

**LA AGREGACIÓN DE LA POSESIÓN DEL ANTECESOR
PARA ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
(Consulta)**

Dr. Jorge G. Alvear Macías

Señor doctor don
X X X
Ciudad.-

Muy apreciado doctor X:

Me es sumamente placentero contestar su atenta nota del pasado 17 de diciembre de este año. En primer lugar le expreso mi gratitud por sus generosos conceptos y por la honrosa distinción que me hace al solicitar mi modesta opinión sobre los importantísimos asuntos jurídicos consultados en la indicada comunicación.

Para la labor me he permitido reproducir -aunque parcialmente- los antecedentes de su consulta y las preguntas que contiene su comunicación, a fin de encontrar la satisfacción plena de éstas.

ANTECEDENTES DE LA CONSULTA

- 1.- La Sociedad Anónima Civil en Predios Rústicos "Alfa" ..., según su respectiva escritura., otorgada el 23 de septiembre de 1968 e inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad el 2 de octubre del mismo año, adquirió, mediante el título traslativo de dominio conocido como aporte a compañía, la propiedad de un predio rústico de 2.200 hectáreas y así, entonces, además de dueña única, plena y absoluta, la nombrada sociedad se convirtió en poseedora regular, con título inscrito, de la integridad del mencionado

inmueble rural, a partir del mismo día de su competente inscripción, es decir, a partir del 2 de octubre de 1968.

- 2.- Luego, el 3 de septiembre de 1999, la expresada sociedad "Alfa", de las 2.200 hectáreas aludidas en el número anterior, voluntariamente y para empezar a cumplir con un compromiso previamente contraído por ella (que nunca ha llegado a formalizarse), entregó a la Compañía Anónima "Beta" ... un lote cierto y determinado de 58 hectáreas que, por ser adyacente, se integró físicamente y de inmediato al fundo rústico que, a su vez, ya era (y continúa siendo) de dominio único, pleno y absoluto y de posesión regular, con títulos inscritos, de "Beta". Y así, entonces, "Beta", sin ser propietaria, se convirtió, a partir del 3 de septiembre de 1999, en poseedora material del referido lote de 58 hectáreas, con una posesión de buena fe, no viciosa, pacífica, pública, tranquila y, lo que es más con una posesión ejercida a ojos vista y a ciencia y paciencia de todos y cada uno de los vecinos del lugar, inclusive de la propia "Alfa" y de sus representantes y trabajadores, y de todas las personas que tenían y tienen relaciones de negocios con "Beta" y con la misma "Alfa"; y, aún a pesar de lo que se manifiesta en el número siguiente, ha continuado ("Beta") en esta misma calidad, ininterrumpidamente, hasta los actuales momentos. Se aclara que el compromiso aludido en la primera parte de este número consiste, específicamente, en la obligación que en su oportunidad asumió "Alfa" de transferir a "Beta", mediante el pertinente título traslativo gratuito, la propiedad única, plena y absoluta del lote de 58 hectáreas en cuestión que, como ya se dijo, se encuentra en posesión material de "Beta".
- 3.- Posteriormente, según la condigna escritura pública autorizada el 15 de abril de 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad el día siguiente, "Alfa" vendió a la Sociedad Anónima "Omega", denominada de aquí en adelante simplemente "Omega", el mismo lote de 58 hectáreas indicado en el número anterior, convirtiéndose "Omega", así, a partir de esta última fecha, es decir, a partir del 16 de abril de 2002, en "dueña" del mismo lote rústico de 58 hectáreas. Se consignan también como antecedentes de estas consultas los siguientes hechos: (a) que, desde que adquirió la propiedad de tales 58 hectáreas, "Omega" conocía perfectamente bien que "Beta" se encontraba en posesión material de las mismas; (b) que ese

LA AGREGACIÓN DE LA POSESIÓN DEL ANTECESOR PARA ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN..

conocimiento de "Omega" no ha cambiado en lo más mínimo y que subsiste en la actualidad; y (c) que, hasta esta fecha, "Omega" no ha intentado ningún reclamo o acción contra "Beta", por concepto alguno que directa o indirectamente se refiera o se relacione con el indicado lote de 58 hectáreas.

- 4.- Consecuentemente, constituye un hecho cierto que desde el 3 de septiembre de 1999, en que comenzó su posesión exclusiva o propia (material) y hasta el día de hoy, ininterrumpidamente, "Beta" tiene y mantiene materialmente para sí y con ánimo de señora y dueña la integridad de las susodichas 58 hectáreas; ejecutando y realizando sobre las mismas, en todo momento, hechos positivos de aquéllos a que sólo el dominio da derecho, y, específicamente, explotándolas de manera permanente en función con su vocación agrícola (banano y productos de ciclo corto), según su leal saber y entender, sin reconocer dominio ajeno alguno y, en todo caso, sin el consentimiento o anuencia de nadie, absolutamente de nadie.

CONSULTA

Con estos antecedentes, consulto a usted lo siguiente:

- A.-) ¿Puede "Beta" añadir o agregar, de conformidad con la facultad que le confiere el Art. 732 del Código Civil, entre otros, a su mencionada posesión material ininterrumpida, exclusiva y propia sobre las susodichas 58 hectáreas, la posesión de su antecesor "Alfa" sobre las mismas?
- B.-) En el caso de que la respuesta a la pregunta anterior fuere afirmativa y que por ende, luego de la agregación de la posesión pertinente, "Beta" complete en total más de treinta y seis años de posesión, ¿puede "Beta" legalmente alegar entonces la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio respecto de las tantas veces referidas 58 hectáreas?
- C.-) En el mismo supuesto de respuesta afirmativa a la pregunta constante en el literal A), ¿puede "Beta", conforme a derecho, alegar tal prescripción a través de la correspondiente acción que inicie así el

pertinente juicio ordinario de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de dichas 58 hectáreas, en donde el demandado sea "Omega"?

- D.-) En idéntico supuesto y para el caso de que sea "Omega" quien demande, contra "Beta", la reivindicación de tales 58 hectáreas, ¿puede "Beta" en legal forma alegar y oponer la respectiva excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de las expresadas 58 hectáreas?

ANÁLISIS

I

De la descripción de los hechos magníficamente sintetizada por Ud., observo, que la identificación y situación jurídica de las partes involucradas en el eventual litigio es así.

1. ALFA: Es ex-propietaria de las 58 hectáreas, con título inscrito en 1968, por ende además, ex poseedora de las 58 hectáreas. Fue poseedora regular, pues contaba con justo título inscrito¹. Es incumplidora de un convenio que desembocaba en la transferencia de la propiedad única, plena y absoluta del lote de 58 hectáreas a favor de BETA, mediante el pertinente título traslativo gratuito, pues Alfa solo le entregó la posesión material.
2. BETA: es poseedora material desde 1999, del lote de 58 hectáreas. No se indica si es poseedora regular, aunque de los antecedentes se colige que no lo es. Es que de los hechos referentes no aparece la existencia de un justo título traslativo de dominio, como sería su comprobación, además de la buena fe con que ha venido detentando.
3. OMEGA: Es actual propietaria desde el 2002, del lote de 58 hectáreas, que se encuentra en posesión material de BETA. Sin

¹ Art. 717.- La posesión puede ser regular e irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.
Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

LA AGREGACIÓN DE LA POSESIÓN DEL ANTECESOR PARA ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN..

embargo, por la inscripción del título translaticio, aquella tiene la posesión efectiva del derecho².

II

Cuestiones atinentes a la Prescripción y a la Posesión

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DE LOS BIENES RAICES

La Prescripción Ordinaria. Dice el Art. 2407 del C. Civil, que para ganar la prescripción ordinaria, se necesita de posesión regular no interrumpida. El Art. 2408 del mismo Código Civil complementa que el tiempo requerido de esa posesión regular no interrumpida es de 5 años, excepto cuando hay ausencia de la persona contra quien se pretende hacer valer la prescripción, pues en este caso, cada dos días se cuenta como uno solo para el cómputo de los años. Esta clase de prescripción esta sujeta a suspensión sin extinguirse.

La Prescripción Extraordinaria. Es la alternativa para el prescribiente que no puede acogerse a la prescripción ordinaria, pero el procedimiento estará sujeto a las reglas del Art. 2410 del C. Civil³.

Estas reglas nos indican: Que cabe contra título inscrito; Que no se precisa título alguno, bastando la posesión material en los términos del

² Art. 712.- Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos y reglamentos se ordena.

³ Art. 2410.- El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria (adquisitiva), puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a.- Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito;

2a.- Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 734;

3a.- Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;

4a.- Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir éstas dos circunstancias:

1a) Que quien se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por quien alega la prescripción; y,

2a) Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Art. 715 del C. Civil (tenencia con ánimo de señor y dueño); Que se presume de derecho la buena fe del prescribiente a falta de un título adquisitivo de dominio; Que si se exhibiese un título de mera tenencia contra el alegante, ello hará presumir la mala fe de este, excepto cuando el que se pretende dueño, no pueda probar el reconocimiento de su dominio en los últimos 15 años, por parte del prescribiente, o cuando, el prescribiente ha demostrado la posesión pacífica, sin clandestinidad ni interrupción por el mismo tiempo.

Esta clase de prescripción no está sujeta a suspensión.

El tiempo de la posesión del sucesor sumado al del antecesor. El Art. 2400⁴ faculta al prescribiente a agregar o no, el tiempo de su antecesor inmediato en la posesión y la de los antecesores de éste, de tal manera que pueda hacerla valer en su favor, siempre que haya sido sucesiva e ininterrumpida.

La posesión regular y la suma de posesiones. Esta clase de posesión se identifica por tener origen en un justo título y por haber sido adquirida de buena fe, aunque posteriormente no subsista y que se haya efectuado la tradición, si el título es de aquellos que la Ley denomina traslativo de dominio. Así mismo el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Se infiere así que, el justo título que sirve para suministrar luces sobre el origen de la posesión, es realmente el vínculo jurídico entre el prescribiente y su antecesor, para los efectos de demostrar en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, la suma de posesiones para completar el tiempo requerido por la Ley. Es decir debe acreditarse, en el caso del heredero, la calidad de sucesor a título universal o singular, de la persona o personas a quienes señala como antecesoras en su posesión.

⁴ Art. 2400.- Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuestos en el Art. 732.
La posesión principiada por una persona difunta continúa en la herencia yacente, que se entiende poseer a nombre del heredero.

LA AGREGACIÓN DE LA POSESIÓN DEL ANTECESOR PARA ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN..

Por otra parte y aplicando esta solución (la agregación) en forma general, tal como lo permite el segundo inciso del Art. 732 del Código Civil, podemos concluir que quien alega la prescripción, uniendo su posesión a la de sus antecesores, "... ha de demostrar la serie de tales posesiones, mediante la prueba de los respectivos traspasos, pues de lo contrario quedarán sueltos y desvinculados los varios lapsos de posesión material..." tal como lo tiene sostenido la Corte Suprema de Colombia en un fallo de Casación⁵. Me he referido a la Jurisprudencia de Casación colombiana, puesto que ella se ha vertido sobre el mismo texto de la norma antes aludida.

Así mismo complementa dicha Corte que, "...cuando el demandante en un proceso de pertenencia alega en su pro la unión de posesiones fundado en que a su posesión agrega la de su antecesor, por cuanto existe entre ellos un vínculo jurídico, consistente en un contrato...debe aportar prueba aceptable de tal negociación y, además, de que los antecesores también poseyeron materialmente el bien..."

Otro fallo de Casación, sostiene que incluso, el contrato de promesa de venta de un bien inmueble no es suficiente para proveer la prueba requerida para el eslabonamiento jurídico de las posesiones agregadas:

"... 3. El reconocimiento que hace el artículo 778 del Código Civil de la unión o agregación de posesiones a título singular en armonía con el 2521 *ibídem*, es para lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva. Se parte de una noción: la posesión comienza con el sucesor o sea *per se* no se transfiere <<a menos que quiera (el sucesor) añadir la de su antecesor a la suya>>, es decir, que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación de esa condición fáctica se hace necesario: 1. **Que existe un negocio jurídico traslativo entre sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compra-venta, permuta, donación, aporte en sociedad, etc.** 2. Que el antecesor o antecesores **hayan sido poseedores del bien**; y la cadena de posesiones sea ininterrumpida; 3. Que se entregue el bien, de suerte que se entre a realizar los actos de señorío calificadorios de la posesión.

⁵ Jurisprudencia Civil de la Corte Suprema de Justicia, Tomo IV, A-V, Pág. 1819, Hector Roa Gomez, Editorial ABC-Bogotá, 1980.

Como lo reconoce el propio recurrente, y lo sostuvo el tribunal, una promesa de compraventa genera como obligación primordial y propia del negocio la de hacer el contrato prometido. Es decir, esta clase de acto jurídico no sirve para transferir posesión alguna bajo el entendimiento que se pueda alegar luego la sucesión posesoria apoyado en ella. También en la sentencia citada expuso esta Corporación:

“No basta entonces, que en una promesa de venta de inmueble se exprese la voluntad de conceder la posesión y de transferir ese poder de hecho para que se opere el fenómeno jurídico de la unión de posesiones por cuanto el título constituido es el hacer y jamás de trasladar. Ese propósito volitivo puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido, empero no puede trascender ese ámbito negocial, para encadenar cualquier derecho o hecho anterior sobre el inmueble”. (Sentencia del 26 de Junio de 1986)...”⁶

Es necesario tener presente también, que en tratándose de posesiones sumadas o agregadas, no siempre puede presumirse la entrega de la posesión del antecesor al sucesor, aun cuando el prescribiente haya poseído a ciencia y paciencia del antecesor. Es que no cabe tal presunción, cuando la tradición requiere de la inscripción del título, como lo confirma el Art. 717 en concordancia con los Arts. 702 y 708 del C. C.

Para fundar la interpretación antes indicada, me permito aludir al comentarista ecuatoriano del Código Civil, Eduardo Carrión Eguiguren⁷ quien al referirse a la Agregación de Posesiones, en lo medular expresa: **“...Aunque la posesión no se transfiere ni se transmite, los Arts 751 (actual 732) y 2424 (actual 2400) permiten que, de modo facultativa, puedan agregarse posesiones sucesivas. Pero la agregación es posible sólo en los casos en que hay eslabonamiento entre las posesiones que se agregan, es decir, cuando existe un vínculo jurídico entre el poseedor actual y el poseedor anterior. Esto significa que el origen de la posesión actual tiene que ser la tradición o la sucesión por causa de muerte.**

⁶ Jurisprudencia Corte Suprema de Justicia Salas Civil y Laboral año 1986 Segundo Semestre Librería Jurídica Wilches, Bogota Colombia

⁷ Eduardo Carrión Eguiguren, Curso de Derecho Civil, De los Bienes, pags. 253 y 254, cuarta edición, Ediciones de la Universidad Católica, 1982.

Por consiguiente, el mero apoderamiento de una cosa, sin título alguno, no da lugar a la agregación de posesiones,..."

OPINIÓN

Por lo anteriormente comentado, deduzco lo siguiente:

1. Que la agregación o suma de posesiones es posible invocarla, no solamente en calidad de sucesor a título universal o singular de una persona difunta, -como podría entenderse en forma restrictiva del texto del primer inciso del Art. 732 del C. C.-, sino también en todos los casos en que exista **"...una serie no interrumpida de antecesores..."** tal como lo aclara el Segundo inciso del mismo artículo al utilizar el vocablo "antecesores" y no "causantes", que hubiera sido pertinente para expresar la intención de limitar la facultad de sumar posesiones, únicamente a la sucesión de la posesión por causa de muerte.
2. Que en los demás casos, -cuando no se trata de sucesión de una persona difunta- la agregación de posesiones, solo puede ser intentada por el prescribiente que tenga la calidad de poseedor regular. Esto es, por quien pueda demostrar el vínculo jurídico que fuera causa, inicio u origen de su posesión. Dicho con otras palabras se requiere de título. Es que en el caso de los títulos translativos de dominio, esa demostración requiere de la tradición, por la inscripción del título, por expreso mandato del Art. 717, 3er. Inciso del C. C. Este último requerimiento impide presumir la tradición, aunque exista la posesión material de la cosa **"...a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla..."**, como lo advierte la misma disposición legal citada. Sobre este extremo existe un fallo muy antiguo de la Corte Suprema, extractado en la obra del Dr. Antonio G. Serrano⁸ que dice lo siguiente: **"...A la posesión personal del actor no puede agregarse la del antecesor si no le ha sucedido a éste en el derecho a título universal o singular, como lo prescriben los Arts. 705 y 2492 del C. Civil.- El hecho de haber adquirido el actor su derecho de quien poseyó el predio como dueño, debe demostrarse, no con prueba testimonial**

⁸ Prontuario Alfabético de la Gaceta Judicial, Cuarta y Quinta Serie, Dr. Antonio G. Serrano I., Talleres Gráficos Nacionales, Quito - Ecuador, Año 1946, pag. 352.

sino con un instrumento público, por que ella se refiere a la posesión, hecho externo revelador del dominio en un bien raíz.- Voto salvado.-Cuarta Serie.-No. 247..."

3. Que la calidad de la posesión del antecesor o de los antecesores, que pretenda agregarse, también debe ser regular, ora por título constitutivo de dominio o por translativo del mismo, desde que las posesiones anteriores transmiten sus cualidades o vicios a la última.
4. Que respecto a la primera pregunta de su consulta (¿Puede "Beta" añadir o agregar, de conformidad con la facultad que le confiere el Art. 732 del Código Civil, entre otros, a su mencionada posesión material ininterrumpida, exclusiva y propia sobre las susodichas 58 hectáreas, la posesión de su antecesor "Alfa" sobre las mismas?), considerando la información de antecedentes suministrada y por los comentarios vertidos anteriormente, pienso lo siguiente:
 - Que BETA no puede agregar la posesión anterior de ALFA, por el simple hecho de la posesión propia. Dos son las consideraciones para esta conclusión:
 1. En primer lugar porque no se trata de la situación jurídica concretada en el primer inciso del Art. 732 del C. Civil.
 2. En segundo lugar, porque la causa origen de la posesión propia de BETA, no llegó a concretarse no obstante la intención o promesa de ALFA de transferirle su posesión regular incluida en la transferencia de dominio a título gratuito que nunca efectuó; por ende BETA no llegó a obtener el justo título, que le hubiera permitido conectarse a la posesión anterior de ALFA, obtenida por un título translativo de dominio y así beneficiarse de las cualidades de esa posesión anterior, evidentemente regular.

En razón de que mi opinión responde en forma negativa a su primera pregunta, me abstengo de responder las restantes.

Hasta aquí mi opinión que respeta otras más ilustradas.

LA AGREGACIÓN DE LA POSESIÓN DEL ANTECESOR PARA ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN..

Reciba un afectuoso saludo y la reiteración de mis sentimientos de alta consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Jorge G. Alvear Macías