

Spring December 6, 2016

La actuación del propietario. Análisis del animus domini

Enrique Varsi, Dr.



This work is licensed under a [Creative Commons CC_BY International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



SELECTEDWORKS™

Available at: https://works.bepress.com/enrique_varsi/52/

ANÁLISIS DEL ANIMUS DOMINI

La actuación del propietario

ENRIQUE VARSI
ROSPIGLIOSI

Investigador Concytec.
Docente investigador de la
Universidad de Lima. Socio
de Rodríguez Angobaldo
Abogados.

Animus domini es la voluntad de dominio. El elemento objetivo corpus es entendido como el poder de disposición física (tener la cosa), el elemento subjetivo animus domini es el sentirse, y animus rem sibi habendi, es la intención de tener una cosa como propia, ejercer el dominio. Es un elemento común en la usucapión, sea breve o larga.

La posesión está sustentada en un factum, un hecho es el que la determina. Esta se hace y construye por actos, situaciones del quehacer cotidiano. Así como la continuidad de la vida de relación, la posesión se transforma en propiedad cuando el titular se comporta como dominus. Es cuando el mero tener se transforma en un sentirse dueño, implicando un comportarse como tal y no solo creerse propietario, esto es, en mérito de la relación con el bien el sujeto se siente con derechos y facultades sobre el mismo como propietario (artículo 923 del Código Civil), exactamente tal cual lo fuera, con el ius utendi, fruendi, disponendi y reivindicandi. El tener el bien como su titular, a decir de Valencia Zea (1968) implica que la posesión sea útil para adquirir por prescripción adquisitiva; el poseedor debe pretender disponer de un bien tal y como un propietario en virtud de su derecho.

Posesión como propietario

El animus domini es la posesión a título de propietario. Se posee para sí y se debe actuar como propietario. Es tener una cosa y tratarla como nuestra. La relación del sujeto y el objeto es tal que la considera como parte de su patrimonio.

No es solo poseer, debe poseerse como propietario. La intención es básica en el sentido que sentirse dueño del bien implica ese acto de reflexión interno que motiva actos sobre el bien que van mucho más allá del aspecto objetivo, es una situación internalizada. Así, no solo es

Peculiaridades

El animus domini podrá probarse en la medida en que se demuestre:

- a) Que el bien materia de usucapión se ostenta como de uno mismo sin contradicción del interesado.
- b) Que respecto del bien materia de usucapión se han externalizado actos que van más allá de meros trámites y que dichos actos constituyen manifestaciones conductuales externas que logran identificar quien es el verus domine.
- c) El aprovechamiento del bien frente el abstencionismo.
- e) Que se han ejercido los derechos personales y familiares en el bien, siendo este el centro de desarrollo del sujeto, y en donde este ha constituido su hogar y formado una familia: el locus es el domus (usucapio ius familiae) –Que se ha planeado el bien como parte del proyecto de vida del actor, el raciovitalismo aplicado a la adquisición de la propiedad.

LA POSESIÓN ESTÁ SUSTENTADA EN UN FACTUM, UN HECHO ES EL QUE LA DETERMINA.

tener el bien, es tenerlo para sí, siendo consciente de ello. Para usucapir no basta poseer, tener la cosa; es necesario poseerla como dueño. Tenerla y ameritarla como tal en calidad de dominus. La intención y voluntad de ser para la cosa, de poseerla como propietario, es indispensable para la usucapión. En mérito de ello se considera que para usucapir se requiere tener discernimiento, entender cabalmente que aquello que posees te pertenece; es tal la situación del valor que se le

otorga a la intención que un incapaz relativo puede usucapir, no así un incapaz absoluto, pues al carecer de discernimiento no puede configurar un animus domini.

El animus domini equivale a la intencionalidad de poseer como propietario, lo cual implica que el demandante no reconozca a tercero como titular, siendo capaz de oponer su derecho sobre el bien. Es él y solo él quien tiene el bien para sí y lo goza de forma directa. Como tal, este, el elemento subjetivo equivale al deseo, intención y voluntad de poseer como propietario (1). La posesión inmediata o precaria no convierte al titular del derecho, a quien no ha poseído el bien como propietario por el tiempo que establece la norma, en propietario del bien (2). El animus domini se refleja no necesariamente en el mero dicho sino, sustancialmente, en la conducta del poseedor, lo que ha sido reconocido por la jurisprudencia:

“...la posesión como dueño, no depende para su configuración de un dicho expreso del poseedor; sino es consecuencia del ejercicio independiente del derecho de posesión, descartando la posesión que se ejerce para otro, o sustentado en un contrato civil de arrendamiento, uso o usufructo”(3).

“...la actora no ha poseído con animus domini el inmueble porque ha reconocido a su madre como propietaria, pues habría celebrado un contrato [de arrendamiento] con esta”(4).

Este animus tiene que ser exteriorizado, pues mientras el ánimo se mantenga en la interioridad del poseedor, no es susceptible de ser conocida por los demás; al Derecho le interesan lo que se manifiesta a externas: esto se da ejerciendo derechos personales o familiares. Mientras el ánimo se mantenga en la interioridad del poseedor, no es susceptible de ser conocida por los demás, el Derecho no puede entrar a regular las conductas existentes en la interioridad del sujeto. Para el Derecho solamente son relevantes las manifestaciones conductuales externas (Tantaleán Odar, 2012).

Existe posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable, derivado de este comportamiento, suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño (Díez Picazo, 1995). El ánimo que se mantenga oculto, en la interioridad del poseedor, sin hacerlo pú-



blico, no es relevante para el Derecho, por ende, no es susceptible a ser regulado por este(5). El comportamiento de propietario debe exhibirse, realizarse, ponerse en práctica. Presentarse a la luz de la sociedad y a los pies de los demás como quien merece el dominio patrimonial frente al bien. En términos sencillos, el animus debe repercutir en la sociedad a efecto de que terceros aprecien, y así lo asuman, como que dicho comportamiento es el de un verus domini. En gran medida el animus y el tempus van de la mano, pero son requisitos que, en conjunto,



Presunción por tomar en cuenta

Jorge Eugenio Castañeda (1958) señalaba que la posesión con *animus domini* debe ser presumida: ...a todo poseedor se le presume que posee como propietario y, por tanto puede prescribir la cosa que posee. Es a su adversario a quien corresponde demostrarle

que posee por cuenta de otro, como arrendatario, depositario, usufructuario, etc., y probado esto es claro que no habrá de prescribir jamás. La prueba de que posee por cuenta ajena no puede basarse en testimonios, sino en instrumentos en que consta el contrato de locación, de depósito, de usufructo,

etc., o en otro género de probanzas que hagan verosímil la afirmación del no poseedor. Así de la cosas, claro queda que en materia de probanza del *animus dominis* existe una inversión del *onus probandi*, una inversión de la carga de la prueba que corresponderá al demandado, el usucapido.

LA POSESIÓN PARA QUE SE TRANSFORME EN PROPIEDAD POR USUCAPIÓN REQUIERE DE UNA SERIE DE ELEMENTOS, SIENDO EL ANIMUS DOMINIS ELEMENTAL.

concepto de dueño tiene un doble significado en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, lo cual implica los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aun ni siendo reales, permiten su uso continuado (HERNÁNDEZ GIL, Antonio: La posesión como institución jurídica y social, Obras completas, tomo III, Madrid, Espasa Calpe, 1987, págs. 371 y 372).

La posesión para que se transforme en propiedad por usucapión requiere de una serie de elementos, siendo el *animus dominis* elemental. Poseer es tener, es la relación directa con el bien. No se requiere demostrar la causa *possessionis*, aquello que la originó, basta tener para ser considerado poseedor. Sin embargo, a fin de probar el *animus domini* se precisa acreditar qué la produjo y cómo nació, lo cual es difícil siendo una de las principales situaciones a tenerse presente en un proceso judicial. El dilema que enfrentamos es saber quiénes tienen y quiénes no el *animus domini* a efectos de poder usucapir.

Probanza

La prueba del *animus domini* es difícil, casi por decirlo una *probatio diabólica*.

Para su determinación, debe evaluarse con todas las circunstancias concretas de la posesión ejercida por el usucapiente(9), sentido en cual la sentencia Casatoria 2888-2014-Lima, ha señalado que:

“Que la instancia de mérito ha desestimado la demanda al considerar que el pago de las declaraciones juradas y/o recibos de pago de

impuesto predial o arbitrios municipales en el periodo de tiempo invocado para la prescripción, son imprescindibles para corroborar el *animus domini*; circunscribiéndose a una sentencia casatoria que no tiene carácter vinculante incurriendo en motivación defectuosa, pues circunscribe los autos a una determinada prueba, relevándose de analizar cada uno de los elementos configuradores de la prescripción adquisitiva de dominio, conforme a lo establecido en el precepto normativo contenido en el artículo 950 del Código Civil.”

En esta línea de pensamiento se aplica el principio de valoración conjunta de las pruebas (artículo 197 del Código Procesal Civil), estas no pueden ser analizadas de forma individual, una por una: la valuación es vinculada, una con las otras y todas entre sí, lo que llega a determinar *in toto el animus domini*. El pago de impuesto predial o arbitrios municipales es un medio probatorio típico a efectos de acreditar el ejercicio de la posesión (Gonzales Barrón, 2014), pero no es un medio probatorio destinado a probar si dicha posesión es realizada en calidad de propietario (*animus domini*) siendo, meramente, uno de los tantos medios que puede utilizar el juez (10). ▀

deben evaluarse de acuerdo a las circunstancias de cada cual; no se puede pretender adquirir por prescripción solo acreditándose uno de ellos(6).

Pleno casatorio

Como lo ha establecido el Segundo Pleno Casatorio Civil(7), es importante el *animus domini* tomando en cuenta que la posesión por arrendamiento es una posesión de derecho (amparada en un título) en la cual el arrendatario ejerce posesión inmediata (usa el bien) y el propietario una posesión mediata (quien entregó el bien);

hay dos posesiones. El arrendatario, poseedor inmediato no posee para sí, lo hace en pro del poseedor mediato, de allí que no se configure la prescripción adquisitiva de propiedad, al carecerse del comportamiento como propietario o dueño, *animus domini*. No pueden usucapir el arrendatario, el usufructuario, el usuario, el habitante, el comodatario. Estos carecen del aspecto subjetivo e intencional.

Según el numeral 44 del Segundo Pleno Casatorio(8):

...Al decir de Hernández Gil, la posesión en

[1] Cas. 4428-2007, Lima Norte. [2] Cas. 58-1998, Lima. [3] Cas. 364-2016-Tacna. [4] Cas. 3012-2015, Lambayeque. [5] Cas. 1730-2013, Del Santa. [6] La posesión en calidad de propietario, el *animus domini* sobre el bien materia de litis, durante los diez años que exige el artículo 950 del Código Civil, no se acredita en el presente caso, Cas. 1172-2016, Ica. [7] Cas. 2229-2008-Lambayeque. [8] Cas. 2229-2008-Lambayeque. Asimismo, la Cas. 2486-2015-Del Santa. [9] Cas. 2803-2014-Ica. “DÉCIMO CUARTO.- (...), dado que de su texto y de su interpretación se puede colegir que el recurrente ha acreditado encontrarse en posesión del bien materia de litis a título de propietario por más de diez años en forma pacífica, pública y continua, no siendo el pago del impuesto predial requisito legal para usucapir la propiedad; (...) la prueba del *animus domini* es difícil pero debe evaluarse en su conjunto con todas las circunstancias concretas de la posesión ejercida por el usucapiente por más de diez años; (...).” [10] El artículo 505 del Código Procesal Civil, en los procesos de prescripción adquisitiva, considera que “El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien”, de lo que se tiene que estos documentos no constituyen requisitos indispensables para el desarrollo del proceso de prescripción adquisitiva, por lo que su presencia o ausencia en un proceso no determina que la pretensión sea amparada o rechazada; depende del juez y de su discrecionalidad requerir los medios probatorios que le permitan un fallo eficiente.