

Consideraciones 328**Prescripción en el Derecho Chileno III.**

Bernardo Meléndez

1. INTRODUCCION.

En el día de hoy y siguiendo con la presentación de la prescripción en el derecho chileno, veremos el tema de prescripción adquisitiva, institución nacida en el derecho romano, con el nombre de Usucapión, y que permite hacerse dueño de un determinado bien, por haberlo poseído por un tiempo determinado por la ley y reuniendo otros requisitos legales

**2.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA.**

El Art. 2506° señala que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La diferencia fundamental es que van a permitir adquirir el dominio, pero en un plazo diferente.

Además hay figuras jurídicas que afectan a una, pero no a la otra como lo es la suspensión.

Prescripción adquisitiva ordinaria

El Art. 2507 señala los requisitos. El requisito básico de toda prescripción es la posesión unida al transcurso del tiempo. La norma señala que para ganar la prescripción adquisitiva ordinaria se necesita:

Posesión regular no interrumpida. La posesión regular se define en el Art. 702 como “la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida”. Transcurso del plazo señalado en la ley. Este plazo se fija en el Art. 2508 disposición que distingue, si se trata de bienes muebles el plazo es de 2 años; y si se trata de bienes inmuebles el plazo es de 5 años.

Están definidos los requisitos particulares de la prescripción adquisitiva ordinaria. El plazo requerido por el legislador no debe ser interrumpido, dice el legislador en el Art. 2507. Pero la interrupción no es el único fenómeno que puede afectar el transcurso del plazo necesario para adquirir por prescripción adquisitiva ordinaria.

El Art. 2509 señala “la prescripción adquisitiva ordinaria puede suspenderse, sin extinguirse: en ese caso cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo”. Por tanto, son 2 los fenómenos que pueden afectar el transcurso del tiempo.

¿Cuál es ámbito de aplicación de la suspensión? Art. 2509:

Se aplica solo tratándose de prescripción adquisitiva ordinaria.

Solo beneficia a ciertas y determinadas personas, y por ende no puede ser invocada por cualquier persona. Se suspende la prescripción adquisitiva ordinaria a favor de quienes señala el Art. 2509.

Los menores, los dementes, los sordos mudos que no puedan darse a entender claramente; y todos los que estén bajo potestad paterna, o bajo tutela o curaduría.

La mujer casada en sociedad conyugal mientras dure ésta. Hay que tener presente lo que dice el mismo Art. “no se suspende la prescripción a favor de la mujer divorciada o separada de bienes, respecto de aquellos que administra”. Solo se beneficia los bienes cuya administración le corresponda al marido. El legislador considera la administración de bienes del patrimonio reservado de la mujer se trata como “separados de bienes”.

La herencia yacente. Que es aquella no aceptada y que no tiene un representante que la proteja.
Formulario de contacto >

¿Cuál es el fundamento de la suspensión?

Proteger los intereses de personas que no tienen la administración de sus bienes frente a la eventual negligencia en que podrían concurrir sus representantes legales.

¿Cuál es el efecto propio de la suspensión?

Detener el curso del plazo de prescripción, si no había empezado a correr; y si ya había empezado a correr, simplemente se detiene hasta que cese la causa que autorice la suspensión. Cesando esta se descuenta el período de tiempo. El plazo de prescripción se suspende mientras dure la causa que la autoriza, Ej. Hasta que el menor alcance la mayoría de edad o hasta que la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal se separe.

Prescripción adquisitiva extraordinaria

El Art. 2510 dice “el dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción adquisitiva ordinaria, puede serlo por la extraordinaria...”. El mismo Art. menciona ciertas reglas especiales. Pero antes veremos los requisitos fundamentales:

□ Posesión.

Si interpretamos a contrario sensu el Art. 2507, que exige para ganar la prescripción ordinaria una posesión regular no interrumpida, podemos concluir que para ganar la prescripción extraordinaria sólo se requiere posesión irregular no interrumpida. Además hay que mencionar la discusión doctrinaria que surge a raíz del Art. 708.

□ Plazo.

El Art. 2511 no hace distinción entre bienes muebles o inmuebles. Por lo que solo da un plazo único de 10 años. Y además dice que no se suspende a favor de las personas mencionadas en el Art. 2509.

¿Cuáles son las condiciones especiales mencionadas en el Art. 2510?

1. No se requiere título alguno.

2. Se presume de derecho la buena fe, aunque no tenga título.
3. La existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe y no dará lugar a la prescripción, a menos que se acrediten 2 circunstancias:

Que el que se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

Que el que alega la prescripción prueba haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Posesión base Regular

Plazo 2 años muebles; 5 años inmuebles

Posesión base Irregular

Plazo 10 años para bienes muebles e inmuebles

3.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE LOS DEMÁS DERECHOS REALES

El Art. 2498 luego de referirse a la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles señala en el inc. 2°, que se ganan de la misma manera que los demás derechos reales, salvo los expresamente exceptuados. Esta regla se repite en el Art. 2512. Esta norma señala excepciones:

1. Derecho real de herencia. Solo puede adquirirse por la prescripción adquisitiva extraordinaria de 10 años. Pero esta regla relativa al derecho real de herencia reconoce una excepción contenida en el Art. 1269. Esta norma le permite al heredero putativo adquirir el derecho por prescripción adquisitiva de 5 años.
2. Derecho real de censo, se adquiere en 10 años.
3. Derecho real de servidumbre. El Art. 882 en materia general indica que no puede adquirirse por prescripción adquisitiva, salvo las continuas y aparentes que puedan adquirirse en el término de 5 años. Las demás se adquieren por título.

3.1 EFECTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

El efecto propio es la adquisición del dominio. Esta adquisición opera de manera retroactiva, es decir, se entiende que el derecho no nació solo al momento de completarse el plazo, sino que se entiende que el derecho nació desde el momento que se empezó a poseer.

Consecuencias:

Los frutos pertenecen al prescribiente.

Los gravámenes impuestos por el prescribiente durante el período que la cosa estaba en su poder, quedan afirmadas.

□ Los gravámenes que pudiera haber constituido el verdadero dueño van a ser inoponibles respecto del nuevo dueño.

¿En qué momento se incorpora el derecho adquirido en virtud de la prescripción adquisitiva, en el patrimonio del prescribiente?

La duda surge porque el cc exige que la prescripción sea alegada. No obstante el requisito de la alegación, la doctrina es conteste en que se adquiere desde el momento que concurren los requisitos legales. Lo que se manifiesta en que si el prescribiente fallece, transmite su derecho a los herederos.

Además la sentencia que dicta el juez en este caso es meramente declarativa, porque constata la situación. La intervención judicial cumple un rol o función de certeza.

Es menester tener presente que el legislador establece que para que la sentencia que declara adquirida por prescripción adquisitiva un determinado derecho valga contra terceros, es menester que esta sentencia se inscriba.

El rol de la inscripción en este caso es operar como medida de publicidad, siendo su sanción la inoponibilidad.

4.- APLICACION PRACTICA DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Resulta necesario hacer referencia a la aplicación práctica que se puede hacer de este estudio, y me refiero al Decreto Ley 2695, que es justamente la aplicación de todos estos principios y conceptos a la realidad de un país, en particular de Chile.

5- CONCLUSION.

Con el tema tratado hoy hemos terminado el análisis conceptual de la prescripción tanto como un modo de extinguir obligaciones, como un modo de adquirir el dominio de determinados bienes, para pasar mañana a estudiar la aplicación práctica de la prescripción extintiva en nuestro derecho, a través de un estudio del DECRETO LEY 2695, del año 1979, que regula la prescripción adquisitiva de bienes en nuestro ordenamiento jurídico.

**BERNARDO MELENDEZ SILVA
ABOGADO**