

# CAPÍTULO CUARTO

## Presunciones legales

### Presunción de propiedad

**Artículo 912.-** *El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.*

#### Concordancias:

C.C. arts. 905, 923, 1139, 2012; LEY 27287 art. 45; D.LEG. 667 arts. 26 a 30; D.S. 093-2002-EF arts. 215, 221; LEY 26887 art. 443

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ

### 1. Justificación de la presunción

De modo general, todo derecho real necesita ser cognoscible por todo tercero frente a quien pretende oponerse o ejercitarse. Debe, pues, ser *socialmente apreciable*. El propietario, de ordinario, ejerce su derecho por sí mismo o por medio de su representante: dicho comportamiento demuestra o ratifica esa titularidad dominical. Sin embargo, no es infrecuente que el poseedor no sea propietario, sino titular de otros derechos reales o personales, e inclusive que carezca de un título posesorio, y, sin embargo, sea igualmente protegido por el ordenamiento.

Podría reprocharse que esa tutela se dispensa, entonces, a quien no es realmente dueño. Pero ello es deseable por varias razones:

- a) Anula la natural proclividad del dueño a hacer justicia por mano propia para recuperar la cosa poseída por otro, conservando así el orden público: el propietario deberá restituir la cosa al poseedor despojado que promovió un interdicto, y se obliga a ese propietario a acudir a un tribunal a reclamar su restitución fundada en su dominio.
- b) Facilita al propietario la prueba de su dominio, que de por sí es ardua, mediante la demostración de un hecho ostensible que genera una *apariencia socialmente reconocible*, como es la posesión.
- c) Mantiene, al menos provisionalmente, la continuidad de la situación económica y socialmente deseable que representa el uso eficaz que el poseedor hace del bien.

La presunción de propiedad de la que goza el poseedor se funda, pues, en la apariencia de derecho que resulta de la posesión: quien posee es *socialmente reconocido o reconocible como propietario* del bien poseído, y por eso debe facilitarse la prueba de su derecho de propiedad. Esta presunción encuentra protagonismo cuando en sede judicial o administrativa es exigible la acreditación del dominio.

Ahora, de esta presunción se deriva otra consecuencia jurídica: el poseedor no debe ser obligado a exhibir el título o a demostrar el modo en virtud del cual hubiese adquirido el dominio, la posesión u otro derecho real: le basta demostrar el hecho posesorio.

La presunción en comento es de especial utilidad en la reivindicación: si el demandante no demuestra su derecho de propiedad, vencerá el poseedor. Este se defenderá en juicio, simplemente, apelando a su posesión sin necesidad de exhibir o invocar título adquisitivo alguno,

siempre que se trate del poseedor actual. Como señala Messineo (p. 367), la posesión, unida a otros indicios, prueba la propiedad como *dato o estado de hecho*.

No ocurre lo mismo si la controversia consiste en identificar, al interior del juicio de reivindicación, cuál de los contendores es el propietario, pues en tal caso la prueba de la propiedad es el presupuesto lógico y jurídico para estimar la demanda. Se requerirá otra prueba (de ordinario documental) si el reivindicante intenta demostrar que su título dominical trae causa del título de quien le transfirió, o demostrar una cadena ininterrumpida de enajenaciones de las que trae causa su derecho.

Castañeda (p. 90) considera que, tratándose de inmuebles, la prueba de la propiedad se alcanza exhibiendo títulos de dominio correspondientes a los diez años precedentes a la demanda, que es el plazo necesario para la usucapión larga *ex* primer párrafo del artículo 950 del Código Civil, y demostrando –además– que el poseedor demandado no poseyó el bien durante ese lapso (puesto que, de no ser así, dicho poseedor sería quien habría adquirido por prescripción). El justo título quinquenal y la buena fe son insuficientes como prueba de la propiedad, puesto que no van acompañados de una posesión durante el mismo lapso, ya que la misma es ejercida por el poseedor demandado. En la opinión de Castañeda subyace la prescripción extintiva de las acciones para obtener la declaración de invalidez del título del reivindicante.

## **2. Primera excepción legal: al poseedor inmediato no se le puede presumir dueño**

El artículo 912 contempla dos excepciones expresas, que no son las únicas, como veremos luego. La primera de ellas impide al poseedor inmediato invocar la presunción analizada frente al poseedor mediato, puesto que aquel posee *temporalmente* gracias a un acto jurídico celebrado con este (el *título* a que se refiere el artículo 905 del Código Civil: usufructo, arrendamiento, etc.). La relación jurídica nacida de dicho título evidencia que el poseedor inmediato no ejerce un señorío propio sobre la cosa, sino que lo hace autorizado por el poseedor mediato; y lo hace por cierto tiempo, vencido el cual debe restituírle la posesión. El poseedor inmediato se reconoce como un no dueño, y a la vez que el mediato es el propietario o, por lo menos, que continúa poseyendo, aunque con un señorío solo atenuado, mas no extinguido. Por ello Messineo sostiene que el inmediato subordina su propio poder e interés al mayor poder e interés del mediato.

## **3. Segunda excepción: no puede presumirse que es propietario quien posee un bien inscrito a nombre de tercero**

La segunda de las excepciones gobernada por el artículo 912 hace prevalecer la publicidad registral como mecanismo de reconocimiento de derechos más perfecto que la simple posesión, la cual puede resultar equívoca en no pocos casos (el poseedor puede tener la cosa por ser el propietario, usufructuario, arrendatario, precario y hasta servidor de la posesión). De ese modo, si es que existe un propietario y su derecho se presume conocible por todos por la sola razón de su inscripción en un registro jurídico (*ex* artículo 2012 del Código Civil), ya no es razonable ni lógico presumir que el poseedor pueda ser titular del mismo derecho de propiedad, no solo porque el artículo 2013 del mismo Código hace presumir *iuris tantum* que ese dominio inscrito es exacto (que existe jurídicamente), válido (que no está afecto a vicios de invalidez o ineficacia) e íntegro (que existe del modo como aparece registrado, y

no de otro), sino por la exclusividad que tiene la propiedad: no cabe yuxtaposición de dueños de la misma cosa.

La propiedad mobiliaria registrada y su relación con la presunción de propiedad a favor del poseedor requiere de una precisión: la inscripción respectiva publica tanto que el titular de ese derecho es el dueño como también que es el poseedor de la cosa mueble, de lo cual sigue que no puede existir otro poseedor a quien considerar dueño.

En efecto: el artículo 65 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular vigente, aprobado por Resolución N° 039-2013-SUNARP/SN, establece que “*se presumirá* que una vez presentada la solicitud de inscripción se ha producido la *tradicción del vehículo*”, y si el título respectivo revela que la entrega al adquirente no se produjo, los contratantes deberán declarar documentalmente que sí efectuaron. Como se infiere, el sistema de transferencia del dominio mobiliario es el mismo que el gobernado por los artículos 947 y 948 ya citados: se exige un título (el negocio traslativo) y un modo (la tradición o entrega).

Por ello, y tal como ocurre en España respecto de la propiedad inmobiliaria, cuya adquisición reclama también título y modo (escritura pública y tradición, aunque espiritualizada porque se presume hecha con el otorgamiento de dicha escritura), cuando en el registro patrio se inscribe una transferencia de propiedad mobiliaria también la posesión resulta publicada tabularmente con carácter general, y de ello resulta que el registro publica tanto el dominio como la posesión a favor del nuevo titular, generando así que ambas situaciones jurídicas se presuman existentes y válidas, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil.

Lógicamente, que un instrumento más perfecto de reconocimiento de titularidades reales publique que el propietario con derecho inscrito es también poseedor impide reconocer que también lo sea o pueda serlo un tercero, aunque este tenga materialmente la cosa mueble en su poder. Y si no cabe admitirle a ese tercero la calidad de poseedor, menos podrá presumírsele propietario.

Conviene, sobre esta segunda excepción, unos comentarios finales: la presunción de dominio a favor del poseedor no opera cuando existe un propietario cuyo derecho se encuentre inscrito (y no simplemente anotado preventivamente) en un folio abierto en el respectivo registro ordinariamente (el Registro de Predios) y en el que inequívocamente se encuentre matriculado el predio del que se trate. La anotación preventiva del dominio es una inscripción temporal y claudicable, y vencido el respectivo plazo caduca, generando la presunción de extinción del derecho anotado, por mandato del artículo 104 del Reglamento General de los Registros Públicos, de lo que resulta, para efectos prácticos, que esa anotación no genera ningún efecto de cognoscibilidad ni oponibilidad frente al poseedor.

#### **4. El poseedor clandestino o equívoco no es presumido propietario**

La presunción de propiedad que favorece al poseedor debe ser rectamente entendida: solo puede beneficiar al poseedor *actual y de buena fe*, mas no al poseedor clandestino ni al equívoco. Para aprovechar la presunción de propiedad, el poseedor que la invoca debe tener la posesión actual y tener buena fe. La posesión de mala fe hace inoperante esta presunción. Así, por ejemplo, quien robó la cosa y la conserva junto a sí es su poseedor actual, pero no puede invocar la presunción basada en su sola posesión, sino que deberá demostrar haber usucapido. La sola posesión en este caso es insuficiente como prueba de la propiedad.

La posesión clandestina también impide presumir propietario al poseedor. Como señalamos antes, la presunción de propiedad se funda en la apariencia de derecho socialmente advertible. Como el poseedor clandestino oculta los actos posesorios a los interesados en conocerlos (como el ladrón de cosa mueble), su posesión es disimulada, y con ello no permite el reconocimiento social de la posesión, esto es, impide que se genere la apariencia de propiedad.

Tratándose de bienes muebles, la posibilidad de poseer clandestinamente es elevada (quien roba una bicicleta es su poseedor directo, pero la oculta para evitar ser descubierto), y en esos casos esa clandestinidad obsta reconocerle como dueño, pues la regla “la posesión vale título dominical”, derivada de los artículos 947 y 948 del Código Civil, exige una posesión ostensible como mecanismo de reconocimiento del dominio. En el caso de inmuebles es improbable, mas no imposible, que haya posesión clandestina: el colindante puede poseer parte o todo el predio vecino porque excavó un sótano en el respectivo subsuelo.

La posesión, si es equívoca, impide al poseedor invocar la presunción de propiedad, pues sus actos posesorios no revelan suficientemente un comportamiento como dueño. Ocurre en casos de posesión promiscua (varias personas ejercen por igual actos posesorios), de relaciones jurídicas preexistentes a la toma de posesión (el hotelero que conserva un bien valioso que perteneció a un huésped fallecido, supuesto en el que es incierto si el hotelero actúa como depositario, detentador o propietario), de cohabitación simple (personas que vivían con el causante y que por ello tienen en su poder cosas muebles de aquel que pretenden haberlas recibido por donación, pese a que jurídicamente forman parte de la herencia) o de cohabitación aunada a relaciones jurídicas que hacen inverosímil la posesión como dueño (caso del empleado que posee bienes de su empleador fallecido).

## **5. El poseedor de bienes del dominio público tampoco se presume propietario**

Si de bienes del dominio público del Estado se trata, la presunción que nos ocupa es inoperante sin excepción alguna: el especial régimen de protección del que gozan los bienes destinados al uso público (como las playas, plazas, parques, colegios, hospitales, museos, penitenciarías, vías peatonales o vehiculares y otros similares), que son inalienables e imprescriptibles por mandato de los artículos 73 de la Constitución y 2.2.a del Reglamento de la Ley N° 29151 - Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales (aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA), impide de suyo reconocer a otro propietario que no sea el Estado, debido a que su uso público es ostensible, manifiesto e incontrovertible.

Por lo demás, la ley se ha encargado de anular cualquier resquicio legal que pudiera utilizar el detentador de un predio del dominio público estatal para invocar a su favor la presunción de propiedad. Así, el artículo 1 de la Ley N° 29618 proclama la presunción de posesión a favor del Estado respecto de todos sus bienes, sean de su dominio privado o público, con lo cual la presunción de propiedad a favor de quien detenta tales bienes es anulada por completo.

## **6. El caso de la posesión discontinua**

En Francia, en algún momento, se alegó que la posesión discontinua también anulaba la operatividad de la presunción: el poseedor no ejerce actos con la frecuencia con que lo haría el dueño, por lo cual era temporalmente irregular, y no generaba una genuina apariencia de dominio. La jurisprudencia francesa atenuó la regla, al concluir que era posible poseer con la sola intención, criterio reflejado hoy en el artículo 904 de nuestro Código Civil.

## 7. El caso de la posesión de toda la cosa aunque se posea solo una parte de ella

El anterior Código Civil argentino de 1869 disponía que la posesión se ejercía sobre toda la cosa aunque los actos posesorios recayeran solo sobre una parte de ella, de tal suerte que al poseedor de esa fracción se le presumía propietario del todo (artículo 2408). La regla se mostraba injusta en el caso de que la parte poseída hubiese sido adquirida de mala fe o con violencia, y por ello Mariani (p. 139) opinaba que en tal caso la posesión (y la correlativa presunción de propiedad) quedaba circunscrita solo a la porción efectivamente poseída. El nuevo Código Civil y Comercial argentino no regula este supuesto.

### DOCTRINA

ALBALADEJO, M. (1994). Derecho Civil III. Derecho de bienes (octava ed., Vol. III). Barcelona: José Ma. Bosch Editor; ÁLVAREZ, J. Curso de Derechos Reales (primera ed., Tomo I). Madrid: Civitas; ARIAS SCHREIBER, M. (1991). Exégesis del Código Civil peruano de 1984 (primera ed., Tomo IV). Lima: Librería Studium; BORDA, G. (2001). Manual de Derechos Reales (s.e.). Buenos Aires: Abeledo-Perrot; CASTAÑEDA, J. (1965). Los Derechos Reales (s.e., Tomo I). Lima: Comisión Administradora del Fondo Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; DELGADO, J. (coordinador) (2003). Instituciones de Derecho Privado (primera ed., Tomo II, Vol. 2). Madrid: Consejo General del Notariado y Thomson Civitas; DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de Derecho Civil (séptima ed., Vol. III). Madrid: Tecnos; DÍEZ-PICAZO, L. (2007). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial (sexta ed. Vol. III). Madrid: Thomson Civitas; ENNECCERUS, L., KIPP, T. y WOLFF, M. (1971). Tratado de Derecho Civil (s.e.). Barcelona: Bosch Casa Editorial; HEDELMANN, J. (1955). Derechos Reales (s.e., Vol. II). Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado; MARIANI, M. (2004). Derechos Reales (séptima ed., Tomo I). Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía Editor; MAZEAUD, H., L. y J. (1959). Lecciones de Derecho Civil (s.e., Vol. IV, Parte Segunda). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América; MESSINEO, F. (1979). Manual de Derecho Civil y Comercial (s.e., Tomo III). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América; PEÑA, M. (2001). Derechos Reales. Derecho Hipotecario (cuarta ed., Tomo I). Madrid: Centro de Estudios Registrales; PÉREZ, A. (2005). Comentarios al Código Civil (s.e., Tomo VI). Madrid: Vlex.

### JURISPRUDENCIA

#### CORTE SUPREMA

##### Alcances de la presunción de propiedad derivada de la posesión

*La presunción iuris tantum de propiedad no puede ser opuesto al propietario con derecho inscrito, quien más bien, con tal situación publicita su derecho y puede oponerlo a los demás (Cas. N° 3018-99-Huaura).*

##### Presunción de propiedad y posesión precaria

*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, lo que no sucede en el presente caso, pues la demandada posee el inmueble como propietaria y en tanto esta incertidumbre no sea eliminada siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé, no puede considerarse a la demandada como ocupante precaria del predio en litis (Cas. N° 1667-97-Lima).*

## Presunción de posesión de accesorios

**Artículo 913.-** *La posesión de un bien hace presumir la posesión de sus accesorios.*

*La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.*

Concordancias:

C.C. *arts.* 888, 889

ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ

La simpleza y claridad del texto legal es aparente. En principio, la dicción del precepto impide definir con certeza el tipo de posesión exigible, esto es, si la posesión de los muebles hallados dentro de un inmueble le corresponde a cualquier poseedor (sea titular de un derecho real –propietario, usufructuario– o de un derecho personal –arrendatario, etc.–), o solo a quien posee en concepto de dueño. Luego, tampoco queda claro cuál es el tipo de posesión que se ejerce sobre esas cosas muebles: se discute si el poseedor inmediato en virtud de un título (por ejemplo, el arrendatario) podría poseerlas como dueño, pues no es dueño del inmueble donde se encuentran aquellas.

Sobre la primera de estas cuestiones, Díez-Picazo y Gullón (p. 123) recuerdan que Manresa y Mucius Scaevola opinaban que el silencio de la ley sobre dicha cuestión hacía concluir que la presunción de posesión de los bienes muebles operaba cualquiera fuese el título de poseía el inmueble dentro del cual aquellos se ubicaban: se beneficiaban de ella tanto el arrendatario como el usufructuario.

Manresa consideraba que a esa conclusión se llegaba, además, por regla de experiencia sobre la habitualidad de los estados posesorios: debe entenderse que los muebles son poseídos como propietario por el poseedor del inmueble de que se trate, cualquiera sea el título de este, porque lo común es que los inmuebles se entreguen desprovistos de muebles. Así, el inquilino de una vivienda posee como dueño los muebles que hay dentro de esta, pues lo ordinario es que se arriende la vivienda sin muebles y que, por tanto, estos le pertenezcan en propiedad a aquel. No ocurriría lo mismo con accesorios: las puertas, bomba de agua, etc.: no podrían ser poseídas en concepto de dueño por el inquilino porque es usual que las viviendas se arrienden con tales accesorios, y no que el arrendatario deba llevarlos. Miquel es de igual parecer, pero por una distinta razón jurídica: la propiedad atribuida al poseedor de un bien mueble (regla extraíble de los artículos 947 y 948 del Código Civil) es una regla de atribución del dominio que aplica tanto si la posesión mobiliaria está probada o solo presumida a favor del poseedor del inmueble *ex* artículo 913.

Merino (p. 74) disiente de la anterior postura, y niega que la posesión mobiliaria presumida por el artículo 913 lleve a considerar que el poseedor del inmueble es propietario de los muebles ubicados al interior de aquel. Apela a la razón que esgrime Pérez: el artículo 913 solo lleva a presumir cuál es el objeto de la posesión (los muebles dentro de un inmueble), mas no la posesión misma (si existe, y si tiene igual o distinta calidad a la posesión que se ejerce sobre el inmueble). La presunción del artículo 913 es útil cuando se discute *qué* se posee, y *no si hay realmente posesión*.

Respecto de esta presunción, conviene remitirnos al comentario final del artículo 913: no puede presumirse que quien adquirió violenta o ilegítimamente la posesión de solo una parte de una finca sea poseedor de toda ella y, además, de todos los bienes muebles que se encuentren en esta última. La presunción de posesión mobiliaria debe operar únicamente respecto

de los muebles que se hallaren dentro de la porción efectivamente poseída, y siempre tal presunción resulte razonable en el caso concreto, según la regla de habitualidad comentada.

### DOCTRINA

ALBALADEJO, M. (1994). Derecho Civil III. Derecho de bienes (octava ed., Vol. III). Barcelona: José Ma. Bosch Editor; ÁLVAREZ, J. Curso de Derechos Reales (primera ed., Tomo I). Madrid: Civitas; ARIAS SCHREIBER, M. (1991). Exégesis del Código Civil peruano de 1984 (primera ed., Tomo IV). Lima: Librería Studium; BORDA, G. (2001). Manual de Derechos Reales (s.e.). Buenos Aires: Abeledo-Perrot; CASTAÑEDA, J. (1965). Los Derechos Reales (s.e., Tomo I). Lima: Comisión Administradora del Fondo Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; DELGADO, J. (coordinador) (2003). Instituciones de Derecho Privado (primera ed., Tomo II, Vol. 2). Madrid: Consejo General del Notariado y Thomson Civitas; DíEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de Derecho Civil (séptima ed., Vol. III). Madrid: Tecnos; DíEZ-PICAZO, L. (2007). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial (sexta ed. Vol. III). Madrid: Thomson Civitas; ENNECCERUS, L., KIPP, T. y WOLFF, M. (1971). Tratado de Derecho Civil (s.e.). Barcelona: Bosch Casa Editorial; HEDEMANN, J. (1955). Derechos Reales (s.e., Vol. II). Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado; MARIANI, M. (2004). Derechos Reales (séptima ed., Tomo I). Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía Editor; MAZEAUD, H., L. y J. (1959). Lecciones de Derecho Civil (s.e., Vol. IV, Parte Segunda). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América; MESSINEO, F. (1979). Manual de Derecho Civil y Comercial (s.e., Tomo III). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América; PEÑA, M. (2001). Derechos Reales. Derecho Hipotecario (cuarta ed., Tomo I). Madrid: Centro de Estudios Registrales; PÉREZ, A. (2005). Comentarios al Código Civil (s.e., Tomo VI). Madrid: Vlex.

## Presunción de buena fe del poseedor

**Artículo 914.-** *Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario.*

*La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.*

Concordancias:

C.C. arts. 906, 907, 908, 2012

**MANUEL MURO ROJO**

El Código vigente reconoce expresamente cinco presunciones legales a favor del poseedor, a diferencia del Código derogado de 1936 que regulaba solamente dos. En efecto, en este cuerpo de leyes se contemplaba la presunción de propiedad (artículo 827) y la presunción de continuidad posesoria (artículo 828), ahora contenidas, respectivamente, en los artículos 912 y 915 del Código de 1984.

Adicionalmente, en este último Código se incluye también la presunción de posesión de accesorios (artículo 913, primer párrafo), la presunción de posesión de muebles (artículo 913, segundo párrafo) y, por último, la presunción de buena fe en la posesión materia del presente comentario (artículo 914).

Las referidas presunciones constituyen efectos de la posesión y se regulan a favor del poseedor con el objeto de facilitar la probanza de su derecho, habida cuenta que “la presunción es un juicio lógico del legislador o del juez (según sea presunción legal o judicial), en virtud del cual se considera como cierto o probable un hecho (...) con fundamento en las máximas generales de experiencia, que le indican cuál es el modo normal como se suceden las cosas y los hechos” (DEVIS ECHANDÍA, p. 338).

Cabe destacar que las presunciones antes mencionadas –con excepción de las del artículo 913 que aparecen erradamente como absolutas (pues no hay mención en contrario)– son legisladas con carácter relativo (*iuris tantum*), de modo que admiten prueba en contrario por parte de quien discuta el derecho del poseedor, conforme a la regla *petitori possessionis, non ei qui possidet onus probandi incumbit* (la carga de probar incumbe a quien reclama la posesión, no al que posee; Cód. Justiniano, Lib. IV, tít. XIX, ley 2ª).

En lo que concierne a la presunción de buena fe en la posesión, a que se contrae el artículo 914, es pertinente indicar que esta norma guarda estrecha relación con los artículos 906 al 910, pues si bien la posesión de buena fe puede descansar en un título legítimo y válido (por lo tanto derivar de una posesión legítima), también es posible que provenga de un título ilegítimo, toda vez que la posesión de buena fe es una especie de la posesión ilegítima (CUADROS VILLENNA, p. 181), siempre que el poseedor tenga la convicción o creencia respecto de la legitimidad de su título, sea por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida dicho título o sobre la inexistencia de este (vid. artículo 906).

Cuestión que merece tratar es lo referente a hasta cuándo el poseedor es protegido por la presunción de buena fe, dado que el artículo 914 no lo dice, solo menciona que aquella admite prueba en contrario. Por consiguiente, en principio ha de acudirse a lo normado por el artículo 907, según el cual la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda es declarada fundada.

En concordancia con la primera parte de dicha norma, Cuadros Villena (p. 199) afirma que la buena fe durará solamente hasta que por cualquier circunstancia el poseedor se informe que carece de título o que su título es inválido. Luego agrega que la presunción se mantiene hasta el momento en que se demuestra la mala fe del poseedor, es decir hasta que se pruebe su conocimiento sobre la inexistencia o invalidez de su título posesorio.

De estas afirmaciones se advierte que son dos cosas diferentes, por un lado, la duración de la buena fe y, por otro lado, la duración de la protección que otorga la presunción del artículo 914. En efecto, puede ocurrir que el poseedor, sobre la base de una determinada circunstancia, se informe que no tiene título o que este es inválido (convirtiéndose así en poseedor de mala fe); empero puede ser que tal conocimiento permanezca en su fuero interno durante un buen tiempo o para siempre. En este caso habría cesado la buena fe, pero no la protección que concede la presunción, ya que para destruirla se requiere de prueba por quien alegue la mala fe, y mientras esta no se produzca asumimos que frente a terceros la presunción de buena fe sigue rigiendo.

Ahora bien, probada la mala fe del poseedor, es decir, demostrado en juicio que este conoce la inexistencia o invalidez de su título posesorio y por lo tanto que ha dejado de ser un poseedor de buena fe, cabe preguntarse cuál es el momento exacto en que legalmente se produce dicha conversión. Consideramos que si bien la prueba se produce en la etapa judicial correspondiente, la valoración y decisión respecto de dicha prueba solo consta en la sentencia, de modo que la fecha de la misma debería ser el momento a partir del cual técnicamente nace la mala fe y cesa la protección de la presunción del artículo 914; empero no es así, porque la parte final del artículo 907 prescribe que, en todo caso, la buena fe dura hasta que el poseedor demandado sea citado en juicio, si la demanda es declarada fundada. En otras palabras los efectos de la sentencia respecto de la declaración de mala fe, se retrotraen a la fecha del emplazamiento con la demanda.

Es relevante la determinación del momento exacto en que se produce la conversión de la calidad de poseedor de buena fe en poseedor de mala fe, pues de ese modo es posible la aplicación de lo dispuesto en los artículos 908, 909 y 910, que regulan lo referente a la pertenencia de los frutos y a la responsabilidad por la eventual pérdida o detrimento del bien.

El segundo párrafo del artículo 914 establece una excepción a la presunción, la cual es absolutamente fundada, pues la referida presunción de buena fe en la posesión no puede oponerse a la persona con derecho inscrito en el Registro. Se trata de una regla coherente con el sistema de publicidad registral, según el cual el derecho inscrito se reputa conocido conforme a la presunción —esta vez *iure et de iure*— de que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones (artículo 2012). Técnicamente la presunción relativa de que se ocupa el artículo 914 sucumbe frente a la presunción absoluta del artículo 2012.

## DOCTRINA

ARIAS-SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil de 1984, tomo IV, Derechos Reales. Lima, Gaceta Jurídica, 2001; CUADROS VILLENA, Carlos. Derechos Reales. Lima, Editorial Latina, 1988; DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Compendio de pruebas judiciales, Tomo II. Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 1984; DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Sistema de Derecho Civil, vol. III, Derecho de Cosas. Madrid, Tecnos, 1981; RAMÍREZ, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales, tomo I. Lima, Editorial Rodhas, 1996; REVORDEO DE DEBACKEY, Delia (compiladora). Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios. Tomo I. Antecedentes legislativos. Lima, 1985.

## Presunción de continuidad de la posesión

**Artículo 915.-** *Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.*

Concordancias:  
C.C. art. 953

**ROLANDO ACOSTA SÁNCHEZ**

La prueba del día a día de la posesión sería imposible para el poseedor, pues pese a que la apariencia posesoria se forma sobre la base de hechos repetidos y cotidianos que practicaría cualquier propietario, esa misma habitualidad hace que no siempre se guarden o queden registros de su acontecer. Por ello, y como recuerda Martín, con cita de Pugliese, la presunción que examinamos tiene un *fundamento de razón*: quien acredita haber poseído antes y poseer hoy hace altamente probable que haya poseído en el tiempo intermedio, lapso que debe favorecerle.

El mismo Pugliese recuerda que la discontinuidad y la interrupción son dos vicios de la posesión que deben ser demostrados por el adversario que los alega, a quien le es más sencillo aducir y demostrar un solo hecho de discontinuidad y de interrupción, en tanto que le resultaría imposible al poseedor aportar la prueba directa de que su posesión ha sido continua en todos los momentos que se ha desarrollado.

El valor probatorio de esta presunción es, pues, indiscutible, especialmente en la usucapición, puesto que el artículo 950 del Código Civil exige, precisamente, que la posesión *ad usucapionem* sea continua. De ello resulta que la presunción tiene un alcance mayor: también se presume *ex artículo 915* que la posesión no se ha interrumpido durante los dos extremos temporales en que se extendió.

El texto legal no presume la posesión en el momento remoto, por lo cual el poseedor actual deberá probar que a la fecha posee y, además, que poseyó en el momento anterior que alega. Y para ello, opina Díez-Picazo, es insuficiente la alusión a la fecha del título justificativo del comienzo de la posesión (probablemente, debido al carácter puramente jurídico del negocio adquisitivo de la posesión, que en principio revela solo la voluntad de quien hace y recibe en tradición la cosa, mas no genera por sí mismo la apariencia socialmente reconocible que justifica la tutela posesoria). Messineo, por el contrario, afirma que, si el poseedor exhibe un título, se presume que empezó a poseer desde la fecha de este, pero cualquiera de las partes puede demostrar que la posesión se inició en fecha anterior o posterior a la del título.

De otro lado, la presunción en comento exige que la posesión remota y la actual sean de la misma naturaleza y tuviesen igual causa. Quien poseyó como mero servidor de la posesión antes y hoy lo hace como dueño, no podría pretender que se le considere que poseyó en esta última condición desde aquel momento.

La dicción de la norma beneficia solo al poseedor *actual*. Sin embargo, Albaladejo sostiene que igual puede invocarla aquel que demuestre haber poseído en dos momentos anteriores, aunque a la fecha ya no detente la cosa. Este criterio puede ser valioso para examinar la usucapición reclamada por quien hoy no es poseedor directo o cuando la cosa se encuentre en poder de otro, si aquel alega y prueba que adquirió la propiedad por la posesión ejercida durante un lapso anterior durante el cual sí ejerció actos de señorío como propietario sobre el bien. No obstante, Martín recuerda la opinión de Guillouard: el usucapiente deberá probar

la objetiva continuidad de su posesión, y para ello es insuficiente que demuestre que poseyó al inicio y al final del plazo para usucapir, pues en ese supuesto habrá demostrado solo la posesión en dos momentos y no en el intermedio.

En caso de que se demuestre que en un momento determinado el poseedor actual no poseyó, Miquel sostiene que pesa sobre este probar la duración de ese momento, de tal manera que pueda determinarse si ese poseedor puede o no, por ejemplo, rechazar los interdictos o completar el plazo para usucapir, como pensaba Castañeda.

La presunción que comentamos puede también perjudicar al poseedor en caso de que sea demandado, pues será responsable por los daños causados en la cosa poseída o por el uso de esta frente al dueño o a los terceros.

Puede deducirse de esta presunción otra no contemplada expresamente por el texto del artículo 915: la continuidad en su forma de adquisición y ejercicio. Así, se presume que el poseedor continúa poseyendo del modo como empezó a poseer, salvo interversión de su título posesorio si media declaración de voluntad expresa o tácita (mediante comportamientos concluyentes) dirigida al poseedor en concepto de dueño o en general a aquel frente al cual se opondrá el nuevo concepto posesorio que evidencien una “visibilidad mayor a la ordinaria” y que hagan incontrovertible la modificación de dicho título. Es insuficiente el incumplimiento de obligaciones frente al antiguo poseedor (como dejar de pagar renta) o el simple ejercicio del derecho de propiedad.

## DOCTRINA

ALBALADEJO, M. (1994). Derecho Civil III. Derecho de Bienes (octava ed., Vol. III). Barcelona: José Ma. Bosch Editor; ALVAREZ, J. Curso de Derechos Reales (primera ed., Tomo I). Madrid: Civitas; ARIAS, M. (1991). Exégesis del Código Civil peruano de 1984 (primera ed., Tomo IV). Lima: Librería Studium; BORDA, G. (2001). Manual de Derechos Reales (s.e.). Bs. As.: Abeledo-Perrot; CASTAÑEDA, J. (1965). Los Derechos Reales (s.e., Tomo I). Lima: Comisión Administradora del Fondo Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; DELGADO, J. (coordinador) (2003). Instituciones de Derecho Privado (primera ed., Tomo II, Vol. 2). Madrid: Consejo General del Notariado y Thomson Civitas; DíEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. Sistema de Derecho Civil (séptima ed., Vol. III). Madrid: Tecnos; DíEZ-PICAZO, L. (2007). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial (sexta ed. Vol. III). Madrid: Thomson Civitas; ENNECCERUS, L., KIPP, T. y WOLFF, M. (1971). Tratado de Derecho Civil (s.e.). Barcelona: Bosch Casa Editorial; HEDEMANN, J. (1955). Derechos Reales (s.e., Vol. II). Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado; MARIANI, M. (2004). Derechos Reales (séptima ed., Tomo I). Bs. As.: Víctor P. de Zavalía Editor; MAZEAUD, H., L. y J. (1959). Lecciones de Derecho Civil (s.e., Vol. IV, Parte Segunda). Bs. As.: Ediciones Jurídicas Europa-América; MESSINEO, F. (1979). Manual de Derecho Civil y Comercial (s.e., Tomo III). Bs. As.: Ediciones Jurídicas Europa-América; PEÑA, M. (2001). Derechos Reales. Derecho Hipotecario (cuarta ed., Tomo I). Madrid: Centro de Estudios Registrales; PÉREZ, A. (2005). Comentarios al Código Civil (s.e., Tomo VI). Madrid: Vlex.

## JURISPRUDENCIA

### CORTE SUPREMA

Debe cuestionarse la presunción de continuación de posesión para desnaturalizar la usucapión

*El conjunto de medios probatorios permite concluir que ha habido posesión continua por lo menos desde 1991, que el ánimo de propietario lo tiene desde 1993, que en todos los casos hubo posesión pacífica (la que no ha sido controvertida en ningún momento) y pública (pues se han exteriorizado los actos posesorios), y que tal posesión se mantenía al momento de presentación de la demanda. A lo expuesto debe agregarse que, conforme lo expone el artículo 915 del Código Civil, hay una presunción de continuidad de la posesión que, en el presente caso, no ha sido cuestionada, no existiendo nada en el expediente que permita colegir que ella ha sido interrumpida (Cas. N° 2934-2014-Lima).*