

# El justo título: acto traslativo a *non domino* de buena fe

## *The just title: act of transfer to non- domino in good faith*

por

CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ CORONADO

*Profesor Ordinario de Derecho Civil*

*Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo*

**RESUMEN:** En el presente artículo, desde una visión histórica y comparatística, se estudia la llave que abre las puertas de la prescripción adquisitiva ordinaria, el justo título, con el propósito de enfatizar que es un acto traslativo a *non domino* de buena fe, así concebido en el derecho romano y en distintos ordenamientos jurídicos como el francés, italiano y español; con la finalidad de arribar al ordenamiento peruano, donde no obstante que la doctrina se alinea con aquella definición, existe un sector de la jurisprudencia que revela que tanto abogados y jueces confunden la prescripción de quien tiene un justo título con la prescripción de quien cuenta con un título adquisitivo a *domino*, válido y eficaz, pero recurre a la usucapión para consolidar su situación subjetiva; falencias aplicativas que deben ser erradicadas.

**ABSTRACT:** *This article, from a historical and comparative perspective, examines the key to ordinary acquisitive prescription: the just title. It emphasizes that this is a good-faith transfer of ownership to a non-owner; as conceived in Roman law and various legal systems such as French, Italian, and Spanish. The article then moves to the Peruvian legal system, where, despite the general doctrine aligning with this definition, a segment of jurisprudence reveals that lawyers and judges confuse the prescription of someone with a just title with the prescription of someone who possesses a valid and effective title to ownership but resorts to usucaption to consolidate their legal status. These application deficiencies must be eradicated.*

**PALABRAS CLAVE:** Justo título / *a non domino* / buena fe / prescripción adquisitiva ordinaria.

**KEYWORDS:** *Just title / a non domino / good faith / ordinary acquisitive prescription.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. EL JUSTO TÍTULO EN EL DERECHO ROMANO.—III. EL JUSTO TÍTULO VISTO DESDE LA COMPARACIÓN JURÍDICA. III.1. EN EL DERECHO FRANCÉS. III.2. EN EL DERECHO ITALIANO. III.3. EN EL DERECHO ESPAÑOL.—IV. EL JUSTO TÍTULO EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN LA DOCTRINA DEL PERÚ.—V. JURISPRUDENCIA QUE CONFUNDE PRESCRIPCIÓN CON JUSTO TÍTULO (*A NON DOMINO*, VÁLIDO E INEFICAZ) Y PRESCRIPCIÓN CON TÍTULO (*A DOMINO*, VÁLIDO Y EFICAZ). V.1. CASACIÓN 529–2021 AMAZONAS. V.2. CASACIÓN 2782–2018 CUSCO. V.3. CASACIÓN N.º 1017–2019 LA LIBERTAD. V.4. CASACIÓN N.º 2528–2017 LIMA NORTE.—VI. EL COSTO DE LA CONFUSIÓN: INSEGURIDAD JURÍDICA. VI.1. JUECES Y *IURA NOVI CURIA* EN MEDIO DE LA CONFUSIÓN. VI.2. ABOGADOS Y MAYOR DILIGENCIA PROFESIONAL PARA EVITAR LA CONFUSIÓN.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## I. INTRODUCCIÓN

El justo título es la llave que abre la puerta de la prescripción adquisitiva ordinaria, en cambio la extraordinaria no la necesita, es una de las instituciones jurídico reales más antiguas del Derecho Civil; sin embargo, en la praxis su implementación no es del todo clara, tanto por el lado de los abogados como por el lado de los jueces, en ocasiones los unos le invocan cuando no corresponde y los otros le aplican cuando no deben, trasgrediendo así los linderos conceptuales de dicha institución en modo inquietante.

La necesidad de analizar adecuadamente cada uno de los componentes que definen al justo título más que una preocupación puramente académica, es una cuestión imprescindiblemente práctica, con incidencia directa en la correcta aplicación del derecho, porque esta confusión puede dar lugar a que casos de prescripción adquisitiva sobre inmuebles que deberían seguir la ruta más larga del plazo decenal, donde la buena fe es irrelevante, podrían sustanciarse bajo el camuflaje de la prescripción ordinaria, que solo requiere un plazo quinquenal, donde la buena fe es crucial.

Evidencia de esta relevancia es que se ha convocado a un Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, cuya vista de la causa se realizó el 29 de octubre de 2025, para uniformizar criterios

en relación a la prescripción adquisitiva, debido a que “se ha evidenciado en la jurisprudencia judicial de los últimos años una preocupante disparidad interpretativa respecto a los presupuestos de esta institución”, precisamente, el concepto de justo título es uno de los temas que se abordará con la finalidad de establecer precedentes vinculantes (2025).

En el presente trabajo se hace un breve estudio del justo título desde el derecho romano y su recepción en los principales ordenamientos, para finalmente aterrizar en el ordenamiento peruano, con el propósito de enfatizar lo que en esencia es el justo título y coadyuvar a la optimización de su alegación y aplicación en un sentido coherente y funcional en los tribunales, donde se ha desdibujado su perfil, algo que es imperioso que deje de acontecer.

## II. EL JUSTO TÍTULO EN EL DERECHO ROMANO

La causa justa o justo título era una de las condiciones centrales para la aplicación de la usucapión que hace adquirir el dominio a quien de buena fe posee como consecuencia de haber recibido una cosa *manicipi* o *nec mancipi* de quien no era dueño o carecía de poder para enajenar, así la incerteza de la propiedad no se prolonga demasiado tiempo, después de un plazo suficiente para que el propietario pueda llevar a cabo la búsqueda y recuperación de la cosa que le ha sido arrebatada (PETIT, 1985, p. 295).

El justo título es una de las *iustae causae usucapionis*, es decir, es una de las causas que justifican la usucapión, esta que inicialmente solo era un complemento que confirmaba la *mancipatio*, pasó a ser, según DÓRS:

Un modo general de consolidar la propiedad defectuosa, debido a que “a) el enajenante no era dueño (transmisión *a non domino*); o b) porque en la adquisición de la *res mancipi* se inobservó la forma de la *mancipatio* o de la *in iure cesio*. En el tiempo de JUSTINIANO, desaparecida la diferencia entre *res mancipi* y *res nec mancipi*, la usucapión sólo conservó interés para consolidar adquisiciones *a non domino* (1977, p. 227 a 230).

El justo título o causa justa es todo acto jurídico válido que “conlleva en el enajenante la intención de transferir el dominio, y en el adquirente la de convertirse en dueño” (PETIT, 1985, p. 296 y 297), “es el requisito objetivo de la usucapión que hubiera sido suficiente para la adquisición inmediata del dominio, pero por la ausencia de *mancipatio* o por ser una adquisición *a non domino*, únicamente sirve para legitimar el inicio de la posesión” (ARGUELLO, 1998, p.236).

Según ARGUELLO:

Son causas justificativas de la posesión la *iusta causa pro emptore*, se ha comprado una cosa de quien no es dueño; la *pro soluto*, se ha pagado con una

que no es propiedad del deudor; la *pro donato*, se ha donado una cosa que no es propiedad del donante; la *pro dote*, se ha dado como dote bienes ajenos; la *pro legato*, el testador ha dejado en legado un bien que posee pero que no le pertenece (*legatum per vindicationem*); la *pro derelicto*, cuando quien no es el dueño ocupaba una cosa abandonada (*res derelictae*) comportándose como tal; y la *iusta causa pro suo* para indicar otras causas innominadas (1998, p. 236).

El justo título para usucapir debe estar acompañado de la buena fe, que se constituye cuando “el poseedor cree haber recibido la tradición del verdadero propietario, o al menos de una persona que tenga el poder y la capacidad de enajenar”, la buena fe *ad usucapionem* se basa en el error de hecho; el error de derecho no permite usucapir (PETIT, 1985, pp. 298-299).

La *bona fides* es el requisito subjetivo de la usucapición, “es la creencia leal, la honesta convicción, de que no se lesionan intereses jurídicos ajenos al entrar en posesión de una cosa”, es suficiente con que exista al inicio de la posesión conforme al aforismo “la mala fe sobreviniente no es obstáculo para la prescripción” (*mala fides superveniens non nocet*) (ARGUELLO, 1998, p. 236).

En cuanto a las causas imaginarias (título putativo), la opinión de los jurisconsultos romanos estaba bifurcada entre aquellos que negaban su aptitud para ser justa causa *ad usucapionem*, como Ulpiano y otros que las avalan como justa causa porque se trata de un error excusable como el poseedor que cree que su mandatario ha comprado la cosa, pero realmente no lo ha hecho; o como el que recibe un pago de su deudor que en verdad le corresponde a otro acreedor, así como del legatario que posee la cosa ignorando que su legado ha sido revocado (PETIT, 1985, p. 298).

### III. EL JUSTO TÍTULO VISTO DESDE LA COMPARACIÓN JURÍDICA

#### III.1. EN EL DERECHO FRANCÉS

El artículo 2265 del Código Civil exige para la prescripción corta de un inmueble dos condiciones: un adquirente de buena fe y un justo título, este es un acto jurídico traslativo de propiedad al que le falta para transmitir el dominio que haya sido otorgado por el verdadero dueño, da lugar a una posesión regular a diferencia del usurpador que saca ventaja del inmueble mal resguardado (COLIN & CAPITANT, 1942, p. 935 y 936); en buena cuenta, lo que falla en la finalidad del justo título es que emana de un *non dominus* (JOSSERRAND, 1950, p. 314).

Debe ser un acto traslativo de propiedad como una venta, donación, permuta, la sentencia de adjudicación por embargo, una transacción que se condensa en una permuta, todos procedentes de un *non dominus*; y no meramente declarativo, como la entrega de un legado, que solo acredita la *traditio*; la sucesión porque el

sucesor es solo continuador de la posesión del causante; la partición porque solo se declaran los derechos de los copropietarios, en este caso debería evaluarse la calidad de justo título de la adquisición del bien común; la transacción en la que solo se reconoce el derecho de otro, la sentencia declarativa o de condena —reivindicación por ejemplo— que no adjudica la propiedad (COLIN & CAPITANT, 1942, p. 936 a 938), o las sentencias de adjudicación entre copartícipes, que solo dejan constancia del derecho de los copropietarios (PLANIOL & RIPERT, 1946 p. 601), tampoco lo son un contrato de arrendamiento o de préstamo (JOSSE-RRAND, 1950, p. 314).

El título sometido a una condición suspensiva solo podrá ser invocado como justo título desde el cumplimiento de la condición, contrariamente, si fuese resolutoria producirá efectos respecto de la usucapción durante la pendencia convirtiéndose en definitivos los efectos si no se cumple la condición, pero si llegara a cumplirse, el título y la usucapción del poseedor pierden efectos retroactivamente, en cambio si se resuelve el título del enajenante el poseedor sí tiene un justo título (PLANIOL & RIPERT, 1946, p. 604).

Para una doctrina, que el título sea justo significa que sea “regular, de buena cualidad por sí mismo”, es decir, “que transferiría evidentemente la propiedad o derecho real si emanase del verdadero propietario”, por tanto, el título nulo por defecto de forma o de fondo (nulidad absoluta) no sirve para usucapir, pero sí el que adolece de nulidad relativa que está expuesto a la anulación, pero sí existe como justo título (COLIN & CAPITANT, 1942 p. 938 y 939).

Otro sector de la doctrina, considera “enojoso calificarlo de justo”, porque se trata de un “título de adquisición ineficaz en el sentido que no ha llevado a adquirir nada”, porque “en realidad, no es conforme con las reglas de derecho; y por no serlo, no puede, por sí solo, transmitir la propiedad”; no obstante, privado de su efecto usual, legalmente se le atribuye otro efecto, el de usucapir abreviadamente a favor del poseedor porque a pesar que se le ha transmitido irregularmente la cosa, finalmente no es un usurpador (MAZEAUD *et al.*, 1960, p. 213).

Esta doctrina informa de alguna jurisprudencia antigua, relativa a un caso de doble venta, donde un adquirente ha publicado su derecho en el registro y el otro que compró antes no ha hecho lo mismo, pero es el poseedor, la Corte de Casación ha resuelto que este puede alegar la usucapción abreviada en oposición al segundo adquirente, pues cuenta con un excepcional justo título que emana del real propietario que lo habilita a usucapir (MAZEAUD *et al.*, 1960, p. 218).

Al respecto, cabe señalar que si un poseedor cuenta con un título adquisitivo *a domino*, calificar a este como un justo título excepcional, por estar en medio de una doble venta que mutila su oponibilidad *erga omnes*, impide ver la salida correcta, dado que no hay un justo título, en estas circunstancias corresponde transitar la ruta de la usucapción larga o extraordinaria, con la finalidad

de consolidar su situación jurídico real, que por el solo título *a domino*, a pesar de ser válido y eficaz, no es oponible frente al segundo comprador que tiene su derecho inscrito en el registro, derecho que podría ser removido por efecto de la usucapión extraordinaria, para cederle su lugar en el registro al derecho del usucapiente.

Por otro lado, el título putativo que reside únicamente en el pensamiento del poseedor no es un justo título porque carece de real existencia, como cuando quien ha comprado una propiedad rural se extralimita poseyendo fundos colindantes ajenos creyendo que estos fundos estaban dentro del área que compró, en todo caso, este poseedor podría llegar a ser propietario por medio de la prescripción extraordinaria. El título además debe contar con fecha cierta para ser oponible a terceros (PLANOL & RIPERT, 1946, p. 605 y 606).

La noción de buena fe está estrechamente vinculada con la del justo título (JOSSERRAND, 1950, p. 317), es la “creencia en la existencia del derecho de aquel de quien emana el título de adquisición, *falsa opinio quaesti domini*”, el poseedor de buena fe cree que ha devenido en dueño por efecto de su título; se presume, pero admite prueba en contrario por parte de quien alega la mala fe y conforme al artículo 2269 del Código Civil “basta que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición”; la prescripción abreviada será concedida si se conoce después la ausencia de derecho del causante, pues estamos ante un “poseedor de virtud mediocre”, pero distinto a un estafador (COLIN & CAPITANT, 1942, p. 940).

La buena fe se exige no cuando se ingresa a poseer sino al momento de la adquisición, por ejemplo, cuando se compra; la *mala fides superveniens* no tiene ninguna incidencia, la posesión es de buena fe por sus cualidades originales (JOSSERRAND, 1950, p. 317). Al respecto, se ha criticado la positivización de este principio romano porque no tiene mucha razón y se ha dejado constancia que VALETTE también tiene una postura contraria sobre este asunto (RIPERT & BOULANGER, 1965, p. 342).

La buena fe del adquirente debe ser total, si existe alguna dubitación en lo atinente a la propiedad de su transmitente, debe reputársele poseedor de mala fe, debe estar incólume la creencia del poseedor de haber adquirido la propiedad de forma cierta y definitiva. Puede consistir en un error de hecho o de derecho (por ejemplo, error relativo al valor jurídico de los títulos del causante), la ley no hace distingo, pero el juez puede desestimar el error inexcusable (PLANOL & RIPERT, 1946, p. 606 a 608); sin embargo, JOSSERRAND considera que solamente el defecto en la persona del vendedor es el vicio que podrá cubrir la usucapión y solo respecto de este aspecto es apreciada la buena fe de quien posee (1950, p. 318).

### III.2. EN EL DERECHO ITALIANO

En Italia se hace referencia al título idóneo, al respecto MESSINEO meticolosamente explica:

El período útil para la usucapión inmobiliaria queda (art. 1159, primer apartado) reducido a diez años (la llamada usucapión abreviada), en el caso de que la cosa objeto de usucapión haya llegado al usucapiente por transferencia que se le haya hecho por quien no era propietario (*non dominus*), siempre que la adquisición de la posesión haya sido acompañada —en el momento que tenía lugar— de la buena fe (que se presume: art. 1147, tercer apartado) del adquirente; y derive de un título (la *iusta causa usucapionis*; contrato traslativo: art. 1159, primer apartado, 1160, párrafo 1162, primer apartado) que, aunque proveniente del no propietario, sea idóneo para transferir la propiedad por ser válido en cualquier otro respecto, y haya sido hecho público debidamente (transcrito) (1971, p.320).

El título idóneo es aquel que en abstracto, si procediera del titular, sería suficiente para la transmisión y adquisición inmediata del derecho, pero tiene un defecto de legitimación del enajenante o constituyente (GUERINONI, 2008, p. 896 y 897); es un acto traslativo *a non domino* e ineficaz, quien transmite carece del poder de disposición, por eso no es idóneo para germinar la adquisición de la propiedad porque se dispone de un inmueble ajeno, esta inidoneidad del título solamente abarca la inalienabilidad de la cosa, lo que falta únicamente es la proveniencia *a domino* (idoneidad concreta) y gracias al nexo con la usucapión abreviada nace tal idoneidad (MESSINEO, 1971, p. 321 y 322).

El título idóneo puede tener una naturaleza negocial como la compraventa y la permuta, típicos ejemplos de *iustae causae usucapionis* o no negocial como resoluciones judiciales (por ejemplo, de adjudicación en la ejecución forzada, se excluyen las de mera declaración y de condena) o administrativas (por ejemplo, servidumbre coactiva, decretos de expropiación), siempre y cuando sean abstractamente idóneos para transferir o constituir el derecho objeto de la usucapión abreviada en modo particular mas no universal. No lo es el título putativo dada su irrealidad, tampoco el absolutamente simulado ni el que tiene un vicio de nulidad cuya declaración está en manos de cualquier interesado, sí lo es el anulable mientras no sea declarada la anulación y también el título impugnabile vía rescisión o resolución o sujeto a condición resolutoria o suspensiva (GUERINONI, 2008, p. 896 a 900). En relación a la compraventa que estipula una cláusula de estilo en virtud de la cual el inmueble viene transferido con todas las servidumbres activas y pasivas, por ser solo enunciativa mas no efectivamente traslativa, se le ha excluido de ser un título idóneo (GALLO, 2019, p.611).

La corte Suprema tiene un antiguo pronunciamiento, la Casación del 4 de junio de 1976, cuyo criterio se ha mantenido en el tiempo, según el cual no es

un título abstractamente idóneo para la transmisión del derecho de propiedad la adquisición efectuada por el *falsus procurator*, porque en este caso el enajenante solo es una parte del caso en concreto que se inserta en una situación fáctica de mayor complejidad donde será completamente realizable la transmisión del derecho únicamente en virtud de la ratificación del *dominus*, lo mismo sucede con el acto de disposición del administrador del condominio que se excede de sus poderes de representación. Es distinto el caso del representante que ha enajenado un bien del *dominus* actuando en nombre propio, esta es una enajenación *a non domino* que puede dar lugar a la usucapión (GUERINONI, 2008, p. 896 a 901).

El título idóneo debe ser transcripto para satisfacer una excepcional función constitutiva de la publicidad registral para poder iniciar el cómputo de los diez años para usucapir abreviadamente, esta transcripción es posible no obstante que el título provenga *a non domino* porque el registrador de la propiedad no tiene el poder ni el deber de controlar si el causante tiene legitimación para disponer del derecho enajenado o constituido (MESSINEO, 1971, p. 321 y 322), la transcripción es exigible cuando se trate de bienes inmuebles o muebles registrados (GALLO, 2019, p.609).

La buena fe del poseedor útil para la usucapión está definida por el artículo 1147 del Código Civil que refiere a la ignorancia de dañar los derechos de otros (GUERINONI, 2008, p. 895 y 896), es un presupuesto de la usucapión ordinaria, cualquier duda basada en una culpa grave la descarta, si el examen del título con la ordinaria diligencia habría consentido excluir la titularidad en cabeza del causante o en el caso de que antes de su celebración se haya transcrito una demanda de ejecución en forma específica sobre la obligación de concluir un contrato; respecto a esto último la jurisprudencia es oscilante, por tanto, cada vez será necesario según la peculiaridad de cada caso constatar si la omisión de la verificación del registro sea excusable o no (GALLO, 2019, p.609).

Se ciernen dudas también en cuanto al momento en que debe ser determinada la buena fe, existe jurisprudencia y doctrina que mayormente apunta que solo debe verificarse la buena fe al momento en que se adquiere la posesión si esto es sucesivo a la formación del título, pero según otros lo crucial es el momento de la redacción del acto, y finalmente están los que consideran que la buena fe debe estar presente al tiempo de la transcripción (GALLO, 2019, p.611); sin embargo, la culpa grave es siempre equiparada a la mala fe en las cortes italianas y la buena fe es siempre tratada como presunta, aunque hay posturas en contra al respecto (SACCO & CATTERINA, 2014, pp. 476 y 477).

### III.3. EN EL DERECHO ESPAÑOL

La fuerza de la noción romanista de justo título como acto traslativo *a non domino* de buena fe es irresistible, se ha propagado por todos los principales

ordenamientos, en España el artículo 1952 del Código Civil reza “entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”, y la doctrina explica que este es un título que tiene la virtud para hacer adquirir la propiedad, pero que solamente ha trasladado la posesión porque proviene de manos de un no propietario, siendo este el único defecto que sana la prescripción ordinaria (DIEZ-PICAZO, 2002, p. 128); en realidad, lo que subsana la usucapión es la falta de adquisición debido a que el derecho transmitido no sea titularidad del enajenante o de que este careciera de poder dispositivo, mas no purga la defectuosidad del título del enajenante (DIEZ-PICAZO, 2007, p. 739).

Precisamente, estos títulos “son llamados justos títulos porque, siendo por su naturaleza traslativos de propiedad, da un justo motivo a quienes adquieren posesión de una cosa por esos títulos para creerse propietarios de ella, no habiendo podido adivinar que la persona de quien han adquirido la cosa y a quien veían en la propiedad de la cosa no fuera propietario de la misma” (DIEZ-PICAZO, 2007, p. 732).

Además, se requiere que el título para usucapir sea ser verdadero y válido, requisitos heredados de la tradición romanista que en el Código Civil español están taxativamente enunciados en el artículo 1953, así quedan fuera el título putativo, el título absolutamente simulado, pero en cuanto al título relativamente simulado el acto oculto por la simulación podrá ser verdadero. Tampoco es justo título el título falso. Sirve el título anulable, salvo que llegue a ser anulado, al igual que los títulos rescindibles, revocables y resolubles, en todos los casos, debidamente probados, no hay presunción aplicable, de acuerdo a lo que manda el artículo 1954 del Código Civil (DIEZ-PICAZO, 2002, p. 129).

En cuanto al título anulable, si se vence el plazo para pedir la anulación sin que esto ocurra, quien adquirió el bien por dicho título es propietario por efecto del mismo título mas no por la usucapión dado que su adquisición es ahora impugnabile. Si sería justo título el título anulable, por ejemplo, si alguien vende por error un bien ajeno, porque esta transmisión con una voluntad viciada proviene de quien no podía transmitir el bien (ALBALADEJO, 2004, p.193), es decir, el título anulable será justo título siempre que se trate de un acto traslativo a *non domino* afectado de algún vicio de la voluntad u otra causal de anulabilidad, por otro lado, quien tiene su título inscrito en el registro tiene también justo título para usucapir, conforme al artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

BRUTAU refiere que el requisito del justo título hay que considerarlo conjuntamente con el de buena fe, son requisitos concurrentes a tenor de los artículos 1940 y 1955, la buena fe como elemento subjetivo indispensablemente necesita apoyarse en el hecho, en el título que es el elemento objetivo (1989, p. 735), entiéndase conforme al artículo 1950 del Código Civil que “la buena fe del poseedor

consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio”, siempre que se base en una creencia errónea excusable, mas no que se construya sobre un error evitable si se hubiese actuado con diligencia normal según las circunstancias del caso (DIEZ-PICAZO, 2002, p. 130).

En la jurisprudencia la usucapión suple fundamentalmente la falta de titulación del transmitente o el defecto de la titularidad del transmitente en la venta de cosa ajena y los defectos de capacidad del transmitente. No sirve de justo título la donación de inmueble que consta en documento privado por ser absolutamente nula dada la solemnidad inobservada, tampoco el título fiduciario (ALVAREZ, 2015, p. 174); esta doctrina ve con suspicacia una sentencia del 17 de julio de 1999 que considera que “la falta de pago del precio total de la compraventa no impide que sirva de justo título para la usucapión” (ALVAREZ, 2015, p. 174), suspicacia que compartimos.

En efecto, “la adquisición a *non domino* es el supuesto típico de una usucapión. Convierte una adquisición a *non domino* en efectiva y verdadera adquisición. Si así no fuera, el adquirente y sus causahabientes quedarían siempre expuestos a la acción del *versus dominus* o de sus sucesores”; cumpliendo así la usucapión su “función sanatoria” (DIEZ-PICAZO, 2007, p. 737).

En cuanto a la ocasión de la buena fe del usucapiente, se ha tomado distancia de la tradición romanista tanto a nivel jurisprudencial (STS de 26 de diciembre de 1910, 25 de enero de 1945 y 28 de marzo de 1961, 14 de octubre de 2003) como doctrinario, en el sentido de que es indispensable que la buena fe esté presente durante todo el lapso de la usucapión ordinaria (ALVAREZ, 2015, p. 175), esta tendencia que deja de lado el *mala fides superveniens non nocet* la confirma BRUTAU (1989, p. 114).

#### IV. EL JUSTO TÍTULO EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN LA DOCTRINA DEL PERÚ

En el artículo 539 del Código Civil de 1852 se definió al justo título como “toda causa bastante para transferir el dominio, según los modos establecidos en este Código”. Los codificadores de 1936 y 1984 soslayaron su definición dejando esa labor a la doctrina, la cual desde siempre subrayó conforme con la tradición romanista que no se reduce al instrumento, sino que es el acto jurídico que transfiere propiedad, pero cuyo otorgante no es el propietario de la cosa (CASTAÑEDA, 1965, pp. 311 y 312). Esta doctrina es secundada sin más añadiduras por MAISCH VON HUMBOLDT (2015, p.54).

ARIAS SCHREIBER-PEZET considera que el justo título es un instrumento legal destinado a transmitir la propiedad que sería perfecto de no mediar una circunstancia propia del enajenante que obstaculiza la efectividad de la transfe-

rencia (2006, p. 261), que no tiene la virtud de constituir la adquisición de la propiedad, por tanto, para sanear este vicio se recurre a la prescripción adquisitiva (RAMÍREZ CRUZ, 2016, p. 195).

Según GONZÁLES:

El justo título será cualquier acto o negocio jurídico a título particular (no universal, como la herencia), cuya finalidad sea la transferencia de la propiedad, siempre que sea válido, por lo que su único defecto está circunscrito a la falta de poder de disposición del transmitente. Por tal motivo el defecto del título será subsanado a través de la posesión con buena fe por el plazo correspondiente (2013, p. 1158).

El justo título debe ser un acto jurídico válido, siendo indiferente que el transmitente sea el real propietario, porque precisamente este defecto es el que justifica recurrir a la prescripción adquisitiva, de lo contrario no habría necesidad de ella (CASTAÑEDA, 1965, p. 311). ARIAS SCHREIBER-PEZET precisa que el justo título a) debe ser un acto traslativo de propiedad, b) exento de nulidad absoluta, en este caso no sería justo; c) real, se descarta los títulos putativos; y d) debe probarse, no presumirse (2006, pp. 261 y 262).

Para GONZALES BARRÓN el justo título debe ser a) verdadero, es decir, se desecha el título putativo o aparente por ser falso o inexistente como pasa con quien posee como aparente heredero en virtud de un testamento revocado o quien tiene un título que no corresponde al bien que se está poseyendo; y b) válido, esto es libre de nulidad o ineficacia radical, por tanto, los actos anulables sí cumplen con este requisito gracias a la provisionalidad de su validez mientras no se les deje sin efecto judicialmente (2013, pp. 1160 y 1161).

Una doctrina minoritaria con un halo marcadamente positivista que no compartimos considera que la validez no es un requisito del justo título porque nuestro Código Civil no ha definido ni mucho menos ha enunciado esta exigencia, denuncia una “mala conceptualización” jurisprudencial en la medida que este requisito “no tiene un asidero jurídico escrito”; sin embargo, sí admite que debe ser un acto verdadero que transmita propiedad sin que el transmitente sea el propietario, deja fuera entonces a los títulos falsos, simulados y los putativos (RAMÍREZ CRUZ, 2016, pp. 197 a 198).

En efecto, no constituyen justo título los actos jurídicos nulos (donación de inmueble en instrumento privado), pero sí los anulables (se cita el ejemplo de los actos llevados a cabo por los incapaces relativos, hoy deberíamos decir según el código civil vigente, actos hechos por quienes tienen capacidad de ejercicio restringida), tampoco lo son dada su naturaleza meramente declarativa, la transacción, el título supletorio, sentencias declarativas, el título *pro herede* —de heredero—; como tampoco lo es el título putativo por ser inexistente por mucho que crea en su existencia e ignore la realidad el poseedor, como el legatario que no

está enterado que su legado fue revocado (CASTAÑEDA, 1965, pp. 311–313) o el comprador que adquiere un lote en una urbanización y por error toma posesión en un lugar distinto (ROMERO, p. 161).

Según CASTAÑEDA son justos títulos la permuta, el aporte societario, la adjudicación en pago, la transacción cuando no es solamente declarativa, la partición entre condóminos que en buena cuenta es una permuta, los legados (CASTAÑEDA, 1965, p. 312), doctrina de la cual hace eco ARIAS SCHREIBER-PEZET (2006, p. 261). Sin embargo, GONZALES BARRÓN considera que la partición no es un justo título porque solo constata un derecho preexistente, ni los contratos preparatorios, el contrato con reserva de propiedad o sujeto a condición porque en ninguno se ha materializado la transmisión de la propiedad; tampoco es justo título la puesta en posesión efectuada en el marco de la Ley de Reforma Agraria porque no vieron la culminación del procedimiento expropiatorio por lo que no se llegó a constituir un título de propiedad. Sí son justo título el auto de adjudicación de un remate o la transacción, salvo en caso de controversia (2013, pp. 1159 a 1160).

Según ROMERO, “la buena fe está íntimamente vinculada al justo título, sin este no puede servir en la prescripción corta”, consiste en “que el poseedor tenga el convencimiento que adquirió de quien tenía facultad para enajenar”, en nuestro ordenamiento donde el sistema registral de la propiedad inmueble no es constitutivo, es decir, donde conviven títulos de propiedad inscritos y no inscritos, la publicidad registral tiene un rol decisivo para la determinación de la buena fe. Así se aprecia en una antigua ejecutoria sobre reivindicación que data del 6 de abril de 1951, donde se estableció que carecen de buena fe los poseedores de un bien que, por estar inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, se conoce que es propiedad ajena (ROMERO, p. 161), entonces, obra de buena fe el poseedor que ignora el vicio que acompaña la adquisición (PALACIO, p. 220).

Incluso, AVENDAÑO VALDEZ propuso en el Anteproyecto de la Comisión Reformadora del Código Civil de 1936 el siguiente texto legal:

Artículo 43.—La propiedad de los inmuebles registrados se adquiere mediante la posesión continua, a título de propietario, durante diez años. La de los inmuebles no registrados puede también adquirirse mediante la posesión continua, a título de propietario, durante cinco años con justo título y buena fe (REVOREDO, 1985, p.913).

Sin embargo, este texto no llegó a ser incorporado en el Código Civil vigente, pero nótese la idoneidad de la proyectada opción legislativa que delimita la prescripción ordinaria al ámbito de los bienes no registrados y guarda coherencia con el principio de publicidad registral cobijado en el artículo 2012 del Código Civil de 1984, en virtud del cual se presume *iure et de iure* que todos conocen lo que está inscrito en el registro, este principio se enlaza fuertemente con la regu-

lación de la presunción de buena fe del poseedor, la misma que naturalmente no favorece a quien posee un bien inscrito en el registro a nombre de otro (artículo 914), así se entendería sin ambages que no se puede usucapir invocando justo título inmuebles inscritos en registros a nombre de terceros.

De la combinación del principio de publicidad registral y de la presunción de buena fe en su faz negativa se extrae una premisa meridianamente clara: no se puede alegar buena fe cuando se adquiere y se posea un bien que el registro publicita que no le pertenece al transmitente, sin buena fe no hay justo título y sin justo título no hay usucapición ordinaria. Entonces, la ruta segura del poseedor hacia la propiedad en medio de predios registrados es la usucapición larga o extraordinaria. Existe doctrina que ha reconocido también este obstáculo para usucapir ordinariamente predios inscritos por efecto del artículo 914 del Código Civil (AVENDAÑO & AVENDAÑO, 2017, p. 89).

En cuanto a la buena fe y al momento en que es relevante que exista, explica GONZÁLES:

No se requiere solamente la “buena fe creencia” sino se apunta a la “buena fe-diligencia”, la buena fe no debe basarse en un error inexcusable en razón del deber social de actuar con diligencia; la duda equivale a la mala fe, según las circunstancias del caso concreto, incluso conforme al artículo 907 CC la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o hasta que sea citado en juicio; es decir, no seguimos el *mala fides superveniens non nocet*, en nuestro ordenamiento la mala fe sobreviniente varía la calificación de la posesión (2015, p. 280).

## V. JURISPRUDENCIA QUE CONFUNDE PRESCRIPCION CON JUSTO TÍTULO (*A NON DOMINO*, VALIDO E INEFICAZ) Y PRESCRIPCION CON TÍTULO (*A DOMINO*, VALIDO Y EFICAZ)

La jurisprudencia peruana revela una tendencia reiterada a equiparar el justo título con cualquier título traslativo de dominio que ostente el poseedor, aun cuando se trate de un título otorgado por el *verus dominus*, válido y eficaz. Este error hermenéutico genera una distorsión grave en la estructura de la prescripción adquisitiva ordinaria, que, conforme al artículo 950 del Código Civil, requiere justo título y buena fe para que la propiedad sobre inmuebles sea adquirida por el usucapiente en cinco años.

### V.1. CASACIÓN 529–2021 AMAZONAS

En esta ejecutoria la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema señala:

Así, la prescripción corta debe contar con un periodo mínimo de 5 años, siempre y cuando —lo establece la norma— se cuente con justo título y buena fe, de forma que dicha disposición normativa expresamente permite que el beneficiario pueda sanear cualquier irregularidad en el título por medio de la usucapión que se consolida con la buena fe, y de esta forma fortalece el título y lo limpia de posibles defectos que pudiera tener (2024).

Nótese que se amplifica la función saneadora de la prescripción adquisitiva ordinaria “a cualquier irregularidad en el título”, rebasando la dimensión de la carencia de titularidad del transferente que es lo único que viene a saldar la prescripción corta.

Este es un caso en el que la demanda es interpuesta el 21 de mayo de 2013, por una persona y su esposa, que compraron mediante escritura pública del 22 de diciembre del 2007, los derechos y acciones que sus otros seis hermanos tenían sobre un inmueble no registrado, que todos habían adquirido por efecto de la sucesión intestada de su extinta madre y por el testamento de su extinto padre, solicitaron además que su derecho se inscriba (mejor dicho, se inmatricule) en el registro.

La Corte Suprema, al igual que el juez y la sala civil, consideran que los demandantes han probado contar con justo título “mediante el testimonio de compraventa de acciones y derechos con la cual sustentan su creencia honesta y legal de título válido y buena fe”; y cumplido el plazo de 5 años, conforme al artículo 950 del código civil, está corroborada la prescripción adquisitiva corta.

Claramente, los demandantes (ex copropietarios y coherederos indivisos) tienen un título *a domino*, otorgado por los demás copropietarios que les transfirieron sus alícuotas, las cuales fueron adquiridas intestada y testamentariamente porque fueron propiedad de sus progenitores, de este modo los demandantes se convirtieron en los propietarios de la totalidad del bien a través de una compraventa otorgada por quienes eran los propietarios del bien, de forma válida y eficaz, y que por lo tanto, no es un justo título; en este caso, si de prescripción adquisitiva queremos hablar, tendríamos que hacerlo respecto de la prescripción de quien tiene un título conferido por el *verus dominus*, que también puede transitar la ruta de la usucapión para consolidar su derecho, pero la extraordinaria, la que no requiere justo título.

Sin embargo, nótese la grave incongruencia de lo decidido, se ampara una demanda de usucapión ordinaria considerando que es justo título un título *a domino*. Es más, en el caso de marras, no habría lugar ni siquiera para la usucapión extraordinaria, porque el lapso posesorio *ad usucapionem* identificado está comprendido entre los años 2007 (compraventa de las alícuotas) y 2013 (demanda), es decir, no se cumplió el plazo decenal que exige el artículo 950 del Código Civil, que recién se alcanzaría en 2017.

Entonces, ¿cuál sería el camino a seguir? Los demandantes en vano buscaron una sentencia judicial que les sirviera de título para que su derecho de propiedad acceda al registro, porque ya tenían en sus manos la escritura pública (2007) de compraventa conferida por los verdaderos propietarios, la cual en el año 2013 tenía una antigüedad mayor a cinco años; de modo que pudieron solicitar directamente ante el registrador público la inmatriculación de ese título *a domino*, sin necesidad de embarcarse en un proceso de prescripción adquisitiva ordinaria que, teórica y normativamente, no tiene la aptitud de sanear cualquier irregularidad de un título dominical, sino únicamente la falta de legitimidad del transferente, cubierta por la buena fe del adquirente, más el plazo quinquenal establecido por la ley.

## V.2. CASACIÓN 2782–2018 CUSCO

En esta ejecutoria de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema:

Se pronuncia en relación a un caso donde el demandante y su esposa alegan que su justo título es una compra venta de fecha uno de octubre de 1985, otorgado por unos hermanos, quienes son los auténticos propietarios del bien, minuta elevada a escritura pública imperfecta (otorgada por un juez de paz, conforme a una ley actualmente derogada), con fecha 5 de diciembre de 1986, según relata el demandante este persigue a través de la usucapión corta formalizar el derecho de propiedad en virtud a su posesión, que supera los 28 años con buena fe y justo título (2020).

Ahora bien, salta a la vista que el título del demandante no calza en la noción de justo título como acto traslativo *a non domino* de buena fe, pues más bien se trata de una enajenación hecha por sus verdaderos propietarios; sin embargo, parece que para el juez especializado a la hora de sentenciar lo único relevante es comprobar que el demandante de la usucapión ordinaria acredite tener un título adquisitivo, aunque en esencia no sea un justo título.

La Sala Civil revoca el fallo de primera instancia declarando improcedente la demanda porque considera que el demandante carece de interés para obrar, puesto que pretende prescribir un inmueble del cual ya es propietario en virtud de un título válido y eficaz. Al respecto subrayemos que, en efecto, si el demandante exhibe un título válido y eficaz, entonces carece de justo título, el cual es exactamente lo contrario: un título válido e ineficaz; no obstante, no creemos que se debió emitir un pronunciamiento inhibitorio, sino que se debió aplicar el *iura novit curia* para enderezar la pretensión incorrectamente fundamentada hacia el debate y la probanza de la usucapión larga, pues el demandante dice tener 28 años de posesión.

Al respecto, en sede casatoria se indica:

DECIMO QUINTO: Debe relievase que la posición asumida por la Sala Superior al declarar improcedente la demanda por el hecho que el demandante cuenta con un documento que lo acredita válidamente como propietario ya fue superada hace mucho tiempo en la jurisprudencia nacional y sobre todo a nivel de las Salas Civiles de la Corte Suprema, debiendo entenderse que en estos casos la pretensión de prescripción adquisitiva postulada debe ser el medio necesario no solo para obtener una sentencia declarativa que así lo ratifique, sino también para que el actor tenga la posibilidad de acceder al registro y formalizar de esta forma su derecho de propiedad y que este no quede como un derecho oculto, sino que más bien se haga publicidad del mismo (2020)

Finalmente, la Corte Suprema equipara la noción de título (*a domino*, válido y eficaz) con la de justo título (*a non domino*, válido e ineficaz), casa la sentencia de vista anulándola, porque considera que el demandante posee con justo título al haber adquirido el inmueble con la minuta de compraventa elevada a escritura pública imperfecta (5 de diciembre 1986), otorgada por sus reales propietarios, quienes incluso en calidad de vendedores, al contestar la demanda, no han negado ni tachado dicho instrumento público; además considera que los demandantes han actuado siempre con *animus domini*, pagado el impuesto predial y su posesión *ad usucapionem* ha sido respaldada por la versión de los testigos.

Cuestionable el planteamiento del caso y el encuadramiento judicial deficiente, realizados de espaldas a lo que esencialmente significa el justo título como llave que abre la puerta de la prescripción ordinaria, la misma que ha sido aplicada cuando no correspondía hacerlo, en todo caso, la ruta a seguir era la de la prescripción adquisitiva larga o extraordinaria que finalmente termina siendo calificada como una usucapión corta bajo un título válido y eficaz disfrazado de justo título.

### V.3. CASACIÓN N.º 1017–2019 LA LIBERTAD

En esta ejecutoria La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema decide un caso en el que:

Se demanda la usucapión extraordinaria, pero en virtud del *iura novit curia* se adecúa a una usucapión ordinaria porque se considera que los demandantes cuentan con justo título, consistente en una Escritura Pública de Compraventa, los vendedores a su vez adquirieron la propiedad también mediante una Escritura Pública de Compraventa de manos de sus anteriores copropietarios, quienes lo adquirieron mediante una permuta, que consta en una minuta otorgada por la Municipalidad de Trujillo, titular registral del bien objeto de usucapión (2019).

Es decir, los demandantes acreditan impecablemente el largo y sinuoso tracto sucesivo en el que se inserta su compraventa hasta llegar al titular registral, donde se originó su cadena de propietarios, todos reales y auténticos adquirentes de la propiedad, indudablemente la adquisición de la demandante no es un acto válido e ineficaz que importe un justo título (acto traslativo *a non domino* de buena fe), sino todo lo contrario se ha comprobado indubitadamente que la demandante cuenta con un título traslativo válido y eficaz (acto traslativo *a domino*); no obstante, erróneamente se le califica como justo título para amparar la usucapción corta, con el agravante de que vía *iura novit curia* se modificó la fundamentación jurídica de una demanda de prescripción extraordinaria, respecto de la cual si no se satisfacía el plazo decenal, no correspondía declarar propietaria a la demandante.

Precisamente, la titular registral demandada (entidad municipal) se defendió alegando que no se cumplía el requisito de los 10 años ininterrumpidos de la posesión *ad usucapionem*; sin embargo, la controversia es desviada hacia la corroboración del justo título y el plazo de 5 años para amparar la demanda mutando la modalidad jurídica hacia la prescripción ordinaria vía *iura novit curia*, porque “la citada Escritura Pública de Compra Venta de Inmueble Urbano, de fecha nueve de setiembre del dos mil tres, se trata de un título traslativo de dominio real y efectivo que versa sobre el bien sub litis, cuyo origen deriva de una trasferencia válida efectuada por la propia municipalidad demandada (Minuta de Permuta, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y cinco)”(2020).

#### V.4. CASACIÓN N.º 2528–2017 LIMA NORTE

En esta ejecutoria se ventila un caso en el que:

Los demandantes plantean la usucapción ordinaria por cuanto alegan poseer con justo título por más de 50 años un predio que le fue adjudicado a su padre durante la reforma agraria. Al que califican como justo título es al título de propiedad número 7317-80 de fecha quince de julio de 1980, otorgado por el Ministerio de Agricultura y Alimentación mediante la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en virtud del cual su padre adquirió el bien, pero nunca se efectuó la inscripción registral por descuido de su padre en la regularización registral (2018).

En este caso los demandantes califican como justo título a un acto traslativo *a domino*, es el gobierno el propietario del bien expropiado, este propietario adjudica dicho bien a un particular, este no inscribe su título al igual que miles de beneficiados como él en esa época, si luego fallece entonces sus herederos podrían intentar claramente una usucapción larga o extraordinaria, pero no aque-

lla que requiere un acto traslativo *a non domino* (justo título), porque simple y llanamente un título adquisitivo *a domino* no es un justo título.

El Juzgado Civil y la Sala Civil, desvían el análisis de fondo hacia unas sentencias inhibitorias bajo el argumento de que es imposible jurídicamente prescribir bienes estatales de dominio privado, conforme a la Ley número 29618 del 23 de noviembre de 2010, que declaró imprescriptibles estos bienes; sin embargo, este razonamiento obvia que la teoría general del Derecho enseña que la ley no surte efectos hacia el pasado, por lo que si los requisitos de la prescripción adquisitiva se han consumado antes de la entrada en vigencia de la ley 29618, esta no neutraliza la posibilidad de su declaración judicial.

En efecto, luego la Corte Suprema deja sin efecto estos fallos y ordena pronunciarse sobre el fondo, haciendo alusión a que debe verificarse si los requisitos de la usucapión larga se han cumplido antes de la entrada en vigencia de la ley 29618; sin embargo, recuérdese que en la demanda se invocó la usucapión ordinaria alegando justo título y buena fe. Confusiones evitables que surgen por no hacer el planteamiento idóneo de una demanda de usucapión cuando se comete el grave desliz de equiparar justo título a cualquier título adquisitivo que tenga en sus manos el usucapiente.

Lo que sí tiene claro la jurisprudencia es que no califica como justo título el acto que trasmite posesión, en la Casación N.º 61-2018 Lima, mediante la cual la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema señaló que:

Los demandantes pretenden ser declarados propietarios en virtud de la usucapión ordinaria exhibiendo como justo título un contrato privado de transferencia de posesión, suscrito con fecha nueve de febrero de 1991 y uno por su anterior poseedora, quien les hizo la entrega física del predio y declaró que conduce el predio desde hace 12 años como agricultora conforme a la Certificación N.º 015-86 de fecha 25 de septiembre de 1986, otorgada por la Administración Técnica del Distrito Agropecuario de Chosica (2020).

La sentencia de primera instancia confunde la noción de justo título (acto traslativo *a non domino* de buena fe) con un mero título posesorio (acto de transmisión de posesión) y ampara la demanda, naturalmente, la sentencia de vista revoca el fallo centralmente porque el demandante no cuenta con justo título, pues el documento que escolta la demanda no transfiere propiedad, solo traslada derechos posesorios, además de otros argumentos. Finalmente, la Corte Suprema, después de definir al justo título apoyándose en una ejecutoria pasada, la 3323-2013 Lima, correctamente confirma el fallo de segunda instancia, pues no se ha cumplido con el requisito del justo título para usucapir ordinariamente.

Aquí la falencia radica en la errónea invocación de un título adquisitivo de posesión como si fuese un justo título para usucapir, efectuado negligentemente por el abogado de la parte demandante, que llega a hundir en el error al juez civil en la sentencia de primera instancia, que ampara la demanda, decisión enmendada correctamente por la Sala Civil, secundada por la Corte Suprema, instancias que deciden tomando en consideración el auténtico contenido conceptual del justo título, el ser un acto que transmite propiedad, mas no posesión, además de ser *a non domino* y de concurrir la buena fe en el adquirente.

## VI. EL COSTO DE LA CONFUSION: INSEGURIDAD JURÍDICA

Estas ejecutorias supremas son la muestra de que ni los conceptos más antiguos escapan de las marañas de la jurisprudencia, el justo título, que es la llave que abre las puertas de la prescripción adquisitiva corta, es uno de ellos. Desde el derecho romano se le reconoce como un acto traslativo *a non domino* de buena fe, es decir, un acto donde el transmitente no es el titular del derecho de propiedad, precisamente es la usucapión la que sana esta carencia de legitimidad del enajenante, provocando la adquisición originaria de la propiedad en un plazo más breve; no obstante, se aprecia en el filón jurisprudencial revisado que los jueces consideran como justo título a la compraventa otorgada por los auténticos propietarios (Casación 529 – 2021 Amazonas, 2024), (Casación 2782-2018 Cusco, 2020), (Casación N.º 1017-2019 La Libertad, 2019); incluso para los abogados un título de propiedad otorgado en la Reforma Agraria es también un justo título (Casación N.º 2528-2017 Lima Norte, 2020).

Al mismo tiempo, se dice en la jurisprudencia que la prescripción adquisitiva corta “permite que el beneficiario pueda sanear cualquier irregularidad en el título por medio de la usucapión que se consolida con la buena fe, y de esta forma fortalece el título y lo limpia de posibles defectos que pudiera tener (Casación 529 – 2021 Amazonas, 2024), rebasando la dimensión de la carencia de titularidad del transferente, que es lo único que solventa la prescripción corta; es decir, no solo se confunde prescripción con justo título y prescripción con título *a domino*, válido y eficaz, pero de pronto inidóneo para acceder al registro; sino que además se establece una equivalencia con aquella en la que el usucapiente podría llevar en la mano un título que tenga cualquier irregularidad, cualquier defecto posible, en otras palabras, se argumenta que a través de la usucapión ordinaria se califica como justo título, títulos nulos o ineficaces en sentido amplio; pero claramente esto es harina de otro costal —este costal es el de la usucapión decenal que no requiere ni justo título ni buena fe—.

Mimetizar justo título y título *a domino* —incluso, nulo o ineficaz en sentido amplio—, implica extender indebidamente la función saneadora de la usucapión ordinaria a supuestos incompatibles con ella, esto desnaturaliza la razón de ser del instituto, fomentando su disfuncional aplicación a casos en los que si se necesita consolidar una situación jurídico real proveniente de un título *a domino*, válido y eficaz, pero por sí mismo inoponible *erga omnes* (no inscribible, por ejemplo) o incluso nulo, debería acreditarse el plazo prescriptorio más largo, porque el demandante no lleva al proceso un justo título.

Es más, debería pensarse dos veces antes de demandar la prescripción adquisitiva si se tiene un título *a domino*, válido y eficaz, pero por sí mismo inoponible *erga omnes*, porque es una posibilidad que en realidad se carezca de interés para obrar, si ya se tiene la propiedad adquirida en minuta de compraventa suscrita por el verdadero propietario, correspondería ir al más expeditivo proceso de otorgamiento de escritura pública, o si acaso se tiene una escritura pública con una antigüedad mayor a cinco años, en virtud de la cual se ha adquirido la propiedad del *verus dominus*, respecto de un bien que no ha accedido al registro, esto abre otras rutas más efectivas y céleres para que gane oponibilidad el título de propiedad, como la del procedimiento registral de inmatriculación, a través del cual será bien recibido en el registro público el derecho del propietario, para iniciar el historial registral del bien, sin tener que caminar incontables años en los pasillos del poder judicial. En estos casos, sería viable la prescripción extraordinaria si no hay más chance que acudir a ella.

#### VI.1. JUECES Y *IURA NOVIT CURIA* EN MEDIO DE LA CONFUSIÓN

El nuestro es un sistema donde los jueces están sometidos a la ley y la Constitución, si el Código Procesal Civil (1993) desde hace más de tres décadas regula el *iura novit curia* como un deber judicial (Art. VII del título preliminar) y el Código Civil (1984) hace más de cuatro décadas enunció que es una obligación (Art. VII del título preliminar); entonces, que al día de hoy, ante una demanda en la que erróneamente se invoque la prescripción adquisitiva ordinaria en lugar de la extraordinaria, o viceversa, los jueces civiles duden que son ellos quienes deben proceder a aplicar la norma correcta, significa que no se tiene en claro el norte de su trascendental función como únicos e insustituibles responsables de solucionar jurídicamente las controversias que se llevan a sus despachos, se olvida que es el juez y nadie más que él, quien podrá resolver de forma definitiva un caso de esta índole.

Es preocupante que en la praxis se siembren dudas relativas a la implementación de este deber judicial, especialmente en materias donde el error de subsunción es notorio, como ocurre con las demandas de prescripción adquisitiva de dominio en las que el demandante invoca erróneamente la modalidad ordinaria

en lugar de la extraordinaria, o viceversa. La práctica evidencia que, en lugar de corregir la calificación jurídica, algunos magistrados prefieren declarar improcedente la demanda por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio —hay ciertamente una desconexión, pero entre los hechos alegados y el fundamento jurídico invocado—, obviando necesidad de reconducir la pretensión hacia la fundamentación jurídica correcta. Este proceder desconoce la naturaleza del *iura novit curia*, que no implica alterar los hechos ni vulnerar el derecho de defensa, sino reencauzar judicialmente los supuestos fácticos probados hacia la norma que directamente resuelve la controversia en lugar de la equivocadamente invocada en la demanda, garantizando el contradictorio.

El juez, al abstenerse de aplicar el *iura novit curia*, abdica de su función de garante del derecho objetivo, la jurisdicción civil se legitima por la aplicación razonada e independiente del Código Civil, conforme a los hechos probados del proceso. El *iura novit curia* tiene, en consecuencia, un valor institucional que trasciende la mera técnica procesal: constituye una garantía de la tutela jurisdiccional efectiva, pues asegura que el proceso culmine con la aplicación del derecho pertinente al caso concreto, evitando que en las decisiones judiciales cale el equivocado planteamiento jurídico del caso efectuado en la demanda. Cerrar las puertas de los tribunales en lugar de aplicar el *iura novit curia*, sin modificar los hechos ni cercenar el derecho de defensa, fomenta la inseguridad jurídica, desnaturaliza la función jurisdiccional y consolida prácticas que debilitan la confianza ciudadana en la justicia civil.

Subráyese que, si bien es cierto, desde el punto de vista procesal, es necesaria la implementación del *iura novit curia* para aplicar la usucapión corta en lugar de la extraordinaria; no obstante, lo más importante es la verificación del justo título, esto es lo primero que se debe hallar en el relato fáctico y el material probatorio para hacer el viraje hacia la usucapión ordinaria y desplazar a la extraordinaria del análisis judicial. Una cosa es adecuar el fundamento jurídico de la pretensión por efecto del *iura novit curia* para no declararla improcedente y otra muy distinta es la corroboración del fundamento jurídico —donde el justo título sería el pivote— de la pretensión corregida, una cosa no lleva necesariamente a la otra. El *iura novit curia* no debería arrastrar automáticamente la demanda hacia la sentencia que la declare fundada, si no hay justo título, no hay usucapión corta.

## VI.2. ABOGADOS Y MAYOR DILIGENCIA PROFESIONAL PARA EVITAR LA CONFUSIÓN

La construcción de la tutela jurisdiccional efectiva comienza con una demanda bien planteada, el *iura novit curia* constituye una garantía de corrección

judicial, no un acicate para la negligencia de los abogados. Su función es asegurar la aplicación de la norma pertinente al caso concreto, no sustituir el deber profesional del abogado en la adecuada fundamentación jurídica de la pretensión. En consecuencia, este principio no exonera al abogado de su deber de formular con precisión técnica la demanda, especialmente cuando se trata de instituciones de cierta complejidad conceptual como la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, donde la distinción entre justo título (*a non domino*, válido e ineficaz) y título *a domino* (válido y eficaz) resulta decisiva.

Cuando el abogado ofrece como justo título un acto jurídico traslativo otorgado por el verdadero propietario, no solo se incurre en un error conceptual, sino en una infracción al deber de diligencia profesional, pues se omite inexcusablemente analizar que dicho título no es uno *a non domino* y, por tanto, no puede servir de fundamento a la usucapción ordinaria, y que, en todo caso, si no es oponible *erga omnes*, lo que procede es demandar la prescripción extraordinaria para consolidar la situación jurídica real que surge de dicho título, y, con mayor razón, si se tiene un título nulo o que adolece de cualquier otra patología que no tenga nada que ver con la falta de titularidad del enajenante.

Aceptar que el *iura novit curia* fomenta esta negligencia profesional implicaría desnaturalizar la esencia de la labor del abogado. Este deber judicial no fue concebido para reparar errores básicos de calificación jurídica atribuibles a la falta de preparación o rigor dogmático jurídico del abogado. Si la judicatura asume como regla general la obligación de corregir sistemáticamente los defectos en la argumentación jurídica de las demandas, se estaría fomentando una peligrosa cultura de mediocridad jurídica, debilitando la función profesional del abogado como colaborador de la justicia. El abogado debe entender que la distinción entre justo título y título *a domino* no es una sutileza académica, sino la frontera estratégica que separa dos casos distintos, que tienen fundamentación distinta, requisitos y materia probatoria distintos también.

Si el poseedor tiene un título *a domino*, válido y eficaz que consta en un contrato privado o minuta, es prioritario analizar la posibilidad de demandar el otorgamiento de escritura pública; si ya se tiene una, pero no tiene antecedente registral, debe evaluarse si es viable realizar el procedimiento de inmatriculación ante registros públicos; descartándose del diagnóstico de este tipo de caso, como primera y única opción, la prescripción adquisitiva en cualquiera de sus formas.

Si se tiene un título *a domino*, válido y eficaz, pero que no se puede inscribir porque en el tracto sucesivo anotado en el registro, no se ha incorporado el eslabón del transferente, y por eso se necesita la sentencia de la usucapción como título para cancelar el asiento del antiguo dueño e inscribir sin obstáculos el derecho propio, como fruto de la usucapción; o si quizá el título adolece de alguna patología funcional o estructural que lo inutiliza para ser fuente derivativa del

derecho de propiedad; entonces lo que corresponde es demandar la prescripción adquisitiva extraordinaria, porque no se tiene un justo título.

Por ello, la lección para los abogados es clara: el *iura novit curia* no es un sustituto de la técnica jurídica, ni un instrumento para suplir deficiencias argumentativas. Su deber no consiste en demandar, sino en elaborar una demanda con la correcta identificación del tipo de usucapión aplicable al caso concreto. La mayor diligencia profesional en la elaboración de la demanda exige que el abogado no dependa del cumplimiento del deber del juez para corregir sus yerros, sino en la solidez dogmática de su planteamiento.

En suma, el abogado civilista debe recordar que su rol en el proceso no es el de un mero intermediario formal, sino el de intérprete técnico del ordenamiento. Su actuación es la primera garantía de eficiencia del sistema. Por tanto, invocar el *iura novit curia* como excusa para la negligencia profesional es una forma velada de erosionar el Estado de Derecho, pues traslada a los jueces la carga de la diligencia que corresponde a quien ejerce la abogacía. Solo cuando los abogados asumen con rigor conceptual la diferencia entre justo título y título *a domino*, y formulan sus demandas con la mayor diligencia profesional, puede la judicatura cumplir efectivamente su papel de aplicar el derecho pertinente, no de suplir el desconocimiento de quienes piden justicia proyectando calificaciones jurídicas erróneas.

## VI. CONCLUSIONES

I. En esencia el justo título es un acto jurídico que implica básicamente tres componentes 1) una transferencia de propiedad, 2) el transmitente no es el verdadero propietario (*verus dominus*) y 3) el adquirente obra de buena fe; entonces, el justo título es un acto traslativo *a non domino* de buena fe. Este perfil del justo título es el que se ha mantenido invariable desde el derecho romano hasta la actualidad en los sistemas del *civil law*.

II. Existen algunas variantes en la noción de justo título en los ordenamientos jurídicos del *civil law*, como lo atinente al momento en el que debe estar presente la buena fe, donde Francia se ha mantenido fiel al principio *mala fides superveniens non nocet*, en Italia mayormente se piensa en el momento de la adquisición de la posesión, en España como en nuestro ordenamiento no seguimos aquel principio.

III. Sin embargo, más allá de los matices, en todos los ordenamientos está categóricamente establecido que sin buena fe no hay justo título, la buena fe es un elemento estructural del justo título, en ese sentido, en el ordenamiento peruano, su invocación es propicia respecto de predios no registrados donde no existe la presunción *iure et de iure* de la publicidad registral (art. 2012 CC) ni el desfavorecimiento de la presunción de buena fe sobre predios inscritos (art. 914), como obstáculos de su aplicación.

IV. En la jurisprudencia existen pronunciamientos que confunden la noción de justo título con la de cualquier título que tenga el usucapiente, aunque este sea *a domino*, válido y eficaz, esta confusión en la praxis forense y judicial es grave, porque puede dar lugar a que casos de prescripción adquisitiva que deberían seguir la ruta más larga del plazo decenal, donde la buena fe es irrelevante, podrían sustanciarse bajo el camuflaje de la prescripción ordinaria que solo requiere un plazo quinquenal donde la buena fe es crucial.

V. En todo caso, para quienes tienen títulos válidos y eficaces, pero que por sí solos no prodigan a su titular la oponibilidad y exclusividad inherente del derecho de propiedad, o, incluso, para quienes tienen títulos nulos o ineficaces en sentido amplio, siempre está la ruta más prolongada de la prescripción extraordinaria, donde el justo título no es indispensable.

VI. Indudablemente, una justicia óptima, entre otros factores relevantes, requiere de abogados y jueces que dominen las categorías conceptuales, esto da seguridad jurídica porque uniformiza el discurso llevado a los tribunales, quizá la sentencia que se expida en el XI Pleno Casatorio (2025) cuyo caso, por cierto, no tiene nada que ver con el justo título, pero se ha anunciado que este será uno de los temas abordados, sirva para que la definición de justo título, que está en las bibliotecas hace siglos, se esparza por fin en las decisiones judiciales, derramada desde el vértice más alto de la justicia civil, como precedente vinculante.

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALBALADEJO, M. (2004). *Derecho Civil*, Tomo III, Madrid: EDISOFER S.L.
- ÁLVAREZ, J. (1986). *Derechos reales*, Tomo I, Lima: Jurista Editores.
- ARIAS-SCHREIBER, M., CÁRDENAS C., ARIAS-SCHREIBER, A., MARTÍNEZ, E. & DELGADO A. (2006). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*, Tomo II, Lima: Gaceta Jurídica.
- ARGUELLO, L. (1998). *Manual de Derecho Romano. Historia e instituciones*. Buenos Aires: Editorial Astrea,
- AVENDAÑO, J. & AVENDAÑO, F. (2017). *Derechos Reales*, Colección lo esencial del derecho N.º 1. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- BRUTAU, P. (1989). *Compendio de Derecho Civil*, Vol. III, Barcelona: Bosch, Casa Editorial, S.A.
- CASTAÑEDA, J. (1965). *Instituciones de derecho civil*, Tomo I, Lima: UNMSM.
- COLÍN, A. & CAPITANT, H. (1942). *Curso Elemental de Derecho Civil*, Tomo II, Volumen II. (Revista General de Legislación y jurisprudencia, trad.), Madrid: Instituto Editorial Reus.
- DIEZ-PICAZO, L. & GULLÓN, A. (1995). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Vol. III. cuarta edición. Madrid: Civitas
- DIEZ-PICAZO, L. (2007). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Volumen III, Madrid: Editorial Arazandi

- D'ORS, Á. (1977), *Derecho privado romano*, Pamplona: Ediciones de Universidad de Navarra.
- GALLO, P. (2019), *Trattato di Diritto Civile*, Tomo III, Torino: G. Giappicheli Editore.
- GONZÁLES BARRÓN, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. 3.<sup>a</sup> ed. Jurista Editores.
- GONZÁLES BARRÓN, G. (2015). *La usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Lima: Jurista Editores.
- GUERINONI, E. (2008). L'usucapione. En Gambaro A. & Morello U. (Eds.), *Trattato dei Diritti Reali*, Vol. I (pp. 869–829), Milano: Giuffrè Editore.
- JOSSERRAND, L. (1950). *Derecho Civil*, Tomo I Vol. III, (S. Cinchillos, trad.), Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América Bosch y Cía Editores.
- MAZEAUD, H. MAZEAUD L. & MAZEAUD J. (1960). *Lecciones de Derecho Civil*, Parte segunda, Volumen IV, (L. Alcará-Zamora, trad.), Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América.
- MESSINEO, F. (1971). *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Tomo III. (S. Sentis, trad.), Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América.
- PALACIO, H. (s.f.), *Elementos de Derecho Civil*, Tomo I, Lima: Tipografía Sesator.
- PETIT, E. (1985) *Tratado elemental de derecho romano*, (J. Ferrández, trad.), Buenos Aires: Albatros.
- PLANIOI, M. & RIPERT, J. (1946). *Tratado Práctico de Derecho Civil*, Tomo III, (M. Díaz, trad.), La Habana: Cultural S.A.
- REVOREDO, D. (1985), *Código Civil*, Tomo I. Antecedentes Legislativos y Comparación con el Código Civil de 1936. Lima: Diagramación E.I.B.M. Lima.
- RIPERT, G. & BOULANGER, J. (1965). *Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol*, Tomo VI (D. García, trad.), Buenos Aires: La Ley.
- ROMERO, E. (s.f.). *Derecho Civil. Reales*. Tomo I, Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- SACO, R. & CATERINA, R (2014). *Trattato di Diritto Civile e Commerciale*. Il Possesso, Milano: Dott. A. Giuffrè Editore.
- Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 17 de setiembre de 2025, Casación N.º 2582-2023 Santa. Prescripción Adquisitiva De Dominio (Perú).
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 13 de junio de 2024, Casación 529-2021 Amazonas (Perú).
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 12 de marzo de 2020, Casación 2782-2018 Cusco (Perú).
- Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 11 de agosto de 2020, Casación 61-2018 Lima Este (Perú).
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 06 de noviembre de 2019, Casación 1017-2019 La Libertad (Perú).
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 21 de setiembre de 2018, Casación 2528-2017 Lima Norte (Perú).

