

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Por: Dr. Gonzalo Noboa Elizalde

¿SE REQUIERE, NECESARIAMENTE, DE UNA SENTENCIA JUDICIAL QUE LA DECLARE?

Uno de los modos de adquirir el dominio es la PRESCRIPCIÓN. El fondo jurídico del interesante asunto, materia de este análisis, consiste en determinar en que momento se adquiere un bien por **el modo Prescripción**.

¿Será, simplemente, cuando se han cumplido los requisitos de **posesión** mas tiempo?

¿O siempre se requerirá que, ADEMÁS, un Juez declare, dentro de un Juicio, que ha operado la Prescripción?

Estas preguntas cobran actualidad por la creencia, o tendencia, de algunos Abogados de proponer Juicio de Prescripción Adquisitiva (aún cuando sea "contra cualquiera" o "contra todo el mundo") **dizque como indispensable fórmula legal de obtener una sentencia declarativa para** adquirir el dominio de las cosas.

Comprendemos que las cuestiones legales suelen estar sujetas a distintas formas de apreciación, lo que determina la posibilidad **de interpretarlas**, ocurriendo muchas veces que las razones que se invoquen en determinado sentido pueden, inclusive, rectificar reiteradas posiciones erróneas anteriores, siendo importante proceder al análisis de los casos legales con ánimo de verdadera investigación, no predispuesto a una determinada manera de interpretar y aplicar las normas legales, que puede haber sido equivocada.

Inclusive, y aún frente a fallos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, juega papel preponderante de actitud del investigador de la Ley, a que me refiero, añadiendo que acerca de los fallos que suelen invocarse en favor de una tesis siempre es importante inquirir cuales **fueron**

los planteamientos que esgrimieron los litigantes en defensa de su derecho, y todos los que se dejaron de argumentar y exponer, a punto tal de que es fundamental conocer lo que se propuso y se planteó para poder evaluar el exacto contenido jurídico de una opinión o de un fallo.

DESARROLLO DEL TEMA

En nuestro criterio, y por el análisis de las disposiciones legales aplicables a esta materia, sostenemos fundamentalmente que: la prescripción, como MODO de adquirir el dominio, confiere la propiedad por el simple hecho de HABER POSEIDO una cosa, DURANTE EL TIEMPO que señala la Ley y con los requisitos que ella indica (ejemplo, si se trata de Prescripción Ordinaria es requisito el Justo Título; si se trata de Prescripción Extraordinaria es requisito que quién prescribe, si fue "mero tenedor" que se auto-convirtió en poseedor, no haya poseído con violencia ni clandestinidad).- No se requiere, pues, **en todos los casos de prescripción adquisitiva de dominio, de una sentencia judicial que declare tal prescripción en favor del prescribiente, FALLO QUE SOLO SERA NECESARIO OBTENER CUANDO SE PROMUEVA UN JUICIO CONTRA DICHO PRESCRIBIENTE, O CUANDO ESTE SE VEA PRECISADO A PLANTEAR LITIGIO JUDICIAL CONTRA ALGUIEN QUE ENERVA SU POSESION O DESCONOCE SU DERECHO.**

Ese es mi criterio, que paso a **exponer, fundamentalmente**, en el presente estudio.

- 1.- Empezaremos por recordar que ninguno **de los modos de adquirir dominio**, sean originarios o derivativos, **exigen, para su existencia o presencia**, declaración judicial, ni de Autoridad alguna.

El artículo 622 del Código Civil enumera cuales son los modos de adquirir la propiedad y dice:

Art. 622.- Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte y al fin de este Código.

Además, también se adquiere el dominio por mandato de la ley, como en el caso del artículo 620 del indicado Código.

Si examinamos las normas que rigen cada modo de adquirir la propiedad, encontraremos, invariablemente, que ellos confieren el dominio por el mero hecho de que ocurran los presupuestos que señala la Ley, sin que en ninguno de los casos se exija la declaración de un Juez o de una autoridad para que surja la propiedad.

1-a. Los diversos casos de ocupación (la caza, la pesca, el hallazgo, etc.), indicados en el TITULO IV del libro Segundo del Código Civil, sólo requieren del cumplimiento de determinados hechos, pero ningún Juez tiene que declarar que ha operado la ocupación como modo de adquirir.

1-b. La Adesión, tratada en el TITULO V del referido libro del Código Civil, sólo exige que sucedan los hechos que la Ley señala (que algo se junte a una cosa; que un predio produzca frutos, etc.), sin **que sea necesario** que un Juez declare que se ha adquirido la propiedad por adesión.

1-c. La Tradición es un modo de adquirir la propiedad que se produce cuando, existiendo como antecedente indispensable un título translativo de dominio, se realiza la tradición, en la forma que indica la Ley (entrega material, inscripción, etc). Así lo establece el TITULO VI del Libro Segundo del Código aludido, y en ninguno de los casos se requiere, para que ocurra la tradición, que un Juez la declare.

1-d. La Sucesión por Causa de Muerte confiere el dominio al heredero por el mero hecho del fallecimiento del causante, y sólo requiere que esa calidad de heredero la otorguen el Testamento o la Ley. No **es necesario** que un Juez declare que alguien es heredero para que opere el modo "Sucesión", pues el artículo 1020 del Código Civil expresa que la herencia se difiere al heredero en el momento del fallecimiento de la persona de cuya sucesión se trata, y lo único que interesa es saber quién es el heredero, y eso lo determinan el testamento o la Ley.

1-e. La Prescripción es un modo de adquirir el dominio que no tiene porque ser tratado de una manera diferente que los otros modos. El artículo 2416 del Código Civil dice:

"Art. 2.416.- Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, **por haberse**

poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas **acciones y derechos**, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la Prescripción".

En consecuencia, solo se requiere, para que exista la Prescripción adquisitiva, que una persona posea un bien durante determinado tiempo, debiendo realizarse la posesión y transcurrir el tiempo de conformidad con los requisitos legales.

El Código Civil no dice –ni tenía porque decirlo– **que** la Prescripción debe ser necesariamente declarada por el Juez, para que se cumpla.

El artículo 2.417 del Código Civil, que ya analizaremos, cuando expresa que el Juez no puede declarar la Prescripción de oficio, se está refiriendo, obviamente, a aquellos casos en que se discute al prescribiente su dominio sobre un bien que él ha obtenido por el modo de prescripción, es decir cuando hay conflicto, que es cuando intervienen los Jueces. Si el litigio judicial no existe, por cuanto nadie objeta el derecho de quién prescribe, entonces no se necesita sentencia de Juez declarando la Prescripción.

2.- En realidad, y como un comentario general y común a todos los modos de adquirir dominio, debemos destacar que resulta jurídicamente innecesario, y totalmente fuera de lugar, acudir al Poder Judicial para que dicte una sentencia declarando que alguien tiene derecho de dominio sobre un bien... si nadie le está disputando tal derecho, pues la esencia de la función jurisdiccional es, precisamente, RECONOCER, ESTABLECER EL DERECHO, a base de la interpretación de la Ley, CUANDO ESTE HA SIDO VIOLADO O DESCONOCIDO Y SURGE EL CONFLICTO ENTRE LAS PARTES.

A ningún dueño de un inmueble, adquirido, por ejemplo, por tradición, se le ocurriría acudir ante un Juez para que declare que es dueño... pero la situación cambia si un tercero le desconoce su dominio, pues entonces tiene que mediar la intervención del Juez.

3.- La Prescripción.

El artículo 2.416 del Código Civil, ya transcrito antes, establece las bases legales para la existencia del modo de adquirir Prescripción: pose-

Sión y tiempo, debiéndose observar en cada clase de Prescripción los requisitos que el derecho establece y que están señalados al tratar de la "ordinaria" y la "extraordinaria". Pero lo importante es poner de relieve, destacar, que en ambas clases de Prescripción son comunes e invariables los dos elementos: Posesión y tiempo. Y también debe observarse que, en ninguna de ellas, se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, salvo, naturalmente, el caso de que surja un conflicto, un juicio, que necesariamente tendrá que terminar con una sentencia, y es en este caso que se aplicará aquello de que el Juez no puede declarar la Prescripción en favor de quien no la alega en su defensa.

A.- Prescripción Ordinaria.-

La Propiedad puede adquirirse por Prescripción Ordinaria, y el artículo 2.431 del Código Civil dispone:

Art. 2.431.- Para ganar la Prescripción Ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren".

Como se apreciará, surgen como **elementos** básicos de este tipo de Prescripción Adquisitiva Ordinaria **la** posesión y el tiempo, pero como de acuerdo con el concepto general sobre esta materia deben concurrir, además, los "requisitos legales", tenemos que la posesión, en esta clase de Prescripción, debe ser "regular", o sea iniciada al amparo de Justo Título, proveniente, en los translaticios de dominio, de quien no era propietario de la cosa (pues si el tradente era dueño, entonces opera el modo "tradicción") y con buena fé (Art. 736 del Código Civil), teniendo que transcurrir, para lograr la propiedad por Prescripción, tres años o cinco años de tal posesión si se trata de bienes muebles o inmuebles, respectivamente.

Pero en ninguno de los artículos de Ley, que regulan esta clase de Prescripción, encontramos la necesidad de que un Juez la declare.

B.- Prescripción Extraordinaria.

Igualmente, el dominio puede adquirirse por Prescripción Extraordinaria, que para cumplirse no requiere sino del hecho material **de la** "posesión" y del elemento "tiempo", sin que sea menester título Jurídico de ninguna clase, lo que la diferencia de la Prescripción **Ordinaria para**

la que es indispensable Justo Título que, si es translativo de dominio, está constituido por un acto o contrato.

Esta clase de Prescripción también está sometida a determinados requisitos y, por ejemplo, si quien ha iniciado la posesión era, inmediatamente antes, un **mero tenedor** de la cosa (ejemplo, un arrendatario que, como tal, reconocía dominio ajeno) entonces será indispensable que pruebe haber desconocido, descartado, su condición de mero tenedor, y, en cambio, haber **poseído** (lo que implica ánimo de señor y dueño) sin violencia ni clandestinidad.

El tiempo, para esta clase de Prescripción, es de quince años. La Ley regla la Prescripción Extraordinaria en los artículos 2.434 y 2.435 del Código Civil.

Pero lo importante es destacar que tampoco para la Prescripción adquisitiva Extraordinaria **se requiere, necesariamente**, que un Juez la declare en sentencia, lo que se demuestra con la lectura de los artículos de Ley que se refieren a ella.

4.- En demostración clara y evidente de que la prescripción adquisitiva surge y se cumple por el mero **hecho de la posesión durante el tiempo de Ley**, vamos a transcribir un artículo del Código Civil que deja fuera de toda duda que no hay necesidad jurídica de que un Juez la declare en sentencia.

"Art. 2.418.- La Prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente, pero sólo después de cumplida.

Renúnciase tácitamente, cuando **el que puede alegarla manifiesta** por un hecho suyo, que reconoce el derecho del dueño o del acreedor, por ejemplo, cuando **cumplidas** las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa lo toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazo.

El inciso primero del artículo transcrito indica claramente que una persona tiene derecho a renunciar a la Prescripción, pero solo cuando está CUMPLIDA. Tal es el único requisito para renunciarla: que esté cumplida.

Ahora bien, se RENUNCIA a **lo que ya es de uno**, a lo que le pertenece, y mal podría una persona renunciar a la Prescripción Adquisitiva,

sobre un bien si ese "modo" de adquirir no hubiese ya obrado en su favor, otorgándole, por lo tanto, el derecho a invocarla.

Nótese que el inciso primero de ese artículo menciona simplemente que se pueda renunciar la Prescripción "CUMPLIDA", sin exigir que haya sido primero "alegada" judicialmente, y menos aún alude a la necesidad de una sentencia judicial que la declare, lo que está demostrando que la Prescripción EXISTE por el hecho de cumplirse la posesión durante el **tiempo de Ley**. El inciso segundo de dicho artículo, expresa que la RENUNCIA tácita consiste en que quién puede alegar la Prescripción de un bien, contra un tercero, le reconoce a éste el derecho sobre ese bien. Y si para "renunciar" a la Prescripción tiene que estar cumplida, no hay duda que aquello de alegarla, o nó, es posterior a su cumplimiento.

Resumiendo los conceptos expuestos, tenemos:

a) Una persona sólo puede renunciar a lo que es suyo, no a las meras espectativas, a lo que le pertenecerá, quizás, en el futuro, o sea a lo que le es ajeno.

b) Para renunciar la Prescripción ésta ya debe estar CUMPLIDA, sin que sea menester otro requisito de ninguna clase, i "cumplir" significa, simplemente, "el tiempo o día en que termina una obligación, empeño o plazo". Es decir, terminó el plazo que tenía el propietario de la cosa para reivindicarla, y se cumplió la Prescripción en favor del poseedor.

Si se puede RENUNCIAR a la Prescripción CUMPLIDA, es por cuanto el simple hecho de haber transcurrido el plazo extinguió la posibilidad jurídica de recuperación del anterior dueño e hizo nacer, para otra persona, el prescribiente, **el derecho de dominio**, al que éste último renuncia en beneficio de ese propietario anterior.

Sí ese anterior dueño no reclama judicialmente el bien, no será necesaria la intervención de un Juez. Si lo reclama mediante un proceso, entonces quién poseyó y adquirió el bien por prescripción debe alegarla.

c) Tan es así, que una de las maneras de RENUNCIAR a la Prescripción (se entiende ya CUMPLIDA, pues sólo entonces puede renunciarse) es NO ALEGÁNDOLA, cuando la persona puede hacerlo, lo que demuestra que alegar o no la Prescripción, ES POSTERIOR a que esté CUM-

PLIDA, o sea que cumplir y **alegar** son dos situaciones y momentos diferentes, uno anterior al otro, a tal punto que si la Prescripción no está CUMPLIDA no puede ser renunciada, y la "renuncia tácita" es no alegarla, sea en juicio, si éste se hubiese propuesto, o extrajudicialmente, con lo que se demuestra que la alegación o no de la Prescripción es mera consecuencia de que el "modo" de adquirir **ya exista, que ya se haya CUMPLIDO**. Se puede dejar **de alegar** prescripción: Ya sea dentro de un juicio como por ejemplo sí, ante una demanda de reivindicación, el prescribiente, pese a que ha tenido posesión ininterrumpida de 30 años, no opone la excepción de prescripción, o bien fuera de juicio como cuando el que puede beneficiarse de la prescripción no la utiliza, no la expone, no la alega y, por el contrario, tomó el bien en arriendo, reconociendo, así, dominio ajeno.

Y ese cumplimiento de la Prescripción no está sujeto a que **se la alegue, ni depende de que se produzca** la alegación (pues ya vimos que la alegación es posterior al cumplimiento) y tampoco depende de una sentencia judicial que declare "cumplida" la Prescripción, pues no lo exige aquel artículo de la Ley.

5.- Comentario al artículo 2.417 del Código Civil.

Pareciera que la redacción del artículo 2.417 del Código Civil ha dado lugar a que se pueda argumentar, erróneamente, que para gozar de la Prescripción Adquisitiva sea menester **alegarla en juicio** y que un Juez, **en sentencia**, la reconozca y **declare** en favor del Prescribiente.

Vamos a analizar el contenido de la norma jurídica para conocer su verdadero alcance.

"Art. 2.417.- El que quiera aprovecharse de la Prescripción debe "alegarla; el Juez no puede declararla de oficio".

a) Empezaremos por establecer un concepto básico sobre este punto:

No decimos que sea poco frecuente encontrar sentencias judiciales declarando la Prescripción Adquisitiva. Las hay tales sentencias, sea que la Prescripción se haya alegado como **excepción** o se haya planteado como acción.

Lo que sostenemos es que no **es jurídicamente necesario que la persona que adquirió un bien por prescripción cumplida, tenga que acudir a un Juez**

planteando una acción y reclamando una sentencia a su favor, salvo que alguien estorbe su derecho de propiedad o lo despoje del bien.

En cambio, si esa persona es demandada por quien le disputa la cosa, necesita alegar la Prescripción Adquisitiva, y obtener sentencia declarativa en su favor.

En el Tomo IX, pgs. 301-302 de la Obra Derecho Civil Colombiano, de Fernando Velez, se transcribe el siguiente concepto sobre este importante tema, destacándose que la prescripción es esencialmente una "excepción", frente a una demanda, y nó necesariamente una "acción" aunque en ciertos casos, puede serlo:

"Varias son las decisiones de los Tribunales de la República en el sentido de que la prescripción no puede alegarse como acción sino como excepción, fundados sin duda en que ese medio de adquirir el dominio o de extinguir las acciones fué creado como una defensa de aquellos que por el título, la buena fe y la posesión suficiente, han prescrito la cosa, para que puedan repeler a otro que pretenda el dominio de ella. Pero la Corte Suprema, con mejor acierto, sin duda, ha resuelto que la prescripción positiva puede proponerse en juicio también como acción (Cartagena, Marzo 11 de 1907)".

"5.791. Para demandar el dominio de una cosa fundándose en la prescripción adquisitiva de ella, no es preciso acompañar la sentencia ejecutoriada que declare la prescripción alegada.

Así, por ejemplo, si un individuo pierde la posesión de la finca que ha adquirido por prescripción, y quiere reivindicarla puede fundar su acción en la prescripción que alega como título constitutivo de dominio, sin que sea preciso que **esa** prescripción le hubiera sido ya reconocida judicialmente. (Medellín, Abril 10 de 1899)".

b) Los Jueces intervienen administrando justicia en uso de su jurisdicción, sólo cuando hay una contienda judicial, un juicio. Tal es la sustancia de la Función Jurisdiccional: dirimir la discrepancia, la lucha, la contienda, dando a cada quién lo que le corresponde al reconocer y declarar **el derecho**.

Si no hay contienda legal no puede haber juicio, y si no hay juicio no puede haber sentencia.

Y es importante advertir que esta necesidad de una sentencia, en Juicio Contencioso, se produce no solo en casos de Prescripción sino cuando el dominio-adquirido por cualquiera de los "modos" es desconocido, afectado, por la acción de terceros.

La Prescripción Adquisitiva se produce, precisamente, por el abandono que una persona hace de sus bienes y la consiguiente inacción, que permite a un tercero iniciar la posesión, **es** decir la tenencia con ánimo **de dueño**. Este tercero, que es el prescribiente, puede saber, o quizás presumir, quién es el dueño de lo que él está poseyendo, o puede **no** saberlo, y aún en el caso de que conozca a quién pertenece el bien puede ocurrir que éste acepte, tácitamente, su apoderamiento, sin formular jamás reclamo **alguno**. Los casos aquí expresados refuerzan la argumentación de que el poseedor que va camino a lograr la prescripción, y aún cuando ya esté cumplida, puede encontrarse **en** situación **de** no mantener litigio, pelea, contienda con persona alguna: bien sea porque no siquiera conoce al dueño del bien que posee, o porque, conociéndolo, éste acepta tácitamente esa posesión, sin oponerse a ella.

Y no existiendo litigio, pelea, contienda, ¿Cómo puede surgir, como **puede** iniciarse un juicio?

Vamos a examinar los preceptos legales sobre procedimiento civil que explican la razón de un juicio.

El artículo 6 del Código de Procedimiento Civil dice:

"Juicio es la CONTIENDA LEGAL sometida a la resolución de Jueces".

Y el artículo 289 del mismo Código establece:

"Sentencia es la decisión del Juez acerca del asunto o asuntos principales de JUICIO".

c) El artículo 2.417 del Código Civil, que estamos comentando, puede tener **dos interpretaciones**, y ninguna de ellas afecta al principio que sus-

tentamos, que lo concretamos así: Que la prescripción se produce, se cumple, por el mero hecho de la posesión durante el tiempo de Ley, sin necesidad de que un Juez la declare, salvo en los casos de conflicto.

c-1) Una primera interpretación, restringida, del Art. 2.417 del Código Civil nos llevaría a pensar en que el deber de alegar la prescripción, para beneficiarse de ella, se refiere PRECISAMENTE a la INELUDIBLE NECESIDAD de manifestarlo así en un juicio para alcanzar la sentencia que la reconozca y declare.

Esta primera posición, de que siempre deba existir un juicio para allí, en el proceso, alegarla, sea como acción o como excepción, resulta absurda, pues aquel artículo estaría exigiendo la necesidad de un juicio... lo que implicaría inevitablemente, que haya una contienda, un litigio, que bien puede no haberlo.

Aún cuando lo general y común es que la prescripción adquisitiva se ventile, en juicio, como una "excepción" planteada por quién prescriba, es verdad que, en ciertos casos, se la deberá plantear como "acción", pero siempre será por que existe un litigio.

Por ejemplo, si una persona ha poseído un terreno por mas de 15 años ignorando quién es su dueño, o sabiéndolo o presumiendo quién sea pero a ciencia y paciencia de él, y de pronto, el que era dueño, o un tercero, se introduce en el predio y la despoja, puede esa persona, amparada en la prescripción cumplida, proponer ACCION LEGAL contra el despojante para que el Juez, en sentencia, declare su derecho sobre el predio, que el accionante lo ganó por aquel Modo de adquirir. He allí un caso de acción de prescripción, derivado de un conflicto de intereses.

Si una persona ha poseído un terreno por mas de 15 años y el que era dueño o un tercero -titulándose dueño- le propone una demanda reivindicatoria, puede esa persona alegar como EXCEPCION la prescripción ya cumplida, pra que el Juez la declare en sentencia. He allí un caso de EXCEPCION de prescripción, que será lo común y frecuente, pero que, obviamente, parte del punto de un conflicto de intereses. Pero lo que no puede ocurrir es que una persona, que ha poseido un terreno por mas de 15 años, Y QUE NADIE, JAMAS, LE HA DISCUTIDO SU DERECHO, TENGA QUE "SUPONER" QUE HAY UN LITIGIO, INVENTAR QUE EXISTE UNA PELEA, UNA CONTIENDA, PROPONER UNA DEMANDA CONTRA TODO EL MUNDO Y OBTENER UNA SENTEN-

CIA... o que, como lo suelen hacer algunos individuos, irresponsablemente, que esa misma persona finja estar en litigio concretamente con X, lo demanda... para obtener una sentencia... **que sólo surtirá efecto, en su contenido, contra** ^x, pues según el artículo 2.437 del Código Civil, la sentencia solo surte efecto "de una Escritura Pública" y el artículo 1.744 del mismo Código indica que la verdad de lo que declara un instrumento público solo hace fé entre los otorgantes pero no contra o respecto **de terceros**. Además, el artículo tres, inciso segundo del Código Civil dice que:

"Las sentencias Judiciales no tienen fuerza obligatoria sino en las causas en que se pronunciaren".

Esta posibilidad de que haya un Juicio, (pues insistimos, puede no haberlo), que explique la necesidad de una sentencia, implicará, obviamente, la necesaria existencia de un litigio, de una contienda, y ello puede ocurrir -repetimos- respecto de cualquiera de los Modos de adquirir dominio, y no sólo de la Prescripción, pues igual puede una persona que logró la propiedad de un bien por tradición, o por sucesión por causa de muerte, o por accesión o por ocupación, encontrarse frente a un tercero que la despoja, y a quién tendrá que plantearle una acción, o soportar una demanda reivindicatoria y tener que alegar una excepción, en ambos casos para que el Juez en sentencia, declare que esa persona adquirió el dominio por tal o cual "modo" de adquirir.

En conclusión, y dentro de esta primera interpretación restringida, la necesidad de alegar prescripción se concreta A LAS SITUACIONES DE CONTIENDA, DE LITIGIO, pues ella se refiere a los casos en que se suscita un pleito, una pelea, QUE OBLIGA a la persona a acudir a la Función Judicial en busca de la condigna sentencia que dirima, decida el juicio.

Pero NO HABIENDO LITIGIO, NO EXISTIENDO CONTIENDA CON NADIE, carece de lógica y buen sentido pretender que siempre se aplique el artículo 2.417, y llegaríamos a la irremediable conclusión de que si la palabra "alegar" se refiere a hacerlo dentro de un proceso, entonces no se usará esa norma legal en los casos en los cuales el prescribiente no tiene conflictos ni diferencias con nadie, respecto del bien que adquirió.

Y terminemos el análisis de esta "primera interpretación" del artículo 2.417 del Código Civil con un ejemplo que demuestra que, aún en los

casos en que el prescribiente sabe quién es el dueño del bien, no es legalmente necesaria una sentencia judicial declarativa: X tiene título de dominio sobre un predio rústico, inscrito a su favor y lo abandona dicho predio permitiendo, tácitamente, que Z tome posesión del mismo.

Z continua con la posesión y va camino a la prescripción extraordinaria, a ciencia y paciencia de X quien, inclusive, **le expresa su satisfacción por lo que está ocurriendo** y, **luego, se la reitera**, una vez cumplida la prescripción. ¿Podría alguien pensar en que existe litigio, contienda, entre X y Z? ¿Podría alguien pretender que Z **deba demandar, proponer juicio, a X** para que un Juez tramite un proceso y dicte sentencia declarando la prescripción?. Tales pensamientos i pretensión serían un tamaño absurdo.

c-2) Una segunda interpretación del comentado Art. 2.417, que no necesariamente compartimos pero que aceptamos podría ser planteada, sería la de darle a esa norma una aplicación mas general y amplia que la comentada en el literal precedente c-1. Es decir, conferirle a esa norma una aplicación que vaya mas allá de lo meramente procesal. Estimamos que el aludido Art. 2.417 podría ser interpretado con el análisis gramatical de la palabra "alegar" y no precisamente con un criterio jurídico procesal de dicho vocablo, y, además, separando los dos párrafos de que se compone, pues ellos, realmente, son dos enunciados legales que pueden subsistir independientemente.

La posibilidad y procedencia de ese mero análisis gramatical —extra procesal— de la palabra "alegar", surge del hecho de que ella esta contenida en una norma del Código Civil, que dispone, entre otras cosas, sobre la declaración y existencia de derechos y de obligaciones, al **margin** de todo juicio, y nó en el Código de Procedimiento Civil que, concretamente, regula la conducta de las personas cuando se les niega un derecho o se les exige el cumplimiento de una obligación.

Continuando con nuestro razonamiento sobre dicho artículo, encontramos que en su primera parte expresa un concepto que, para su aplicación, no necesariamente requiere de lo manifestado en la segunda parte. En efecto, dispone que: "El que quiera beneficiarse de la prescripción debe alegarla".

Así, pensamos en la posibilidad de que tal "alegación", consignada en una norma sustantiva, y no procesal, sea factible hacerla en juicio o

fuera de él, y entonces procede examinar el significado de la palabra "alegar" que según el diccionario de nuestro idioma, quiere decir: "Citar, aportar algo para prueba, disculpa o defensa en favor de su propósito".

"Citar", a su vez, significa "mencionar".

Es decir, que la persona que desee beneficiarse de la prescripción debe alegarla, o sea debe citar, manifestar, mediante un acto o declaración de voluntad, el hecho de su posesión de un bien y el tiempo transcurrido, como prueba evidente de su propósito o deseo de hacer uso del derecho de dominio, adquirido con la prescripción cumplida.

Esa manifestación, esa alegación, puede hacerse en cualquier forma, como por ejemplo en una declaración notarial unilateral, o con motivo de algún acto o contrato para cuya celebración el individuo necesita afirmar que es dueño del bien, afirmación que la hace expresando que lo adquirió por prescripción.

De esa manera –y sin necesidad de acudir a un juicio, que sería impropcedente al no existir litigio– le encontraríamos una aplicación más general al artículo aludido.

En cuanto a la segunda parte o frase final de la indicada norma ("El Juez no puede declararla de oficio"), anotamos que expresa un concepto independiente de la primera parte del artículo, pues tiene su propia presencia jurídica. En efecto, el Legislador ha querido que la prescripción adquisitiva, que surge de la mera inacción o del prolongado descuido del dueño a quien perjudica, sea reiterada, oponiéndola como "excepción" para el que la alcanzó en su favor, pero sólo cuando el anterior dueño pretenda reclamar la cosa, dando así la oportunidad al nuevo propietario, o sea al prescribiente, para que la renuncie tácitamente (ésta es otra forma de renuncia tácita, además de las indicadas en el artículo 2.418 del Código Civil) al no alegarla, o sea guardando silencio, que bien puede explicarse por una reacción de conciencia ante un modo de adquirir originario, basado, repetimos, en la inacción y el descuido de una persona.

Obviamente, si quien logró la cosa por prescripción, en virtud de posesión mas tiempo, es molestado en su dominio, y quiere proponer alguna

la demanda ese modo de adquirir, pues es indispensable el fundamento de su pretensión jurídica.

6.- Comentarlo al Art. 2.437 del Código Civil.

Esta norma legal, que procedemos a transcribir, exige un análisis minucioso, pues pese a todos los conceptos antes expresados algunas personas podrían pretender encontrar en ella los fundamentos o razones para pensar, o sostener, que la prescripción adquisitiva de dominio, para **existir como Modo de adquisición de la propiedad**, requiere de una sentencia judicial que así lo declare.

El referido artículo expresa:

"Art. 2.437: La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción (2.529)".

Lo primero que debemos destacar es que la sentencia judicial —a diferencia de la Ley que es **general**, y obligatoria para todas las personas de un País— sólo **tiene fuerza imperativa en** las causas o juicios **en que se pronunciare**. Es decir, que la sentencia no surte efectos obligatorios **respecto de terceros**.

En relación con esos "terceros", o sea contra quienes no fueron "parte" en el proceso, la sentencia sólo tiene el valor de un documento público cualquiera, **esto es un valor "probatorio"**, y ella hace fé en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, **pero no en** cuanto a la verdad **de sus declaraciones, pues ellas solamente obligan a quienes litigaron**.

Ocurre, pues, con la sentencia, lo mismo que con cualquier documento público que sirva de título de dominio: Si mañana X y Z celebran la compraventa de un predio, **lo declarado** sobre las medidas, linderos y superficie del predio **los obliga** a dichos dos contratantes, pero cualquier **tercero podrá impugnar esos hechos, esas declaraciones, pues no hacen fé respecto de ellos**. (Art. 1.744 del Código Civil).

Respecto de los límites de exigibilidad o campo de acción de la sentencia (que es, además de norma jurídica, un documento público) es im-

portante transcribir ciertos comentarios que recogen los conceptos que hemos expuesto.

El Dr. Juan Larrea Holguin, eminente jurista, en su obra "Derecho Civil Ecuatoriano", Tomo I, pg. 71, expresa lo siguiente:

"Pero la sentencia, que de suyo, obliga solamente a los litigantes, en cuanto instrumento público tiene un específico valor probatorio de mayor alcance, que en nada afecta a aquel carácter de "res inter alios iudicata", y por tanto **no obligatoria más que a las partes litigantes**. Por el contrario, la sentencia, como instrumento público, puede **oponerse a todos**, pero no quiere decir esto que la persona contra quien se la opone **no** pueda impugnar la sentencia suministrando **pruebas en** contrario, pues es de la esencia de todo instrumento público el comportar una presunción legal de verdad susceptible de prueba que la contrarreste, que destruya la certificación instrumental (22)".

Es decir, que ese concepto del **valor de** la sentencia frente a terceros quiere significar que tal sentencia vale como documento público que **es, o sea que tiene un valor probatorio**, pero no obligatorio para tales terceros **que pueden impugnar lo declarado en el fallo**. Por eso, el mismo tratadista, en la pg. 89 de la referida obra, nos trae su concepto, esta vez concretamente sobre el citado Art. 2.437 del Código Civil.

Al respecto expresa:

"Otro caso en que la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada tiene valor frente a terceros, es el señalado en el Art. 2.437 del Código Civil: "La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros, sin la competente inscripción"; cumplido, pues, ese requisito de la inscripción esas sentencias constituyen un título, y en cuanto título valen contra terceros, **puediendo sin embargo ser impugnadas como** cualquier título, de modo que no se podría oponer al tercero reclamante la excepción de cosa juzgada, sino únicamente la sentencia en cuanto título impugnabile".

Pues bien. Una vez precisado **el alcance de** una sentencia, respecto de terceros, tenemos que concluir en lo siguiente:

El MODO de adquirir el dominio, llamado Prescripción, NACE A LA VIDA JURIDICA POR EL MERO CONCURSO DE LOS ELEMENTOS "POSESION" MAS "TIEMPO", siempre i cuando se hayan producido, esos elementos, con observancia de los requisitos legales. No se requiere, pues, que ninguna autoridad declare la Presccripción, mediante sentencia o norma de derecho alguna, como tampoco lo requieren los demás MODOS **de adquirir el dominio**.

Pero puede suceder que haya disputa, discusión, litigio, sobre el bien que alguien ADQUIRIO por Prescripción. En esos caso de disputa, como es lógico, se requiere acudir a los Tribunales, ora defendiendo el dominio ya adquirido sobre el bien y su tenencia cuando un tercero proponga juicios reivindicatorios o posesorios (que será lo usual) en cuyo caso el demandado opondrá la excepción de Prescripción, ora planteando acción judicial contra quien estorbe, embarace, el dominio y la posesión del dueño que ganó el bien por Prescripción. En tales casos, de litigio, se dictará una sentencia que deberá declarar que X persona (demandada o actora) es dueña del bien por haberlo adquirido por Prescripción.

Esos son los casos en que se requiere de una sentencia: cuando hay "litigio", cuando hay "conflicto", y esa sentencia obligará a las partes en el proceso, que ya no podrán volver a discutir sobre la propiedad del bien.

I esa misma Sentencia, luego de inscrita **valdrá respecto de terceros, pero como vale** cualquier documento público: es decir, como instrumento **de prueba de** la propiedad, pero impugnable en su contenido, en sus declaraciones, por esos terceros, a quienes no obliga.

CONCLUSIONES

De todo lo que hemos expresado, podemos manifestar varias conclusiones, de marcada trascendencia:

Primera.- La Prescripción Adquisitiva de Dominio, al igual que los demás "modos" de adquirir la propiedad, no requiere ser alegada promoviendo un Juicio por el solo motivo de así alegarla, PUES NO NECESITA -PARA SU EXISTENCIA O VIGENCIA- de una sentencia judicial que la declare.

Por lo tanto, aquellos juicios que se fabrican demandando "a cualquier individuo" (**escogido de acomodo**) o "**a todo el mundo**" (**sin precisar**

a quienes), con el afán de obtener una sentencia que declare la Prescripción, son perfectamente inútiles.

Segunda.- La Prescripción Adquisitiva se cumple, en favor de una persona, por el hecho de la posesión de la cosa durante el tiempo de Ley, debiendo haberse realizado tal posesión y transcurrido el tiempo con los requisitos legales.

Tercera.- La Declaración judicial de la Prescripción Adquisitiva sólo se requiere cuando, en torno a ella, hay una contienda, litigio, pues únicamente en esos casos es que debe recurrirse al Juez.

Cuarta.- Como una posible interpretación, que en nada se opone a los conceptos jurídicos consignados en este comentario, pensamos que quién alcanzó la Prescripción Adquisitiva de dominio puede alegarla para hacer uso y beneficiarse de ella, pero tal alegación PODRA MANIFESTARLA EN CUALQUIER FORMA, dentro del juicio, si acaso existiere algún conflicto, o extrajudicialmente mediante una Declaración de Voluntad, de manera tal que quede evidenciada la Prescripción de quien la obtuvo.