, bien sea por el antiguo propietario o aun por un tercero (artículo 2243). Consiste en la pérdida material del bien jurídico, pero el efecto interruptor no es instantáneo. Es decir, debe transcurrir un año pues durante este plazo el poseedor puede ejercer las acciones posesorias que el Código de Procedimiento Civil habilita de acuerdo con su artículo 23. De esta explicación se deduce que, como las acciones posesorias sólo se refieren a bienes inmuebles, el artículo 2243 no se aplica a los bienes muebles y, respecto a estos, la prescripción se interrumpe desde el momento en que se pierde la posesión de la cosa³⁹.

De su lado, la interrupción civil sucede por una citación judicial, un mandamiento o un embargo, notificado a aquel cuya prescripción

37 3.ª. Sala, sentencia núm. 72 del 31 de enero del 2020, BJ 1217.

38 Strickler, citado por Cayol, *op. cit.*, 2021.

39 Terré y Simler, *op cit.* p. 378.

se quiere impedir (artículo 2244 del Código Civil). La SCJ ha dicho que no es motivo de interrupción la notificación de un acto de alguacil en el cual el requirente hace saber al ocupante que el terreno que posee es de la propiedad del primero, pues ese acto no constituye ninguno de los actos que para la interrupción exige, limitativamente, el artículo 2244⁴⁰. Para la adquisición de un derecho, la interrupción civil no implica una pérdida material de la cosa y la interrupción no tiene efectos absolutos, sino relativos. Así pues, sólo el autor de la citación puede aprovecharse de ella y la citación sólo perjudica a la persona a quien va dirigida y a sus causahabientes. La interrupción se da también por el reconocimiento que haga el deudor o el poseedor del derecho de aquel contra quien prescribía (artículo 2248), y el reconocimiento es eficaz sea expreso o tácito, o provenga de un acto unilateral o bilateral, por ejemplo, si existe un contrato de arrendamiento que pone en evidencia que el tenedor del inmueble sólo tiene un título precario y no posee por cuenta propia, como se dispone en el artículo 2236 del Código. Esto nos conduce a entender que no solo el reconocimiento del derecho de otro interrumpe la marcha de la prescripción, sino también que la prescripción no puede reiniciarse en esta situación a menos que se produzca por variación del título, conforme lo vimos previamente.

La suspensión, de su lado, no permite que el plazo de prescripción comience o siga su

curso en función de las excepciones que fija la ley. El artículo 2251 del Código establece la regla general: la prescripción corre contra toda clase de personas a no ser que se encuentren comprendidas en alguna excepción establecida por una ley. En su homólogo francés (artículo 2234) se amplió la redacción y se incluyeron, como motivos de suspensión, el impedimento contractual y la fuerza mayor. Pero puede considerarse que el artículo 2251 del Código dominicano tiene amplio alcance y que abarca las situaciones imprevisibles e inevitables de la fuerza mayor. Por ejemplo, el Consejo del Poder Judicial suspendió todos los plazos procesales desde el 19 de marzo del 2020 debido al estado de emergencia autorizado por el Congreso Nacional por la pandemia del Covid-19, autorización fundamentada en la Ley Orgánica núm. 21-18 sobre regulación de los Estados de Excepción. Los plazos fueron reanudados en fecha 6 de julio del mismo año, y ese espacio de tiempo no puede computarse de cara a alguna invocación de prescripción, sea extintiva o adquisitiva.

Las demás excepciones que expresamente menciona el Código obedecen a circunstancias especiales como la minoría de edad o la interdicción del propietario, o si la prescripción se intenta invocar entre cónyuges, o contra el heredero beneficiario sobre los créditos que tenga contra la sucesión (artículos 2252, 2253 y 2258).

40 Sentencia del 27/4/1977, BJ 797, pp. 742-752. Guzmán Ariza, *op. cit.*, p. 1982. En el Código Civil francés, luego de la reforma de la Ley núm. 2008-561, el artículo 2241 excluye los actos o documentos no asimilables a una acción judicial como actos susceptibles de interrumpir la prescripción, tales como una carta, aun certificada, o una intimación de pago. El texto del actual artículo 2241 reza de la siguiente manera: «La demanda judicial, incluso en referimiento, interrumpe el plazo de prescripción, así como el plazo de caducidad. Lo mismo ocurre cuando se presenta ante una jurisdicción incompetente o cuando el acto de emplazamiento es anulado por vicio de procedimiento.» Si bien un simple requerimiento de pago demuestra la voluntad del acreedor de hacer valer su derecho, como se desprende de la redacción que conservamos en la ley dominicana, la Corte de Casación francesa rechaza la analogía y reitera que la lista de causas de interrupción de la prescripción es exhaustiva (sentencia del 18 mayo del 2022, recurso n° 20-23.204. Sitio web: <https://www.courdecassation.fr/decision/62848da1498a54057d102b62>. Acceso el 2 de marzo del 2024.

VII. Prueba de la posesión

La demostración de una posesión útil, legítima y libre de vicios, con la finalidad de usucapir, fue considerada por mucho tiempo una labor compleja y semejante a la *probatio diabolica*, como se les llamaba a aquellas diligencias probatorias tan difíciles que sólo el diablo podía efectuarlas. Esta afirmación se explicaba por la necesidad de rastrear e individualizar la cadena de transferencias que había tenido el bien jurídico, y había que probar no sólo el título de quien alegaba la prescripción, sino también el título anterior y el anterior a este, y así sucesivamente. Y es que el título que pueda exhibirse, entendido aquí en el sentido más amplio de la palabra, fuere un acto cualquiera o la calidad derivada de algún hecho jurídico (como la que tiene el sucesor por la muerte de su causante)⁴¹, no constituye por sí solo una prueba irrefutable para usucapir. En efecto, la posesión es el mejor medio de prueba porque constituye una presunción legal de propiedad cuando se cumplen las condiciones de la prescripción adquisitiva, incluso frente al acto jurídico que pueda oponérsele⁴².

Es cierto que la determinación del inicio de la posesión puede ser difícil, pero conviene recordar también que, siendo la posesión un hecho jurídico, **la prueba es libre** y puede aportarse por cualquier medio, siempre que sea lícito. La Ley núm. 108-05 lo señala en su principio IX, en ocasión del saneamiento, por su carácter de orden público y para «el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia». Su artículo 21 reitera

la libertad probatoria, aunque se prohíbe que la sentencia que adjudique la propiedad se base solo en testimonios. Por consiguiente, la persona que reclama un derecho de propiedad puede y debe ofrecer, además de la prueba testifical, actos jurídicos, fotografías u otras pruebas documentales, por ejemplo, y debe demostrar actos materiales y serios de posesión. A ese fin la Ley núm. 108-05 reputa como actos posesorios la existencia de mejoras en el terreno, su destinación a cualquier uso lucrativo, la percepción de frutos, y la materialización de los límites. Son actos que pueden ser demostrativos de las cualidades de la posesión que ya hemos visto –continua e ininterrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario– las que deben resultar también de los demás elementos probatorios y de las circunstancias del caso. A cada una de estas cualidades le corresponde un defecto particular: discontinuidad, violencia, clandestinidad, ambigüedad y precariedad. La ausencia de estos defectos, junto con el transcurso íntegro del plazo legal, dará lugar a que la posesión se convierta en derecho de propiedad. Pero no se trata de probar hechos negativos, sino de esforzarse por demostrar el dominio material de la cosa y la voluntad real de poseer el bien en calidad de propietario.

Por añadidura, y durante el saneamiento de un inmueble, el tribunal puede activamente procurar y ordenar la producción de elementos probatorios distintos a los que haya ofertado el reclamante o cualquier otra parte del proceso. Esta potestad se fundamenta en el referido

41 El artículo 115 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Resolución núm. 787-2022) dispone que si el reclamante está en posesión de los terrenos reclamados, debe indicar por escrito el documento que sirve de base a esta posesión, y en caso de no existir dicho documento, la fecha o fechas en que él o sus causantes adquirieron la posesión; y si el reclamante no está en posesión del terreno, en la reclamación se hace constar claramente el interés que aquel pretende tener y la fecha y forma de adquisición.

42 Cayol, *op. cit.*, 2021.

principio IX de la Ley núm. 108-05 y en sus artículos 22 y 59. Particularmente este último permite que el juez celebre tantas audiencias como lo considere conveniente y se traslade al terreno tantas veces como fuere necesario. El traslado constituye la celebración de una audiencia en el inmueble, con presencia o citación de las partes, y posibilita que el tribunal recoja información provechosa para la averiguación de la verdad. A ese propósito, se podrá interrogar a los colindantes, vecinos u otras personas que se encuentren en el lugar y realizar las comprobaciones necesarias para que el juez depure técnica y jurídicamente los derechos reclamados sobre el inmueble objeto del proceso⁴³. Los resultados de esta labor quedan asentados en el acta de la audiencia correspondiente. La doctrina jurisprudencial además ha dicho que «Corresponde a los jueces del fondo apreciar los hechos que sirven para establecer la posesión y derivar de ellos presunciones para edificar su convicción. En uso de esa facultad también les corresponde comprobar la duración de una posesión, verificar el carácter de los hechos que la constituyen e investigar si esos hechos son o no susceptibles de hacer adquirir la propiedad por prescripción»⁴⁴.

VIII. Conclusiones

El estudio de la usucapión en la República Dominicana revela su importancia para la consolidación de un derecho de propiedad adquirido a través de una posesión legítima. De ello resulta su decisiva función probatoria, la que a su vez se proyecta hacia la defensa de la seguridad jurídica. El análisis de las características de la posesión y de los plazos

específicos para usucapir resalta la necesidad de delimitar con rigor la prescripción ordinaria y la abreviada, pues no en todos los casos se pueden invocar los cortos plazos del artículo 2265 del Código Civil.

Una implementación indiscriminada y sin base legal de la prescripción abreviada erosiona las ventajas que deberían resultar de la usucapión, ventajas que la doctrina de la Suprema Corte de Justicia y del Tribunal Constitucional ha identificado. La distinción imprecisa entre estos dos tipos de usucapión afecta negativamente la operatividad de estos mecanismos legales en la práctica jurídica dominicana, y esa ha sido la realidad hasta la fecha. Es imprescindible clarificar y establecer un criterio uniforme sobre el tema, fundamentado en el propio Código Civil, cuyo texto, a pesar de tener numerosos arcaísmos por no haber sido suficientemente actualizado desde su promulgación, contiene reglas y premisas básicas que evidencian más lógica y razón que muchas leyes modernas.

Referencias

- ACEDO PENCO, Ángel. *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. 4.^a Edición. Madrid, Editorial Dykinson, SL. 2019.
- BIAGGI LAMA, Juan Alfredo. *Un siglo de jurisprudencia en materia de tierras (Tomo II)*. 1.^a Edición. Santo Domingo, Editora Jurídica Internacional, SRL. 2009.
- CAYOL, Amandine. (2015). *Usucapion abrégée: notion de juste titre*. Dalloz Actualité. Sitio web: www.dalloz-actualite.fr. Fecha de la consulta: 7 de marzo del 2024.

43 Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, artículos 117 y 119.

44 SCJ, 3.^a Sala, sentencia núm. 30 del 27/4/2011, BJ 1205, reiterada en la sentencia núm. 2 del 11/3/2021 de las Salas Reunidas, BJ 1324.

- _____. (2021). *Conflit de propriété: la prescription trentenaire l'emporte sur le titre publié*. Dalloz Actualité. Sitio web: www.dalloz-actualite.fr. Fecha de la consulta: 7 de marzo del 2024.
- CORNU, Gérard. *Vocabulaire juridique*. 12.^a Edición. París, Association Henri Capitant. 2018.
- DE LA TOUANNE, Sébastien. (2007). *La difficile prescription acquisitive du détenteur précaire*. Dalloz Actualité. Sitio web: www.dalloz-actualite.fr. Fecha de la consulta: 9 de marzo del 2024.
- GUZMÁN ARIZA, Fabio. *Repertorio de la jurisprudencia civil, comercial e inmobiliaria de la República Dominicana (1908-2021)*. Tomo III.. Santo Domingo, Gaceta Judicial. 2022.
- MALAURIE, Phillipe; AYNÈS, Laurent; GAUTIER Pierre-Yves. *Droit des contrats spéciaux*. 8.^a Edición. París, LGDJ-Lextenso. 2016.
- TERRÉ, François; SIMLER, Philippe. *Droit civil – Les biens*. 9a. edición. París, Dalloz. 2014.
- READ ORTIZ, Alexis. *Los medios de inadmisión en el proceso civil dominicano (Vol. 2)*. Santo Domingo, Editora Jurídica Internacional, SRL. 2012.
- TERNERA, Francisco. *Derechos Reales*. 4.^a Edición. Bogotá, Editora Temis, 2015.
- VEGA BOYRE, Wenceslao. «Historia de los terrenos comuneros de la República Dominicana». *Revista Clío*, edición núm. 162, año 2000. Santo Domingo, Academia Dominicana de la Historia. Pp. 81-108.