



Universidad Pedagógica Experimental Libertador
Vicerrectorado de Investigación y Postgrado
Instituto Pedagógico “Rafael Alberto Escobar Lara”
Subdirección de Investigación y Postgrado

LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN Y SUS FINES PEDAGÓGICOS

Autor: Cristhian Rafael Chumpitaz Pariona

cchumpitazp@pj.gob.pe

<https://orcid.org/0000-0002-3365-9253>

Corte Superior de Justicia de Cañete

San Vicente de Cañete, Cañete - Perú

PP. 452-487





LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN Y SUS FINES PEDAGÓGICOS

Autor: Cristhian Rafael Chumpitaz Pariona

cchumpitazp@pj.gob.pe

<https://orcid.org/0000-0002-3365-9253>

Corte Superior de Justicia de Cañete

San Vicente de Cañete, Cañete - Perú

Recibido: Enero 2026

Aceptado: Mayo 2026

Resumen

El presente artículo analiza la naturaleza de la usucapión explorando no solo sus aspectos jurídicos, sino también la finalidad que desde el punto de vista pedagógico cumple en la sociedad. La investigación emplea una metodología dogmática, hermenéutica jurídica, bajo un enfoque cualitativo y un alcance exploratorio-descriptivo, utilizando un diseño no experimental basado en el análisis documental y normativo. A través de dicho estudio se aspira a hacer comprender a la ciudadanía que tener una propiedad implica el cumplimiento de responsabilidades, no solo por las consecuencias económicas, sino también porque hay una función social inherente a los bienes. De esta manera, se concluye que la usucapión, además de lograr que se consolide la seguridad jurídica al transformar una situación de hecho en una de derecho, revela que su finalidad es educar sobre el deber de mantener productiva la propiedad y que el desuso de forma prolongada afecta de manera directa el bien común.

Palabras clave: educación social, función social, modo originario, prescripción adquisitiva.

THE LEGAL NATURE OF ADVERSE POSSESSION AND ITS EDUCATIONAL PURPOSES

Abstract

This article analyzes the nature of adverse possession, exploring not only its legal aspects but also its pedagogical purpose in society. The research employs a dogmatic, legal hermeneutic methodology, using a qualitative approach and an exploratory-descriptive scope, with a non-experimental design based on documentary and normative analysis. The main purpose is to teach citizens that owning property entails fulfilling responsibilities, not only due to economic consequences but also because property has an





inherent social function. Thus, it is concluded that adverse possession, in addition to consolidating legal certainty by transforming a de facto situation into a de jure one, also reveals that its purpose is to educate about the duty to maintain property productively and that prolonged disuse directly affects the common good.

Key words: social education, social function, original mode, acquisitive prescription.

Introducción

La propiedad y la posesión, si bien son figuras con diferencias bastante marcadas en el mundo de los derechos reales, son necesarias para el tráfico jurídico y la seguridad económica, lo que permite identificar quién tiene el derecho y quién ejerce el poder sobre las cosas. Se trata de instituciones que regulan, organizan y estructuran la actividad económica del hombre y entablan una relación dinámica entre el sujeto y la colectividad.

Así, en el caso de la propiedad, la cual es uno de los cuatro principios fundamentales establecidos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (1789) tras la Revolución Francesa, se configura en la actualidad como un derecho esencial al ser humano por su estrecha relación con la libertad personal, ya que su ejercicio es la expresión de la libertad económica que tiene toda persona en el marco de un Estado social democrático y de derecho. Por su parte, la posesión implica la tenencia o el ejercicio de hecho sobre un bien; por lo tanto, el poseedor puede ser reconocido posteriormente como su titular legítimo, ello supeditado al cumplimiento de requisitos legales (Domínguez y Pérez, 2022). Así, una vez superados y cumplidos los extremos legales necesarios, es cuando entra en el escenario la figura de la usucapión, la cual no se trata de una especie de despojo de una cosa, sino más bien es una respuesta del ordenamiento jurídico ante la inacción del titular formal y la actividad productiva del poseedor (Domínguez y Pérez, 2020).

Precisamente aquí es donde la propiedad encuentra en la figura de la usucapión su paradoja que en el mundo jurídico resulta relevante: la transformación de un hecho en derecho dado el transcurso del tiempo. Se trata, por tanto, de un verdadero mecanismo legal para adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pública, pacífica y no equívoca durante el tiempo fijado por la ley. Su importancia radica principalmente en



brindar seguridad jurídica, convirtiendo situaciones de hecho (posesión) en verdaderos derechos de propiedad en sentido formal, sanando títulos que son considerados defectuosos y al mismo tiempo fomentando la productividad de los bienes.

En este orden de ideas, la anterior explicación es el panorama típico que suele apreciarse desde el punto de vista jurídico, en el cual una persona que posee un bien puede adquirir la propiedad a través de la usucapión. Sin embargo, esta última figura no es un simple mecanismo de adquisición de dominio; por el contrario, en sí misma también encierra aspectos desde otras perspectivas que no han sido valorados en la práctica, ignorando con ello su potencial transformador. Es el caso de los aportes que, desde la visión pedagógica, puede ofrecer la usucapión, ya que su estudio enseñaría la importancia de la responsabilidad, la seguridad jurídica, así como la necesidad de actuar diligentemente como propietario, no solo para reclamar derechos, sino también para ejercerlos.

Es así que, desde un contexto en que la seguridad jurídica suele percibirse como un concepto abstracto, la usucapión enseña a la ciudadanía sobre la responsabilidad, el aprovechamiento de la tierra y la función social de la propiedad, lo que la convierte en una lección viva de derecho civil: la valoración del trabajo y el uso productivo de los bienes sobre el simple abandono. Y es que este último aspecto es de vital importancia, dado que en el mundo jurídico la función social es vista como la piedra angular del Estado social y de derecho, la cual, si bien ha sufrido cambios en su concepción, originalmente fue introducida por el jurista francés Duguit y estaba basada en consideraciones que arrojaban solo al colectivo social. En la actualidad, la doctrina moderna asume la necesidad de explotar económicamente el bien para satisfacer tanto necesidades propias como colectivas (Marín, 2020).

De esta manera, esta investigación se propone explorar no solo en la naturaleza jurídica de esta figura (que ha sido bastante discutida), lo cual se trata de un aspecto de vital importancia para entender su contenido, sino también su dimensión como una herramienta con fines pedagógicos que permita indagar sobre cuáles son los aprendizajes



que el estudio de dicha figura jurídica ofrece a la sociedad sobre la responsabilidad del propietario y la función social de la tierra.

La Usucapión: contexto teórico-empírico

La usucapión como figura propia del derecho civil (patrimonial) no escapa de los debates del foro; por el contrario, ha sido estudiada y también discutida a lo largo de los años y uno de los aspectos más controvertidos sigue siendo su naturaleza jurídica. Así, por ejemplo, a nivel internacional vale referir el trabajo de investigación de Osorio (2006), quien sostiene que este mecanismo de adquisición es derivativo, ya que la prescripción opera cuando una persona es titular de un bien, por lo que no tendría sentido concebir su naturaleza originaria cuando media la propiedad en cabeza de otro.

Cabe destacar que esta postura representa un sector minoritario de la doctrina; lo cierto es que enriquece el debate al recordar que la usucapión, en esencia, se trata de un acto de justicia correctiva, pero que arroja una titularidad que está previamente establecida, por lo que bajo esa visión podría generarse una colisión de derechos entre el titular formal (registro) y el titular material (poseedor).

Contrariamente a la anterior posición, Jiménez (2016), si bien se hace eco de la existencia acerca de la discusión que aún se mantiene en torno a la naturaleza jurídica de la usucapión, a su entender se trata de un modo originario de adquirir la propiedad, toda vez que existe una desvinculación entre el dueño y el poseedor en el entendido de que la propiedad no se transfiere por su titular; por el contrario, ese derecho surge en cabeza de quien posee el bien por *ministerio legis* o *ex lege*, ya que cumplió con los requisitos establecidos para tales fines, y no por un contrato en el que media la voluntad de las partes.

Este autor viene a justificar de forma clara que la usucapión es un mecanismo que garantiza que la realidad fáctica (posesión) se corresponda con el derecho (registro), y sus consecuencias derivan por el cumplimiento de las exigencias que han sido establecidas a nivel legal y no contractual.



A nivel nacional también existen investigaciones que asumen posiciones antagónicas en torno al tema aquí debatido. Así, por ejemplo, Muñoz (2016) expone una postura interesante, ya que a pesar de dejar asentado que no comparte la tesis de que la usucapión sea un modo de adquirir la propiedad, lo cierto es que reconoce que la posición mayoritaria se inclina por considerar que se trata de una manera originaria de adquirir la titularidad de un bien y, a su entender, ello obedece a que la atribución de ese derecho no se funda en la legitimidad del enajenante, es decir, en este caso no hay un vendedor y un comprador.

Por el contrario, el mencionado autor ratifica que la propiedad nace a favor del poseedor y prescribiente producto de un acto unilateral de éste, por lo que su fuente es la ley y nunca la voluntad del anterior propietario. Esta postura refuerza la posición de que la usucapión se trata de un medio de adquisición de propiedad originario y que, en todo caso, la propiedad nace porque la ley así lo determina y no obedece a la voluntad de las partes.

Entre tanto, Gonzáles (2012) converge con la mayoría de la doctrina, y además plantea un punto interesante, el cual es el problema de la usucapión *contra tabulas*, que ubica a la usucapión como un modo originario, por lo que expresa que dicho derecho resulta incluso más eficaz que el propio registro y su tracto sucesivo. Así, refiere que es un mecanismo originario, lo cual se deduce del artículo 950 del Código Civil peruano (1984), en cuya lectura se interpreta dicho carácter, pues el nuevo propietario no recibe el bien a través del traspaso del anterior dueño; por el contrario, lo adquiere por su propia actuación y en tal condición, finaliza con la cadena titulativa.

El análisis efectuado por este autor resulta esencial para comprender que la usucapión no solo se trata de un mecanismo de saneamiento, sino también debe ser visto como una institución que permite culminar con el tracto sucesivo de ese bien. Además, su aporte principal es entender que la ley permite que la propiedad se adquiera por el paso del tiempo, y el hecho de que el bien esté inscrito, en modo alguno puede entenderse como un obstáculo.



En este mismo contexto, Apaza (2025) sostiene que esta figura jurídica es un modo de adquirir derechos reales de manera originaria sin que para ello sea necesario enajenar previamente la propiedad. Bajo esta premisa, concluyó que a través de la usucapión se otorga la propiedad a quien haya poseído un bien de forma continua, suficiente y por un tiempo determinado. De esta manera, se reafirma que para adquirir mediante la usucapión no es necesario que ocurra la transmisión previa; por el contrario, este autor desvincula el derecho del nuevo propietario de cualquier vicio o carga que pesara sobre el dueño anterior.

En síntesis, las posturas de los investigadores se decantan por dos tesis antagónicas: aquella que predica el carácter originario de la usucapión y la que defiende su naturaleza derivada. En las secciones subsiguientes, nos dedicaremos al análisis detallado de estas perspectivas.

Génesis y evolución de la usucapión en el derecho romano

La usucapión tiene su origen en la era arcaica de Roma (753 a.C. - 130 a.C.) y su principal basamento jurídico fue la Ley de las XII Tablas, el primer cuerpo normativo escrito. Específicamente en la Tabla VI se hizo la distinción entre la propiedad y la posesión: la primera era exclusiva de los ciudadanos romanos y se le conocía con el nombre de *dominium ex iure quiritium*, de igual manera se reconocieron formas de traspaso de la propiedad. Asimismo, se previó por primera vez la prescripción adquisitiva conocida con el nombre de *usucapio* (Solís, 2023), ya que se apoyaba en dos factores esenciales: la *possessio* y el tiempo.

En dicha Ley de las XII Tablas se estipuló la siguiente premisa general: *usu auctoritas fundi biennium est, ceterarum rerum annum*, es decir, que para adquirir la propiedad de los fundos (bienes inmuebles) se requerían dos años de posesión, mientras que para los bienes muebles y otras cosas (cosas muebles), se exigía solo un año (Alvarado, 2003). De esta manera, se regulaba de forma expresa que la transición de la posesión al dominio pleno estaba atada a un tiempo, exigiéndose la posesión ininterrumpida.



Ahora bien, en el derecho clásico romano (130 a.C – 230 d.C.) se adicionaron otros elementos o requisitos que fueron la *iusta causa* y la *bona fides*. Es así que, en esta época había dos tipos de usucapión, las cuales eran: la del propietario bonitario, es decir, la persona que poseía y aquel que era considerado el propietario de buena fe. Ambos términos tienen su origen en el derecho pretoriano y fueron fundamentales para la evolución del derecho propiedad.

En el primer caso, Betancourt (2007) explica que se trataba de un mecanismo para consolidar la propiedad cuando un bien, especialmente *res Mancipi*, era transmitido sin las solemnidades necesarias, basándose en la posesión continuada, buena fe *iusta causa*, lo que permitía al poseedor convertir su título provisional en definitivo. Aquí es importante recordar que la *res Mancipi* se refería a aquellos bienes que eran considerados valiosos como eran la tierra, los esclavos, animales de carga y servidumbres rústicas, para lo cual se exigían algunas formalidades para la transferencia, a diferencia de las *res nec Mancipi*, que se trataba de cosas de menor valor y no se requerían de estas para su cesión.

En el segundo caso, se aplicaba a ambos tipos de cosas (*Mancipi* y *res Mancipi*) que fueron transmitidas por alguien que no era propietario, puesto que de esta manera se subsanaba ese defecto, pero se exigía para ello la buena fe de la persona y que se basaba en la creencia de que quien cedía la cosa era su dueño (Betancourt, 2007).

Por su parte, Alvarado (2003) también refiere que en esta época hubo otro aporte de gran importancia como fue la institución de la *praescriptio longi temporis*, la cual, según explica, su origen es griego y se aplicaba a los fundos provinciales como una excepción, por medio de la cual quien era demandado tenía la opción de oponer al reivindicante, el largo período de tiempo durante el cual aquél estuvo en posesión o en relación de hecho con la cosa. Se trataba, por tanto, de una excepción que, desde el punto de vista jurídico, tenía una eficacia negativa.

Finalmente, Justiniano a través de sus dos Constituciones reformuló dicha figura. Así, con la primera, conocida como *Codex Vetus* (529 d.C.), concibió a la *praescriptio longi temporis* como un modo de adquirir la propiedad y, con la segunda llamada *Codex*



Repetitae Praelectionis (534 d.C.), se fusionó con la usucapión, lo que conllevó también a la abolición de la distinción que había entre *ager publicus* (tierras de Roma) y *ager provincialis* (tierras fuera de Roma); además precisó que el tiempo que se requería para prescribir era diez años entre los presentes para el caso de los inmuebles y, veinte años en el supuesto de los ausentes; mientras que tres años eran para las cosas muebles (Alvarado, 2003). Es a partir de aquí cuando comienza realmente a tener auge la figura de la usucapión hasta llegar a los actuales momentos.

Perspectivas sobre la definición de usucapión

Etimológicamente la palabra usucapión deviene del latín *usucapio*, formada por el sustantivo de *usus* (uso, posesión), así como del verbo *capere* (coger, tomar), lo que se traduce en tomar por el uso o adquirir mediante el uso. Es decir, está referido a la adquisición de la propiedad a través de la posesión continuada en el tiempo. Se trataba en tiempo de Roma de un modo de adquirir la propiedad de una cosa por el uso o posesión de la misma durante un tiempo determinado y, es de allí la referencia relativa a que la posesión es vista como la base de la usucapión.

Arribas y Laus (2011) dan cuenta de esta figura como base del derecho francés dada la gran influencia que tiene en el derecho peruano. En este sentido, dichos autores explican que se trata de un medio de adquirir la propiedad y, aludiendo a la doctrina francesa, refieren que es la adquisición por parte de un poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o también de otro derecho real que tiene sobre ese bien, ello por efecto de la posesión que es prolongada en el tiempo. En este punto se advierte que la posesión es ese ejercicio de hecho “de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (Art. 896, Código Civil, 1984), la cual es necesario que sea constante y sin interrupciones.

Actualmente la usucapión, como bien refiere Domínguez y Pérez (2020), es entendida en términos similares que el derecho romano: es un modo de adquirir la propiedad y también de otros derechos reales en virtud de la posesión que hace una

persona a título de dueño, por el transcurso del tiempo y en cumplimiento de las exigencias que establezca la ley.

En este mismo contexto, Moreno (2016) también asume la usucapión como un modo de adquirir la propiedad y, ello supone dos cosas: una que es relativa a la atribución del dominio o bien de un derecho real a la persona que ha poseído un bien durante el tiempo y en cumplimiento de las exigencias necesarias; la segunda, la pérdida para el propietario del derecho que mantenía de forma pasiva y que sucumbió ante la posesión del usucapiente. Es decir, que en estas situaciones están en juego intereses contrapuestos: el del poseedor quien tiene la pretensión de cambiar su situación de hecho (posesión) al reconocimiento de un derecho (titularidad de la propiedad) y, el interés de quien pierde la titularidad o derecho de propiedad por efecto de la usucapión.

Cabe destacar que un sector de la doctrina no comparte la postura de que la usucapión se trate de un modo de adquirir la propiedad y que sea esa su función; por el contrario, para otros autores tales como Mazeaud y Mazeaud (1960), su función es constituirse como una prueba del derecho de propiedad. Igualmente, Muñoz (2016) refiere que, pese a la literalidad de muchos ordenamientos jurídicos, esta figura jurídica “ha sido pensada para probar la propiedad y no para adquirirla” (p. 133). El citado autor considera que la utilidad de la usucapión no consiste en otorgar la propiedad, sino en demostrarla.

Ahora bien, partiendo de la premisa ampliamente aceptada por la doctrina relativa a que la usucapión es un modo de adquirir la propiedad, surge entonces el siguiente cuestionamiento: ¿Qué podría justificar que un poseedor de hecho pueda rebatir el derecho de propiedad que tiene una persona sobre un bien? La respuesta no es por el simple hecho de presumir el abandono y la falta de cuidado por parte del titular del bien, la cual fue la posición que mantuvieron en su momento Ulpiano y Modestino (Cuevas, 2001); por el contrario, algunos doctrinarios contemporáneos rebaten dicha postura sobre la base de que las normas que regulan esta institución no están basadas en presunciones, sino en el cumplimiento de las formalidades legales y, muestra de ello es que cuando se

habla de presunciones debe existir alguna forma de probar contra la existencia de ésta y ello ocurre en este caso.

En la actualidad la doctrina asume la existencia de varias posturas, por lo que tampoco es unánime con respecto a esto. Una se basa en la concepción que priva sobre la propiedad, la cual está vinculada a los principios del trabajo y la relación que el titular tiene con las cosas, esto último ha sido llamado el principio de la gestión fecunda, que no es más que el comportamiento de esta persona como su verdadero dueño o no de la cosa (Domínguez y Pérez, 2020). Otra tesis está relacionada con la idea de dar certeza a las relaciones jurídicas con el firme propósito de asegurar que haya una convivencia pacífica entre las personas, es decir, ofrecer seguridad jurídica a la situación que en cierto modo está amenazada por el poseedor y el dueño o titular de la cosa (Domínguez y Pérez, 2020).

Para Cuevas (2001), la usucapión se justifica en la función social que cumple la propiedad al menos en el caso mexicano, en el entendido de que aquella figura es un medio un tanto más eficaz para lograr que los bienes resulten más productivos y, así se pueda beneficiar un mayor número de personas que conforman una comunidad, por lo tanto, a través de la usucapión no solo se tutelan intereses particulares, sino también se involucra el interés general.

Esta última postura también podría tener aplicación en el Perú, ya que la Constitución Política (1993) al asentarse en los principios políticos que se trata de un Estado social y democrático de derecho, es por lo que en su artículo 70 previó de forma inequívoca que la propiedad debe ser ejercida en armonía con el bien común, atendiendo a las limitaciones de la ley. De allí que, como bien lo reconoció el propio Tribunal Constitucional (2003), el derecho de propiedad cumple una verdadera función social que debe ser reconocida también por el titular, ya que su ejercicio no se agota con la simple satisfacción desde la visión particular, sino que también debe aprovecharse evitando lesionar otros derechos reputados como fundamentales (Expediente N.º 008-2003-AI/TC, f. 26).



Se advierte igualmente, que el Tribunal Constitucional en ese mismo fallo expresó que el derecho de propiedad no solo es un simple derecho, sino que también implica un deber, el cual se traduce en la obligación del titular del bien de explotarlo conforme a la naturaleza que le es inherente, ya que es la única manera de garantizar el bien común. Este argumento, igualmente se alinea con el mencionado principio de la gestión fecunda.

De esta manera, la usucapión además de ser un mecanismo legal para adquirir la propiedad reviste una función social como así lo postuló por primera vez el jurista francés Duguit, lo que se traduce en que este derecho además de no ser absoluto también debe equilibrarse con el interés general y el bienestar colectivo. Por lo tanto, implica limitaciones legales, el uso productivo y la obligación de evitar daños a la comunidad.

Naturaleza jurídica de la usucapión: ¿Modo originario o derivativo?

Tal como se señaló en líneas anteriores, uno de los aspectos más controvertidos con relación a la figura bajo análisis es su naturaleza jurídica, debido a las diferentes posturas que doctrinariamente se han formulado. Y esta problemática surge principalmente en la distinción y coexistencia de dos elementos: el título (la causa) y el modo (entrega) para la adquisición de la propiedad, lo que genera conflictos cuando existe un justo título, pero falta la tradición real. Se debate, por tanto, si la usucapión exige un título real o si la posesión es suficiente.

Esta discusión, o más bien, esta distinción entre el título y el modo de las obligaciones en general derivan del derecho romano. Desde la época clásica y justiniana, se exigía *justa causa* (título) para que operara la usucapión, lo que luego generó el debate sobre si la posesión por sí sola bastaba (modo) o, si, por el contrario, se requería un antecedente jurídico válido para tales fines.

Para ese momento de la historia, se desarrolló una teoría según la cual no resultaba suficiente el acuerdo de los contratantes para transferir un bien inmueble y constituir el derecho real de la propiedad en favor del adquirente, toda vez que la voluntad de los intervinientes solo podía perfeccionar el contrato y con ello generar obligaciones, sin



embargo, no era capaz de crear el derecho real. Para ello se exigía un acto que publicitara la transferencia o que permitiera al adquirente tener un contacto físico con el bien, siendo que a estos actos es lo que se le conoce como la modalidad o modos de adquisición de la propiedad.

De allí que, Alvarado (2003) afirmara que en Roma no se transmitía la propiedad a través de los contratos y menos aún el dominio de las cosas, dado que para ello era necesario no solo el consentimiento, sino también implicaba un acto material que se traducían en la entrega material y que se efectuaba de tres maneras: la *mancipatio* (cesión de las cosas más importantes), la *cessio in iure* (cesión ante la ley y permitía el cambio formal de una cantidad más amplia de derechos no físicos) y la *traditio usucapio* (transferencia a través de la posesión durante el transcurso del tiempo). Es decir, que primero se transmitía la propiedad a través del título y luego con el modo.

Con el Digesto o *Pandectas*, recopilación doctrinaria y jurisprudencial que ordenó Justiniano, se formuló el postulado que en cierto modo permanece vigente en la actualidad: *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, cuya traducción indica que nadie puede transferir más derecho que el que él mismo posee (Ramírez y Uribe, 2019). Básicamente es un principio que coadyuva a la seguridad jurídica impidiendo que una persona venda algún bien que no le pertenece o que tiene limitaciones. Pero es Juliano quien acogió la teoría del título y modo, en el sentido de que estos elementos se basan en la *justa causa* (el título) *traditionis* y la *traditio* (el modo).

Luego, en la edad media, no hubo mayores modificaciones con relación al tema de los derechos reales y las formas o maneras de adquirir. A lo sumo, se amplió el sistema de adquisición de propiedad, pero para otros tipos de derechos reales (Ramírez y Uribe, 2019). No obstante, lo que se debe tener claro en este período (derecho romano) es que para transferir la propiedad era importante el título, el cual era considerado como ese contrato válido en el que mediaba la voluntad de enajenar y la voluntad de obtener la cosa, así como el modo, que se traducían en el acto de la entrega de ese bien. De esta manera estos dos elementos pasaron a ser condiciones necesarias para la transferencia de la propiedad.



En la actualidad el título y modo están referidos tanto a la justificación legal (llamada justo título) como la materialización de la posesión (modo) necesarias para consolidar la propiedad. Para Alessandri (1993), el título se vincula al hecho que posibilita la adquisición, el dominio; mientras que el modo está referido a ese hecho por medio del cual se concreta la adquisición. La conjunción de tales elementos permite entonces adquirir derechos reales, lo cual es una tesis presente en muchos ordenamientos jurídicos y, en otros, simplemente se utilizan de forma independiente, resultando suficiente uno de ellos a los fines de transmitir la propiedad.

El tema es complejo, no es unívoco, y estas definiciones y relaciones dependen de los sistemas jurídicos adoptados, en el caso del Perú se conserva el distingo romano de la coexistencia del título y el modo, tal como se verá *infra*. Más allá de las teorías explicativas de la diferenciación, relación o no existencia del título y modo, su cuestión se reduce si basta el simple contrato o acto constitutivo (título), o si se requiere otra formalidad o requisito (modo).

En este sentido, atendiendo a la doctrina peruana, Lama (2008) explica que el título se concibe como el acto jurídico que es precisamente la causa del derecho de posesión, sin embargo, esto no se reduce únicamente a la manifestación de voluntad de una persona (acto jurídico), sino que, también puede devenir de fuentes como la ley, un hecho o bien de un acontecimiento jurídico, tal como ocurre en el Perú. Es en este punto entra en juego el llamado justo título, que no es más que ese “acto traslativo de dominio - adquirido de buena fe de quien no es propietario- permite al poseedor adquirir por prescripción corta -u ordinaria- el bien que tiene en su poder” (Lama, 2008, p. 147). En este caso, el justo título es el negocio jurídico que serviría como causa para la transferencia del dominio y, en el caso de la usucapión esa transferencia no la hace el propietario, pues estaríamos ante otra figura jurídica diferente.

En este contexto, Gonzáles (2019) sostiene que el justo título es aparente, pues sirve para acortar el plazo prescripción y el sistema jurídico premia a quien posee creyendo que es propietario. Por lo tanto, no hay cesión alguna a través del título, porque el transferente no tenía el poder de disposición. Por su parte, Castán (2005) sostiene que el



justo título en la prescripción no es un título traslativo eficaz, sino se trata de un requisito que coadyuva a la seguridad jurídica, lo que permite que quien adquirió de buena fe no sea perturbado tras un plazo breve. En este caso, no hay una sucesión dado que el derecho del usucapiente no nace de la voluntad del anterior dueño, sino más bien es producto de la fuerza de la ley combinada con la posesión.

Ahora bien, en cuanto a los modos de adquirir la propiedad, vale destacar que se trata de los hechos y actos jurídicos que producen el efecto de atribuir el dominio a un sujeto determinado como, por ejemplo: la venta, donación, la accesión y la usucapión. Al respecto, Domínguez y Pérez (2020) que los modos, atendiendo a las exigencias que pueda establecer la ley, ejercen de la función de atribuir a una persona la titularidad de un bien y cada uno se caracteriza por un hecho particular cuya configuración produce efectos jurídicos porque así está establecido legalmente.

En el caso peruano, el Código Civil (1984), reconoce como medios o modos de adquirir la propiedad, los siguientes: i) la apropiación (la apropiación propiamente dicha, la caza y la pesca, el hallazgo y el tesoro); ii) especificación o transformación; iii) accesión; vi) tradición; vii) la sucesión en los derechos del propietario; vi) los contratos, y; vii) la prescripción adquisitiva o usucapión.

En fin, el modo es ese hecho o acto jurídico por el cual se efectiviza el cambio del dominio o del derecho que corresponda. Lógicamente logran alterar el mundo jurídico cuando se verifica la transferencia del derecho de propiedad de una persona y su adquisición por otro. Además, todos estos hechos ocurren por un acto voluntario del hombre (*v.gr.*, compraventa y tradición), por situaciones que la ley regula y porque no media la voluntad ni un acto bilateral (usucapión) (Ramírez E., 2017).

Y justamente cuando nos referimos a los modos en el contexto antes planteado, resulta entonces obligatorio aludir a la modalidad de cómo se adquiere la propiedad a través de la usucapión, y ello conlleva al estudio de la naturaleza jurídica de dicha figura siendo este el *quid* del presente estudio. A tales efectos, se debe partir por señalar que la doctrina concibe varios modos de adquirir la propiedad, tales como a título universal o



particular, entre vivos y mortis causa, pero por lo general la clasificación que genera mayor interés son los modos originarios y derivados de adquirir la propiedad y a este nos referiremos.

Domínguez y Pérez (2020) explican que los modos originarios son aquellos mecanismos a través de los cuales se obtienen bienes que actualmente no son propiedad de nadie o que, si tienen dueño, la adquisición no supone un cambio automático de la propiedad, como es el caso de la usucapión. En esta forma, si el bien no ha sido poseído anteriormente, únicamente puede ser adquirido de manera originaria, lo que implica que el derecho se obtiene en el momento preciso en que se genera, no obstante, si el bien ya tenía dueño, la adquisición es originaria si el derecho que se obtiene no proviene del dueño anterior, pudiendo chocar con los derechos del propietario anterior.

Estos autores también advierten que un sector muy reducido de la doctrina considera que el modo originario ocurre únicamente cuando los bienes no han sido apropiados y, por ende, el derecho nacería por primera vez en esa persona que es adquirente. Pero al margen de esta apreciación, se insiste que la tesis mayoritaria se inclina por considerar que los modos originarios se constituyen en favor del adquirente sin dependencia o conexión del antiguo titular del derecho.

Esta es la posición que asume muchos autores y entre ellos Gonzáles (2012), quien afirma que a través de los modos originarios el sujeto se convierte en titular por encontrarse en el supuesto que la norma establece y reconoce como causante del efecto adquisitivo, sin que medie la voluntad favorable del anterior propietario, o sin que para ello se deba producir un fenómeno legal de transferencia de dar y recibir una cosa y, precisamente toma como ejemplo la usucapión o la prescripción adquisitiva. Se trata pues, de un modo *ex novo* que ocurre por el cumplimiento de un hecho, ante lo cual la legislación permite la transferencia de la propiedad (Gonzáles, 2012).

Otra forma de adquirir es la derivada o el modo derivativo, el cual supone la existencia de una titularidad previa del derecho a favor de una persona determinada, y ocurre cuando el bien pasa de un poseedor a otro sujeto, a través de un hecho o acto



jurídico bilateral que, por lo general es mediante la celebración de contratos, así como la sucesión *mortis causa*. Domínguez y Pérez (2020) manifiestan que esta forma de adquirir tiene su origen en una relación previa y, de la cual se deriva posteriormente el derecho de la persona que será el nuevo titular, por lo que se transfiere un derecho “por mediación de un conducto jurídico idóneo forjado por la relación” (p. 459), siendo para estos autores el caso de la sucesión y el contrato. Aquí, el nuevo dueño ocupa la posición del anterior, lo que implica que tanto el contenido como extensión de ese derecho, se mantiene incólume a las que ostentaba el titular previo.

Por su parte, Gonzáles (2012) refiere que en estos casos se produce un acto en el que se traspasa el derecho, por ende, dos sujetos se encuentran vinculados toda vez que uno da y el otro recibe, siendo un requisito fundamental que el transmitente debe ser titular del derecho. Precisamente es aquí cuando se aplica el ya nombrado principio que nadie da más derecho del que tiene.

Una tercera posición asume la existencia de un modo mixto y algunos autores encuadran a la usucapión en esta clasificación. Así, De Ruggiero (1979), como se citó en Domínguez y Pérez (2020), destaca que esta institución a pesar que para su configuración no requiere la voluntad del anterior titular, lo cierto es que, en su criterio, no se puede afirmar que la nueva propiedad, obtenida por el poseedor, sea totalmente autónoma del dueño anterior.

Como quiera que los modos antes referidos son los que se vinculan con la usucapión, nuestra posición es que la usucapión o prescripción adquisitiva es un modo de adquirir originario, ya que, si bien algunos detractores doctrinarios señalan que el bien que se adquiere a través esta institución tuvo un dueño conocido, lo cierto es que ese antiguo titular del dominio no interviene en ninguna forma en este cambio por parte del prescribiente. Por lo tanto, la titularidad no se justifica en el derecho del titular previo, más bien hay una nueva situación jurídica que es totalmente independiente de las circunstancias que afectaban al antiguo dueño.



En definitiva, la mayoría de la literatura sobre la materia se alinea con la postura de la prescripción adquisitiva como un modo originario, siendo esta la posición *vg.r.*, de la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil Transitoria (2013) al precisar igualmente que la usucapión es una forma originaria de adquirir la propiedad y, se funda en la posesión del bien por un tiempo determinado en atención al cumplimiento de las exigencias establecidas en la Ley, lo que implica la transformación de la posesión continua en propiedad (Casación N.º 1118-2013, f. séptimo).

Tipología de la usucapión y alguna notas características

Tomando en consideración que la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de manera originaria, resta entonces por recordar algunas particularidades de esta especial figura y, entre estas, se destacan los tipos de prescripción adquisitiva, admitidos no solo por la doctrina, sino también por la legislación peruana. Así, concretamente, los artículos 950 y 951 del Código Civil (1984), regulan la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles y muebles, respectivamente, aludiendo además a las formas ordinaria y extraordinaria.

Para el caso de la adquisición de los inmuebles mediante la usucapión, el legislador peruano diferenció los requisitos atendiendo a si se trata de la prescripción corta o larga. En el primer caso, la titularidad se podría obtener a los cinco años a través del cumplimiento de los siguientes requisitos: la posesión continua, pacífica y pública, exigiéndose además un justo título y buena fe, este último elemento referido a la creencia de que el poseedor adquiere de forma honesta y justificada (Alvarado, 2003). En el segundo caso, se aumenta el tiempo a diez años y se exige la posesión continua, pacífica y pública como propietario, sin embargo, aquí no son necesarios los otros dos elementos (justo título y buena fe).

Situación similar ocurre en el caso de la prescripción adquisitiva de los bienes muebles, ya que para alegar la usucapión corta u ordinaria se requiere poseer por dos años de manera continua, pacífica y pública como propietario, exigiéndose la buena fe. Entre tanto, la larga o extraordinaria se exige poseer por cuatro años para adquirir la



propiedad, además de tratarse de una posesión continua, pacífica y pública como propietario. Como bien puede observarse, la diferencia entre ambos tipos de prescripciones radica fundamental en los requisitos de buena fe, justo título y el tiempo de posesión. La ordinaria exige buena fe y justo título, pero la extraordinaria no requiere estos elementos, basándose en un mayor tiempo de posesión.

Otro punto de importancia a tener en cuenta son los requisitos que una persona debe cumplir para alegar a su favor y en juicio civil la procedencia de la prescripción adquisitiva, los cuales están dispuestos de forma expresa en los citados artículos 950 y 951 del Código Civil, los cuales se resumen así:

1. Posesión continua que debe ser ejercitada a través de actos posesorios que son ejecutados sobre el bien por el tiempo que lo exija la ley (CSJ/PCS Casación 2229-2008-Lambayeque, 2008, f. 44a).
2. Posesión pacífica, es decir, que no exista durante ese tiempo hechos violentos o uso de la fuerza (CSJ/PCS Casación 2229-2008-Lambayeque, 2008, f. 44b); que no existan perturbaciones y no haya cuestionamientos.
3. Posesión pública, la cual -como su nombre lo indica- se traduce en que los actos que son ejecutados sobre el bien gocen de publicidad y no sea de forma clandestina (CSJ/PCS Casación 2229-2008-Lambayeque, 2008, f. 44c).
4. El *animus domini*, lo que implica que el poseedor actúe con el ánimo del dueño, es decir, que mantenga la intención que ese bien lo pretende adquirir en calidad de dueño y no en nombre de una tercera persona (CSJ/SCT Casación 3246-2018-Lima, f. tercero).
5. El factor tiempo y, que varía atendiendo al tipo de prescripción adquisitiva que se trate conforme los prevén los artículos 950 y 951 del Código Civil (1984), tal como se comentó en líneas más arriba.

Por último, con relación a esta especial figura y que resulta necesario precisar que una vez declarada en una sentencia la prescripción adquisitiva, el efecto principal o inmediato que se produce es la adquisición de la propiedad que, como ya se señaló, es de modo originario. Además, esos efectos son retroactivos y supeditado a la voluntad del usucapiente (Domínguez y Pérez, 2020), ello al margen de otros requerimientos



posteriores como es precisamente su reconocimiento y declaratoria a través de una sentencia y su correspondiente registro, siendo estos aspectos esenciales pero propios de otro tema de investigación más profunda. De manera que, el principal efecto es precisamente la consolidación del derecho de propiedad sobre un bien a favor del poseedor que ha cumplido con los requisitos legales (tiempo, posesión pública, pacífica y continua), extinguiendo el derecho anterior del dueño que antecede y funcionando como título de propiedad registrable.

Pedagogía y Derecho

Hasta aquí se ha realizado un estudio netamente jurídico en torno a la usucapión y seguramente el lector en este punto discutirá cuál es la relación de esta figura que es propia del derecho civil con el tema propuesto en esta investigación. Al respecto, cuando se habla de fines pedagógicos en el derecho, se está refiriendo a la capacidad de la norma para modelar conductas, es decir, el proceso por medio del cual las reglas de carácter social, legales y hasta éticas moldean un comportamiento ya sea individual o colectivo. En estos casos, operan procesos como la internalización de las expectativas, también a imitación (que es aprendizaje social) e incluso la disuasión a través de las sanciones, lo que implica saber qué es aceptable, indeseable o necesario en un entorno.

La pedagogía y el derecho son disciplinas sociales que se diferencian básicamente por su objeto de estudio, sin embargo, de alguna manera convergen transversalmente. Así, es sabido que la pedagogía es la ciencia que estudia la educación, sus métodos y técnicas precisamente para mejorar el proceso de enseñanza, mientras que el derecho es el conjunto de normas y principios que ordenan el comportamiento social.

En este sentido, Tena (2016) explica que ambos conceptos tienen un fin último y se trata en definir cómo debe ser determinada conducta ante la sociedad y ello se logra mediante la transferencia de conocimientos tanto culturales como jurídicos (el imperativo de la norma). Por lo tanto, lo que se persigue claramente es que una persona tenga un determinado comportamiento y, que, en todo caso, haga uso de su sabiduría o sapiencia para actuar tal como lo espera esa sociedad. Pero el cuestionamiento principal que dicho



autor se plantea es cómo puede lograrse la aplicación y traspaso de esos conocimientos y lograr que esas personas determinen cómo comportarse.

Al respecto, el propio Tena (2016) refiere que el derecho es netamente prescriptivo lo que implica que su función principal es ordenar, dirigir o guiar la conducta humana, para lo cual establece normas y con ello regula lo que es obligatorio, lo que está permitido o lo prohibido. En tanto, la educación requiere ser ordenada y, esto se logra a través de lo que revela como la teoría pedagógica, es decir, el conjunto estructurado de conceptos, métodos y principios que explican, interpretan y también orientan los procesos de enseñanza y de aprendizaje.

La referencia de los métodos y técnicas demuestra que la pedagogía, al igual que el derecho, se construye de forma organizada para lograr los fines que son propuestos y, de allí que se afirme que también tenga una naturaleza prescriptiva por lo que el autor realiza un silogismo que consideramos pertinente traerlo a colación: “la pedagogía es para la educación, lo que la norma para el hombre en sociedad” (Tena, 2016, p. 896).

De esta manera, se puede afirmar que el derecho, en principio, puede operar por sí solo, pero muchas veces es abstracto y, para lograr la transferencia eficaz de la información resulta necesario ingresar en el campo de la educación. Si bien es cierto que hay un ordenamiento jurídico, lo cierto es que se requiere de autoridades y también de los llamados operadores del sistema jurídico para que el mismo funcione, pero a su vez estos sujetos necesitan aprenderlo y, para ello deben apoyarse en las teorías pedagógicas y lograr que la sociedad comprenda la existencia de normas que regulan situaciones que traen consigo consecuencias.

El derecho como herramienta de educación social

Ahora bien, como se señaló anteriormente, la pedagogía es una disciplina para la enseñanza, que se dedica a investigar y pensar la educación en sociedad, pero justamente la llamada educación social es la herramienta que lleva ese pensamiento a la práctica en la vida cotidiana (Martínez, 2021).



En este sentido, la educación social se define como la intervención pedagógica que está destinada a facilitar la incorporación de los sujetos en la sociedad y a promocionar su autonomía cultural y social. Básicamente busca promover el desarrollo de manera integral de las personas y de grupos, especialmente aquellos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad. Así, su objetivo principal es la intervención social, también la prevención y la inclusión, por lo que no se limita a la educación meramente formal, sino que abarca espacios no formales e informales en los que se genera aprendizaje y crecimiento personal. Se trata entonces de una herramienta transformadora que busca mejorar la convivencia y también garantizar derechos fundamentales en la sociedad (Sánchez, 2016).

Cabe destacar que la educación social y el derecho están intrínsecamente vinculados, ya que la primera disciplina actúa como una herramienta práctica a los fines de garantizar y hacer efectivos los derechos humanos de todo ciudadano, especialmente los que, como ya se señaló, son excluidos. Por su parte, el derecho establece ese marco normativo por el que se sustentan tales derechos, debido a que la educación social interviene para superar desigualdades y promover la ciudadanía activa. De allí, que se afirma que la educación social materializa los derechos fundamentales, convirtiendo la teoría jurídica en acciones de transformación social que garantizan una sociedad más inclusiva.

De esta manera, y ya adentrándonos en un campo un poco más específico, se puede derivar que la educación social actúa como un recurso transformador que promueve una cultura de justicia, igualdad, responsabilidad y el ejercicio activo de los derechos humanos. No es un mero complemento, sino más bien un pilar esencial en la construcción de sociedades que resulten más equitativas, garantizando que el derecho sea accesible y efectivo para todos (Montané, 2015).

Bajo esta perspectiva, uno de estos derechos fundamentales recogidos por la mayoría de las constituciones de los ordenamientos jurídicos democráticos y que pueden ser delineados por ambas disciplinas lo constituye la propiedad. Y es así que, la educación social y el derecho de propiedad se relacionan a través del concepto de función social, lo que implica que la propiedad no es solo un derecho individual, sino que en atención a su

naturaleza debe servir al bien común, aspecto que la educación social promueve con fervor al fomentar en la comunidad la conciencia crítica, la responsabilidad ciudadana y la equidad social. En particular, lo que se pretende es buscar la existencia de un equilibrio entre el interés individual y el bienestar general, el cual constituye uno de los principales fines de todo Estado.

La educación social vista como un instrumento de transformación busca en la práctica es que las personas comprendan y actúen dentro de un entorno socialmente responsable, respetando el bien común por encima del uso absoluto y egoísta de la propiedad. Es aquí cuando también entre en juego todas las figuras de adquisición de la propiedad y, entre ellas, la usucapión, siendo esta figura una de las únicas vías para que familias que han habitado un terreno por generaciones, obtengan seguridad jurídica.

La pedagogía y, por ende, la educación social aquí actúa como un verdadero mecanismo de acción para enseñar y reforzar en la sociedad, a través de las diferentes técnicas y métodos propios de la disciplina, aspectos tales como que la usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad y, que ello desde el punto de vista legal no implica el despojo de una propiedad; por el contrario, más bien se trata de formalizar una realidad que ya existe: alguien que ha cuidado un lugar por años frente a alguien que lo olvidó por completo.

En términos generales, con el uso de la pedagogía en el campo del derecho y, especialmente en el marco de la figura jurídica bajo estudio, lo que se trata es de generar en una lección de ética sobre el uso del espacio y los recursos compartidos y, enseñar los aspectos esenciales de la usucapión, ello implica empoderar a sectores vulnerables para que regularicen su patrimonio, pasando de ser simples poseedores a verdaderos propietarios. Y, en sentido contrario, involucra concientizar al titular de una propiedad que la misma arroja una función social y que tiene el deber de usarla no solo para su propio beneficio, sino también para fines de interés colectivo, armonizando sus intereses individuales con el bienestar general. Esto conlleva obligaciones como el aprovechamiento productivo, la conservación, el respeto a la normativa ambiental y evitar perjuicios a tercero.



El aprendizaje social y el constructivismo como estrategia

Doctrinariamente se ha afirmado que para que exista el derecho debe coexistir también una sociedad y, otra postura reza que donde hay una sociedad necesariamente también habrá derecho (Rodríguez, 1990). La simple lectura de estos aforismos sugiere que son contradictorios, sin embargo, la interpretación que a nuestro juicio debe dispensarse es que tanto la sociedad como el derecho se necesitan y se exigen mutuamente, de manera que no se puede concebir una sociedad sin derecho y viceversa. Lo anterior implica que el derecho ordena y estructura la convivencia social, mientras que la sociedad es la que genera las normas y, además, le da sentido al derecho. Es por esta interdependencia que se garantiza que el ordenamiento jurídico no sea estático, sino que, por el contrario, se trata de un fenómeno dinámico que refleja valores, conflictos y, por supuesto, cambios sociales en un momento histórico concreto (Rodríguez, 1990).

Ahora, para que la sociedad adapte esas normas a sus necesidades, internalice y las cumpla es fundamental que los ciudadanos conozcan su contenido e implicaciones y, ello solo podría lograrse a través del aprendizaje, es decir, a través del proceso que conjuga experiencias e influencias tanto personales y ambientales para adquirir, fortalecer o modificar conocimientos, valores, actitudes, comportamiento, entre otros (Red Educativa Mundial [REDEM], 2018). Y ¿cómo se logra este conocimiento?, pues existen diversas teorías que explican el proceso y la literatura reconoce que las más corrientes más importantes e influyentes son: el conductismo (refuerzos y estímulos), el cognitivismo (procesos mentales), el constructivismo (construcción del conocimiento), el conectivismo (era informática) y el aprendizaje social (experiencia y observación).

A los efectos de esta investigación y el contexto de estudio, se resalta la aplicación de las teorías del constructivismo y el aprendizaje social también conocida como la teoría del aprendizaje vicario. La primera, postula que el conocimiento no surge por simplemente copiar la realidad preexistente, sino más bien deriva de un proceso que es dinámico e interactivo, mediante el cual la información externa es interpretada y también reinterpretada por la mente (González y Pons, 2011).



La segunda, está referida a la capacidad de aprender a través de la observación e imitación, ello a diferencia de un modelo o de instrucciones, en el cual el aprendiz no cuenta con experiencia, por ende, aquí hay un proceso que implica atención, retención, reproducción y motivación para memorizar y también reproducir las conductas (UNIR, 2023).

Así las cosas, consideramos que los anteriores postulados pueden tener cabida en el contexto jurídico, pues, por un lado, es necesario que el sujeto viva un proceso de reconstrucción interna en el entendido de que el ciudadano debe comprender, por ejemplo, que una norma puede protegerlo o puede castigarlo en caso de ejecutar alguna conducta que se considera contraria a derecho, por lo que si bien no aprende a través de la memorización del contenido de la norma misma, sí logra entenderla cuando la vincula con su realidad inmediata. Esto sería la visión de la teoría del constructivismo.

Por otra parte, también entra a la palestra la teoría del aprendizaje social, ya que el aprendizaje no solo dependerá, *v. gr.*, de la sanción que contenga la norma, sino que ella es asimilada por el sujeto por las consecuencias que otros experimenten. Por lo tanto, el ciudadano no lee la norma para comprenderla, sino que observa el comportamiento de otros y replica.

Materiales y métodos

En atención a la pretensión principal de esta investigación y los recursos empleados, se advierte que la misma se desarrolló bajo el enfoque cualitativo, ya que se pretende descubrir información y comprender de una mejor forma la situación que ha sido propuesta (Bedregal et al., 2017), así como el método dogmático, el cual está referido al estudio, interpretación y sistematización de documentos normativos, centrados tanto en el contenido y alcance del derecho positivo (Celis, 2024).

De igual manera, para el desarrollo de este artículo se acudió a la hermenéutica jurídica, ya que se trata de la disciplina que tiene como propósito indagar sobre la interpretación del derecho y también de las normas jurídicas, en ánimo de lograr una

correcta interpretación y aplicación del derecho, a través de propuestas y diálogos generados con otras disciplinas (Méndez, 2023).

Además, se aplicó un alcance exploratorio-descriptivo, el cual es utilizado frente a un fenómeno que previamente no se ha investigado, pero existe un interés de examinar y describir sus características (Ramos, 2020), tal como ocurre con los fines pedagógicos de la usucapión, y también con alcance explicativo al hacer alusión a la figura de la usucapión y las particularidades que la revisten.

Por otra parte, también se utilizó como estrategia metodológica el diseño documental dada la recopilación y análisis de material bibliográfico, así como el diseño no experimental transversal, el cual es ideal en casos como el presente cuando se describe, explora y vincula las categorías de estudio en un tiempo único (Hernández et al., 2014). Con relación a las técnicas de recolección, vale destacar que consistió primordialmente en el uso de la investigación o análisis documental y, para ello se acudió a la literatura o doctrina nacional e internacional, así como algunas fuentes normativas y referencias jurisprudenciales en aspectos puntuales.

Resultados, análisis e interpretación

Como quedó asentado en líneas anteriores, esta investigación cualitativa se basó en la metodología dogmática y hermenéutica jurídica, lo que conllevó a la obligatoria revisión de la literatura y normativa aplicable a las categorías de estudios. En este sentido, desde la visión jurídica, vale destacar que los resultados revelaron que la opinión mayoritaria de los autores consultados refiere que la usucapión indiscutiblemente es una forma de adquirir la propiedad, siendo esta la posición de Arribas y Laus (2011), Moreno (2016) y Domínguez y Pérez (2020), que representan tanto la doctrina internacional como nacional. Asimismo, los estudios de Osorio (2006), Jiménez (2016), Gonzáles (2012) y Apaza (2025) destacan que se trata de un modo para lograr adquirir la propiedad.

La usucapión, además, implica dos situaciones que Moreno (2016) explica con total sencillez: Para quien posee supone la atribución del dominio o bien de un derecho real



dado el tiempo y el cumplimiento de las exigencias necesarias y, para quien era el dueño representa la pérdida para el propietario del derecho que mantenía de forma pasiva, pero que cedió ante la posesión del usucapiente y -a lo cual agregamos- frente a su inactividad o conducta contumaz sobre su propiedad. Solo un sector muy reducido de la doctrina, como es el caso de Mazeaud y Mazeaud (1960) y Muñoz (2016), concuerda que la usucapición realmente se trata del mecanismo o forma dirigida a probar o demostrar la propiedad, mas no adquirirla.

En este contexto, Muñoz (2016) dejó asentado en su investigación que si bien no compartía el hecho que la usucapición fuese un mecanismo legal para adquirir la propiedad, sí reconocía que esa era la posición que imperaba a nivel normativo y doctrinario. Al menos eso es lo también revela el ordenamiento jurídico peruano y, ejemplo de ello es el propio artículo 950 del Código Civil peruano (1984) que reconoce de forma expresa que la prescripción adquisitiva es un mecanismo de adquisición de la propiedad y, con ello consideramos que queda zanjada cualquier discusión en torno a la usucapición como forma de adquirir la propiedad.

Vale destacar que la posición de esta investigación es que la usucapición claramente es un mecanismo legal que tiene como objetivo adquirir la propiedad de bienes mediante la posesión y durante el tiempo establecido por la ley. Y como un modo de adquisición, es lo que precisamente permite formalizar una situación de hecho, convirtiendo a quien posee en un verdadero propietario legítimo, requiriendo generalmente un juicio para obtener el título. Por lo tanto, lo que se busca a través de esta figura es regularizar situaciones donde la realidad de hecho (la posesión) no coincide con la realidad de derecho (registro). De allí que, limitar la usucapición a un simple medio de prueba, es desconocer su papel activo en la adquisición de derechos y su función social de formalizar situaciones de hecho consolidadas.

En torno a su naturaleza jurídica, los resultados son claros: se trata de una forma originaria de adquirir la propiedad, siendo esta la postura de Jiménez (2016), Gonzáles (2012) y Apaza (2025), la cual está sustentada principalmente en que hay una desvinculación entre el dueño y el poseedor en el entendido que la propiedad no se



transmite por su titular; por el contrario, el nuevo propietario no recibe el bien a través de la cesión del anterior dueño y lo adquiere por su propia actuación y, en tal condición, rompe con la cadena titulativa.

Estos postulados se alinean con las consideraciones emitidas por Domínguez y Pérez (2020), quienes reconocen que, en la usucapión, el derecho que se obtiene no proviene del dueño anterior, pudiendo en todo caso, chocar con los derechos del propietario anterior. Y esto es, así pues, como bien afirma Gonzáles (2012), el sujeto se convierte en titular por encontrarse en el supuesto que la norma establece y, además, se reconoce como causante del efecto adquisitivo, sin que para ello medie la voluntad favorable del anterior propietario.

En contraposición, Osorio (2006) asume que se trata de una forma de adquirir la propiedad, pero derivada, pues a su decir, no tendría sentido concebir su naturaleza originaria cuando media la propiedad en cabeza de otro. Sin embargo, esta postura que representa la minoría no converge con la normativa del Perú, ya que como bien señala Gonzáles (2012), su naturaleza originaria se deduce de una simple lectura del artículo 950 del Código Civil peruano (1984), a lo cual agregamos que la propia jurisprudencia peruana así lo reconoce y, en especial la Casación N.º 1118-2013, f. séptimo.

De esta manera, el análisis dogmático revela como premisa general, que la prescripción adquisitiva o usucapión es un mecanismo legal para adquirir la propiedad de modo originario, cuyo dueño anterior se desvinculó del bien por su inactividad, toda vez que el poseedor debe cumplir con las condiciones o requisitos exigidos por la ley y, en el caso peruano son los contenidos en los artículos 950 y 951 del Código Civil (1984), los cuales se resumen en una posesión continua, pública pacífica, por el transcurso del tiempo y con ánimo de dueño.

Así, a diferencia de los modos derivativos, en los que la titularidad se justifica en el derecho de un transmitente previo, la usucapión genera una nueva situación jurídica que es totalmente independiente de las circunstancias o vicios que afectaban al antiguo dueño, por ello se afirma que hay una ruptura del tracto sucesivo.



Por otra parte, la investigación también revela que la usucapión no opera únicamente como un modo de adquirir dominio por el transcurso del tiempo, sino como un instrumento pedagógico-normativo. En efecto, la hermenéutica jurídica aplicada en el caso sugiere que la norma también enseña al titular registral que es negligente y, a la sociedad en general, que la propiedad no es un derecho absoluto de carácter estático; por el contrario, se identifica con un derecho-deber vinculado al aprovechamiento económico y social. Y precisamente, esta última afirmación nos conduce a valorar los resultados delatados en la segunda categoría de estudio relacionada a su fin pedagógico.

Así, concretamente, siguiendo el estudio de Tena (2016), se determinó que el derecho como la pedagogía son ramas o disciplinas que tienen un mismo fin, los cuales trata en definir cómo debe ser determinada conducta de un sujeto ante la sociedad, lo cual se logra definiendo las normas que rigen el comportamiento humano (derecho) y su aplicación en la práctica mediante la transferencia de conocimientos tanto culturales como jurídicos (pedagogía).

Y precisamente, el hallazgo más significativo de este estudio es la identificación de la usucapión como una verdadera herramienta de educación social, en la que trascendiendo su función meramente patrimonial. Aquí, la confluencia entre ambas categorías se manifiesta en la capacidad de la norma tanto para modelar conductas como transformar la realidad de sectores vulnerables.

Este acierto nos llevó también a entender que el derecho puede fungir como una herramienta en el marco de la educación social y, en particular cuando se trata de derechos humanos, toda vez que esta última disciplina actúa como una herramienta práctica a los fines de garantizar y hacerlos efectivos, en especial en aquellos sectores cuyos ciudadanos son más vulnerables. Tena (2016), también nos demostró a través de su estudio que la educación social materializa los derechos fundamentales, convirtiendo la teoría jurídica en acciones de transformación social que garantizan una sociedad más inclusiva.

A tales fines, la pedagogía como ciencia teoría-práctica, se apoya en un conjunto de métodos (inductivo, deductivo, analógico o comparativo) y técnicas (expositiva, bibliográfica y expositiva) para transmitir las enseñanzas a la sociedad y es a través de estas herramientas que también podría coadyuvar en el traspaso de la información jurídica, y en nuestro caso particular, resultaría acorde para instruir a la población en torno a la propiedad y sus medios de adquirirla de modo originario, tal como es el caso de la usucapión. De esta manera, la pedagogía en el campo jurídico interviene no solo para enseñar leyes, sino para democratizar el concepto de que la propiedad no es solo un derecho absoluto, sino que conlleva una función social. Es así que, esta doble dimensión jurídico-pedagógico nos permite clasificar los hallazgos en torno a la usucapión y, los cuales que se describen en la tabla 1.

Tabla 1
Dimensiones de la usucapión

Dimensión jurídica	Dimensión pedagógica
Saneamiento de títulos: elimina vicios en la cadena titulativa	Certeza: La sociedad aprende que el tiempo legal y el cumplimiento de otros requisitos generan paz social.
Pérdida del dominio: la función social de la propiedad y la relación del anterior dueño con la propiedad (inactividad)	Función Social: Lección sobre el uso productivo de la tierra/bienes
Seguridad jurídica: protege el tráfico comercial	Respeto a la Posesión: Valoración del esfuerzo y la mejora del entorno

Lograr, por ejemplo, a través de la educación legal clínica (estudiantes de derechos dirigidos a determinados sectores), que la población más vulnerable entienda que el tiempo más la posesión ejercida de forma consciente crea verdaderos derechos a través de la usucapión, resultaría una gran herramienta pedagógica para cerrar la brecha que existe sobre informalidad que afecta a determinados sectores en zonas urbanas periféricas del país. Por tanto, a través de la pedagogía y sus diferentes métodos y técnicas de enseñanzas podría concientizar a la población que la usucapión no se trata de una especie de robo legal de la propiedad, sino que, por el contrario, es una herramienta pedagógica del Estado para recordar a los ciudadanos que el derecho protege a quienes actúan con diligencia y que la propiedad debe cumplir un fin útil para la comunidad.

Finalmente, la investigación también revela que el derecho en sí mismo no es estático, sino que también se trata de un fenómeno dinámico que necesariamente requiere de la pedagogía para su internalización. Y, para ello, se cuenta con dos procesos de aprendizaje social que pueden estar vinculados al conocimiento de la figura de la usucapión: el aprendizaje social y el constructivismo jurídico.

Así, en el contexto bajo estudio, el aprendizaje social se traduce en que los ciudadanos no asimilan la norma mediante la lectura del instrumento jurídico, sino a través de la observación de las consecuencias jurídicas en otros miembros de la comunidad. Aquí, la sentencia al declarar la usucapión y reconocer la titularidad del nuevo dueño (antes poseedor) sirve como un estímulo que refuerza la conducta del poseedor diligente.

En cuanto al constructivismo jurídico, implica que el ciudadano vive un proceso de reconstrucción interna en el cual comprende que la norma lo protege al vincularla con su propia realidad, que no es más que la posesión del inmueble.

Conclusiones

Los resultados y hallazgos obtenidos en esta investigación determinan que la usucapión es un verdadero modo de adquirir la propiedad en el Perú y de forma originaria, a través del cumplimiento de requisitos establecidos legalmente en el Código Civil (1984), tales como la posesión pacífica, pública y continua, el transcurso del tiempo y la condición de poseer con ánimo de dueño, este último elemento se debe más a un constructo doctrinario y jurisprudencial pero igualmente arraigado en el mundo jurídico.

En este sentido, el estudio de esta especial figura enseña que no importa la historia detrás de la ocupación o la situación personal del propietario original, ya que, si un poseedor cumple los requisitos establecidos en la ley, el efecto traslativo de la propiedad se produce de forma indiscutible. Aquí, por tanto, se prioriza la seguridad jurídica sobre la justicia material.



Además, vista las bases por las cuales se justifica la presencia de la usucapión se puede concluir que estamos ante una figura jurídica multidimensional, es decir, que no se agota con una única función como es la consolidación de la propiedad en favor de un particular; por el contrario, también revela aspectos esenciales en los que se involucra la seguridad jurídica y el cumplimiento de la función social en cuyo caso se da preeminencia al bien común antes del particular y, más si el anterior dueño tiene una conducta de descuido y abandono a su propiedad.

Por otro lado, la dimensión pedagógica analizada en esta investigación sobre la usucapión también conlleva a concluir que esta perspectiva permite modelar las conductas establecidas en la norma y enseñar su verdadero sentido, en el entendido de que la ley no sanciona la negligencia, sino más bien instruye que la propiedad implica responsabilidades que el dueño debe cumplir, pues hay una función social inherente a los bienes, la cual implica la necesidad que la misma sea productiva. Por lo tanto, a través de la pedagogía se logra entender y transmitir a la sociedad que el desuso prolongado afecta el bien común, dado que quien mantiene bienes fuera del tráfico económico o en estado de abandono, es perjudicial para la economía y la seguridad ciudadana.

Ello conlleva afirmar que existe una vinculación intrínseca y transversal entre el derecho y la pedagogía, la cual se manifiesta a través de la educación social. De esta manera, resulta indiscutible que la usucapión actúa como un dispositivo pedagógico que internaliza en los ciudadanos la responsabilidad de sus derechos reales, para lo cual puede utilizar métodos como el aprendizaje social para incentivar el cumplimiento de los deberes de conservación y explotación de la propiedad

Pero en la práctica ¿Cómo podría el Estado peruano, a través de la educación social, informar mejor a la ciudadanía sobre estos procesos? Podría plantearse campañas de alfabetización jurídica en zonas rurales y asentamientos humanos utilizando lenguajes que resulten menos complejos y técnicos que permitan al ciudadano diferenciar, por ejemplo, entre la posesión pacífica y la ocupación violenta, así como los elementos que configuran la usucapión como mecanismo de adquirir la propiedad.

De igual manera, a través de la pedagogía se debe generar una lección ética sobre el uso de los recursos de la tierra. Concretamente, informar al titular registral que su derecho no es absoluto y, que ostentar la titularidad de un bien implica el deber de explotación productiva, ello para evitar la pérdida del derecho ante un tercero. Desde el punto de vista de la teoría del constructivismo, el Estado podría fortalecer los centros de asesoría jurídica gratuita a los fines que no solo tramiten procesos, sino que enseñen a los ciudadanos a recolectar pruebas de su posesión (pública, pacífica y continua). Entre tanto, a través del aprendizaje social, podría difundirse las decisiones de los órganos jurisdiccionales que expliquen cómo la usucapión protege el bien común, ello por cuanto el ciudadano al visualizar o apreciar que el Estado protege a quien cuida el territorio, generaría una especie de incentivo para que la conducta del poseedor sea responsable.

Finalmente, esta investigación nos permitió entender que la usucapión nos enseña que, para el sistema legal, la apariencia de derecho que ha sido mantenida durante el tiempo suficiente termina por convertirse en un verdadero derecho reconocido por el ordenamiento jurídico peruano. Se trata pues, de una lección de realismo jurídico en el cual nos lleva a la siguiente reflexión: la sociedad necesita confiar en lo que aprecia, en lo que ve y, ello implica que si una persona se comporta como un verdadero dueño (*animus domini*) por un largo tiempo sin que haya oposición, entonces el sistema educa al resto de los ciudadanos validando esa realidad para evitar conflictos que luego son infinitos.

Referencias

- Alessandri, A., Somarriva, M., y Vodanovic, A. (1993). *Tratado de los Derechos Reales*. Temis.
- Alvarado, J. (2003). La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil Latinoamericana. Primera parte. *Revista Anuario del Instituto de Derecho. Universidad de Carabobo* (26). <https://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26.htm>
- Apaza, A. (2025). *Consecuencias jurídico sociales de la adquisición de la propiedad por usucapión en el tiempo genera conflictos sociales Puno 2023*. [Trabajo de grado, Universidad Andina]. <https://repositorio.uancv.edu.pe/items/33627f2e-a251-4fb7-a1da-60ee6dcf0b66>



- Arribas, G., y Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la caverna? *Themis Revista de Derecho* (60), 149-166.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063>
- Bedregal, P., Besoain, C., Reinoso, A. y Zubarew, T. (2017). La investigación cualitativa: un aporte para mejorar los servicios de salud. *Revista Médica de Chile*, 145(3).
<https://www.revistamedicadechile.cl/index.php/rmedica/article/view/5218>
- Betancourt, F. (2007). *Derecho Romano clásico*. Universidad de Sevilla.
- Castán, J. (2005). *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo II: Derecho de Cosa*. Reus.
- Celis, D. (2024). La investigación dogmática en el derecho: un análisis reconstructivo sobre el quehacer académico de los juristas. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 54(141), 1-22. <https://doi.org/10.18566/rfdcp.v54n141.a9>
- Código Civil (1984). 24 de julio de 1984. Art. 1-2. 14 de noviembre de 1984 (Perú).
- Corte Suprema de Justicia. Pleno Casatorio Civil. Casación 2229-2008-Lambayeque. 23 de octubre de 2008 (República del Perú) <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Segundo-Pleno-Casatorio-Casacion-2229-2008-Lambayeque-LP.pdf>
- Corte Suprema de Justicia. Sala Civil Transitoria. Casación 3246-2018-Lima. 25 de enero de 2007 (República del Perú) <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2018/01/Legis.pe-Casacion-3246-2015-lima-Animus-domini-como-requisito-para-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio.pdf>
- Cuevas, R. (2001). Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad. *Revista de Derecho Notarial* (116).
<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/28/cnt/cnt8.pdf>
- Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. Artículo 2. 26 de agosto de 1789.
- Domínguez, M., y Carlos, P. (2022). *Curso de Derecho y Bienes Reales*. Editorial RVLJ.
<https://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2022/08/265-346.pdf>
- Domínguez, M., y Pérez, C. (2020). Aspectos generales de los modos de adquirir la propiedad en el Derecho venezolano. *Revista venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, 15, 71-100.
<https://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2020/12/RVLJ-15-71-100.pdf>
- González, G. (2012). La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral. El inexistente problema de la usucapión contra las tabulas. *Derecho y cambio social* (29). h
<https://ojs.revistadcs.com/index.php/revista/article/view/1351>
- González, G. (2019). *Tratado de Derechos Reales*. Juristas Editores.





- González, J., y Pons, R. (2011). El Constructivismo hoy: enfoques constructivistas en educación. *Revista electrónica de investigación educativa*, 13(1). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3677628>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill.
- Jiménez, P. (2016). *La prescripción adquisitiva y la falta de seguridad jurídica del poseedor*. [Trabajo de grado, Universidad Siglo 21]. <https://repositorio.21.edu.ar/bitstreams/1600fec6-8fde-4076-b5e1-4581d2d7362b/download>
- Lama, H. (2008). El título posesorio el derecho civil peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 2(1). <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/download/120/185>
- Marín, J. (2020). Un acercamiento a la función social de la propiedad. *Revista estudiantil de derecho privado* (7). <https://red.uexternado.edu.co/un-acercamiento-a-la-funcion-social-de-la-propiedad>
- Martínez, V. (2021). Pedagogía social y educación social. *Revista Educação em Questão*, 59(59), 1-22. <https://doi.org/10.21680/1981-1802.2021v59n59ID24018>
- Mazeaud, J., y Mazeaud, L. (1960). *Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda. Vol. IV*. EJEA.
- Méndez, M. (2023). La hermenéutica en el ámbito investigativo jurídico. *Iustitia Socialis. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Criminalísticas*, 8(14). <https://doi.org/10.35381/racji.v8i14.2479>
- Montané, A. (2015). Justicia Social y Educación. *RES, Revista de Educación Social* (20). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6480652>
- Muñoz, R. (2016). ¿La declaración de propiedad por usucapión levanta las cargas y los gravámenes existentes en el bien? *Revista Advocatus* (33), 131-142. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6651038>
- Osorio, O. (2006). *La usucapión como medio derivativo y no originario de adquirir la propiedad*. [Trabajo de grado académico, Universidad de San Carlos de Guatemala]. http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_5854.pdf
- Ramírez, E. (2017). *Prescripción Adquisitiva de Dominio. Los Conceptos de Justo Título y la Posesión, y la ambigüedad de la Jurisprudencia Nacional, Segunda Educación*. Gaceta Jurídica.
- Ramírez, N., y Uribe, M. (2019). Título y el modo: definición, evolución y su relación con las fuentes de las obligaciones. *Revista Estudiantil de Derecho Privado. Universidad Externado de Colombia* (3). <https://red.uexternado.edu.co/numero-3-julio-noviembre-2019>
- Ramos, C. (2020). Los alcances de una investigación. *CienciAmérica*, 9(3). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7746475>





- Red Educativa Mundial (2018). 9 Teorías de Aprendizaje más Influyentes. <https://www.redem.org/9-teorias-de-aprendizaje-mas-influyentes/#:~:text=Thorndike%2C%20uno%20de%20los%20principales,Enfoque:%20CONDICIONAMIENTO%20DEL%20APRENDIZAJE>
- Rodríguez, M. (1990). La sociedad y el derecho. *Anuario de Filosofía del Derecho VII*, 239-259. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/142175.pdf>
- Sánchez, C. (2016). La educación social como educación para los derechos humanos. *Educación Social. Revista d'Intervenció Socioeducativa*, 64, 89-105. <https://www.raco.cat/index.php/EducacioSocial/article/viewFile/312865/408177>
- Solís, J. (2023). Felipe Pinglo y el derecho romano. El plebeyo en las XII tablas y al lex canuleia. *Vox Juris*, 41(1). <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8654377.pdf>
- Tena, A. (2016). Teoría pedagógica y el derecho: coincidencia en los fines. *Revista de Derecho UNED* (19). <https://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/view/18465/15504>
- Tribunal Constitucional. Pleno Jurisdiccional. Expediente N.º 008-2003-AI/TC. 11 de mayo de 2003 (República del Perú) <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>
- Universidad en Internet (UNIR, 2023). *La teoría del aprendizaje social y sus implicaciones en la Psicología*. <https://www.unir.net/revista/salud/teoria-aprendizaje-social/>

Síntesis curricular



Cristhian Rafael Chumpitaz Pariona

Abogado por la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, con estudios culminado de la Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, con formación y experiencia laboral en la Especialidad Civil, donde he adquirido conocimiento y dominio en la aplicación de esta disciplina, alcanzado el cargo laboral de Juez de Paz Letrado Adición Investigación Preparatoria de la Corte Superior de Justicia de Cañete, San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, Lima, Perú.