

LA POSESIÓN

Ana Magnolia Méndez Cabrera

CONCEPTO DE POSESION



- Poseer es tener algo en poder.
- Art. 2228.- La posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre.

ELEMENTOS DEL CONCEPTO DE POSESION

- ES UN HECHO, SE BASA EXCLUSIVAMENTE EN CIRCUNSTANCIAS MATERIALES
- PUEDE DAR NACIMIENTO A UN DERECHO Y POR LO TANTO PUEDE CONSTITUIRSE EN UN INTERÉS JURIDICAMENTE PROTEGIDO

CARACTERÍSTICAS DE LA POSESIÓN

Es un poder de
hecho

Es un derecho
real

Puede recaer
sobre objetos
o derechos

Goza de
protección

CASO 1

- Juan y María vivían en concubinato, desde 1985, en un apartamento registrado a favor de Juan. El certificado de título del apartamento consigna que fue adquirido por Juan, el 27 de febrero del año 1983, siendo su estado civil soltero.
- El día 5 de enero de 2004, Juan falleció. Es hasta el día 3 de marzo del año 2020 que Fernanda, única hija de Juan, de su matrimonio con Mariana, procedió a realizar el proceso de determinación de herederos para transferir el inmueble a su nombre. Es necesario aclarar que Juan se divorció de Mariana, la madre de Fernanda, en el año 1980. En ese sentido, el Tribunal de Jurisdicción Original acogió la solicitud de determinación de herederos y transferencia. El inmueble, en consecuencia, fue registrado a nombre de Fernanda.
- Fernanda apoderó al Abogado del Estado para conseguir el desalojo contra María, a fin de que ésta proceda a desocupar el inmueble. María afirma, ante el Abogado del Estado, que luego de fallecido su compañero siguió viviendo en el departamento, pagando los impuestos y efectuando las reparaciones, por más de 20 años, razón por la cual manifiesta ser poseedora del inmueble. De igual manera alega que la Constitución dominicana le garantiza los mismos derechos que a la esposa, por lo cual la determinación de herederos es irregular y el desalojo no proceso.
- Indique, de manera justificada, quien tiene razón en este caso.

CLASES DE POSESIÓN.

- **Poseción natural** es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona.
- **Poseción civil** es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de hacer la cosa derecho como suyos. Si a la tenencia se le añade "la intención (del poseedor) de hacer la cosa como suya", la posesión natural se convierte en posesión civil.

EN NOMBRE PROPIO Y EN NOMBRE AJENO

- Posesión en nombre propio:
 - También se conoce con el nombre de posesión en concepto de dueño. Es el poder de hecho que se ejerce sobre un bien determinado con la intención, por parte del sujeto, de tener la cosa o gozar del derecho como propio.
 - Se supone que uno siempre posee por sí mismo y a título de propietario, si no se comenzó a poseer por otro. (Art. 2230)
- Posesión en nombre ajeno:
 - Es la posesión imperfecta. Se conoce también con el nombre de tenencia. Quien posee lo hace en nombre de un tercero.
 - Cuando se ha empezado a poseer por otro, se presume siempre que se posee bajo el mismo título, si no hay prueba en contrario. (Art. 2231)

POSESIÓN MEDIATA E INMEDIATA



La posesión mediata, también es conocida como posesión superior, posesión indirecta o posesión originaria y es la que corresponde a una persona que no tiene el bien (poseer no efectivo o nudo propietario).



La posesión inmediata, es conocida como posesión inferior, subposesión, posesión subordinada o posesión derivada, es la que ostenta el que recibe o tiene a su favor el bien de otro.

POSESIÓN EXCLUSIVA



Es la ejercida por un único titular



Tiene un carácter pleno pues ese único titular ejerce todas sus facultades

CASO o

- Antonio despoja violentamente a Mario de un inmueble no registrado, quien no opone resistencia.
- Antonio se instala en el inmueble por el término de diez años, al cabo de los cuales transmite la cosa a Luis quien ignora el despojo del que fue víctima Mario. Al cabo de dos años de posesión de Luis, Mario inició contra éste una acción en desalojo.
- ¿Cómo puede defenderse Luis en el juicio que le inició Mario?

COPOSESIÓN

- Ejercida por más de un titular
- Tiene una misma causa u origen

POSESIÓN DE BUENA FE Y POSESIÓN DE MALA FE

- La posesión de buena fe ocurre cuando se tiene la convicción de poseer con legítimo derecho.
- La posesión de mala fe existe cuando se detenta una posesión a sabiendas de que no se tiene derecho a ella.

LA USUCAPIÓN

- La **usucapión o prescripción adquisitiva** es una forma de adquirir derechos reales. Se conoce como adquisición originaria porque no interviene un tercero que haya transmitido la propiedad. Así, **el usucapiente ha poseído el bien durante tanto tiempo que el ordenamiento jurídico lo reputa merecedor de ser su propietario**

REQUISITOS EXIGIDOS POR EL CÓDIGO CIVIL PARA ADQUIRIR POR POSESIÓN

- Art. 2229.- Para poder prescribir, se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario.

CASO 2

- El 1 de abril de 2002, Juan observa una casa deshabitada y durante la noche, cuando nadie circula por la calle, se introduce en el inmueble, tomando precauciones para que no lo vean. Durante el día permanece escondido, con las persianas bajas y, a la noche, concurre al supermercado para hacer compras. Después de unos meses, levanta las persianas, deja de tomar tantas precauciones, sale a la calle de día y es observado por algunos vecinos.
 - Juan arregló el techo y las paredes. Construyó dos locales en la planta baja de la casa. En uno instaló un colmado de su propiedad. El otro lo alquiló a un tercero.
 - El 8 de agosto de 2019, aparece Pedro, el dueño del inmueble y le pide que se retire. Como no lo consigue, emplea la fuerza pero Juan resiste amenazando a Pedro con una escopeta. Transcurrido unos días Pedro concurre con otras personas y, entre todos, expulsan a la fuerza y con golpes, de la casa, cierran el colmado y también expulsan al tercero que arrendaba el local del primer piso.
- a) Cuando Juan ingresó al inmueble ¿Qué condición jurídica ejerció sobre el inmueble? ¿se puede considerar un poseedor?
 - b) Juan pretende recuperar el inmueble ¿tiene alguna acción contra el propietario? ¿cuál sería su respuesta si Pedro lo hubiese expulsado en el año 2002?

INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN

- La prescripción puede interrumpirse natural o civilmente. 2242
- Tiene lugar la interrupción natural, cuando se priva al poseedor, por más de un año, del disfrute de la cosa, bien sea por el antiguo propietario o aun por un tercero. 2243
- Se realiza la interrupción civil, por una citación judicial, un mandamiento o un embargo, notificado a aquel cuya prescripción se quiere impedir. 2244.-

SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN

- La prescripción no corre contra los menores o sujetos a interdicción, salvo lo que se dice en el artículo 2278, y exceptuándose los demás casos que la ley determina
- Art. 2258.- La prescripción no corre contra el heredero beneficiario, relativamente a los créditos que tenga contra la sucesión; pero si corre contra una sucesión vacante, aunque esta carezca de curador.
- Art. 2259.- Corre también durante los tres meses que se dan para hacer el inventario, y los cuarenta días para deliberar.

TIEMPO QUE SE NECESITA PARA PRESCRIBIR

- Regla I: La prescripción no se cuenta por horas, sino por días
- Reglas II: Se adquiere cuando pasa el último día del término
- Base legal: artículos 2260 y 2261 del código civil

Tiempo	Acción
20 años	Todas las acciones tanto reales como personales
10 años	Cuando se aplique a terrenos comuneros objeto de saneamiento
5 años	El que adquiere un inmueble de buena fe, prescribe la propiedad a los 5 años si el verdadero propietario vive en el DJ donde se encuentra el inmueble
10 años	El que adquiere un inmueble de buena fe, prescribe la propiedad a los 10 años si el verdadero propietario vive fuera del DJ donde se encuentra el inmueble

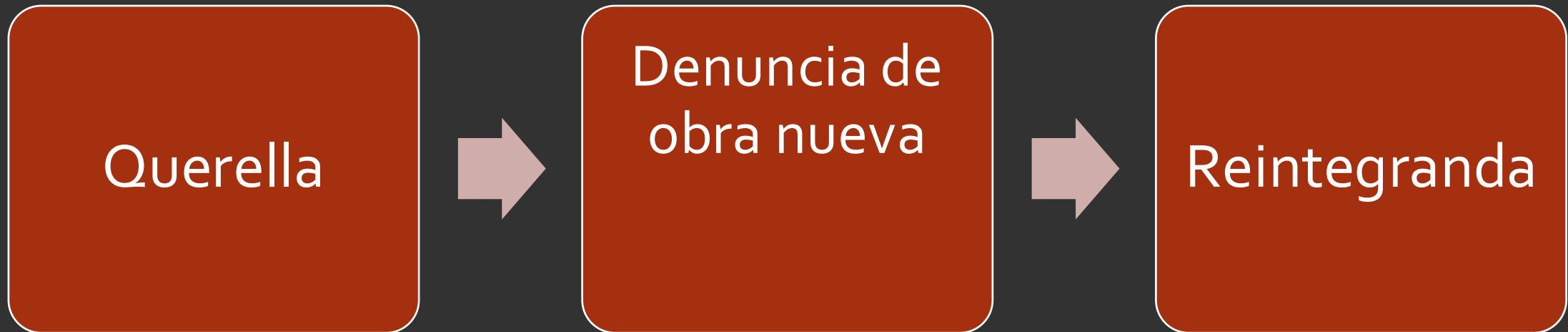
CASO 3

- El señor René Pérez tenía la posesión de una extensión territorial de un millón de metros cuadrados, considerada un terreno comunero, y ubicada en la provincia de Barahona.
- El señor René Pérez sale al exilio de la República Dominicana en el año 1938 y deja el inmueble totalmente desocupado. A su salida en el inmueble se instala una comunidad campesina que, poco a poco, se convierte en una común, luego en un distrito municipal, hasta que es elevado a municipio en el año 1950.
- En el año 1969 regresa Alina Pérez, hija de René, y se opone a unos procesos de saneamiento que están realizando poseedores de porciones de terreno dentro del millón de metros que se consideraban terrenos comuneros de René Pérez. Alega que su padre era el poseedor originario del terreno y que, por lo tanto, todo el terreno le pertenecía. Los solicitantes de saneamiento afirman que tienen una posesión ininterrumpida por más de veinte años, que cumple con todas las condiciones. De su parte Alina sostiene que su padre también tuvo la posesión en condiciones óptimas y que fue interrumpida por la dictadura.
- Justifique la parte que usted entienda que tiene razón en este caso.

INTERDICTOS POSESORIOS.

- Son procedimientos Judiciales que puede utilizar el poseedor para defender su derecho de posesión sin entrar en el análisis del derecho que en definitiva pueda corresponderle para seguir poseyendo,.
- Es la acción que tiene por objeto el reconocimiento o protección de la posesión de un derecho real inmobiliario; se dirige a hacer cesar la turbación causada a la posesión, o a reintegrar al poseedor o tenedor en la posesión de que ha sido privado.
Objeto de la Acción Posesoria: Hacer valer el derecho que se tiene sobre una cosa. (Protección de la posesión).

DISTINTOS TIPOS DE ACCIONES POSESORIAS



QUERELLA



- Acción dada al poseedor de un derecho real inmobiliario, propiedad o desmembramiento de propiedad para hacer cesar la turbación inferida a su posesión

DENUNCIA DE OBRA NUEVA

- Es la acción dada al poseedor de un derecho real inmobiliario, propiedad o servidumbre para hacer ordenar la suspensión de trabajos emprendidos sobre una finca vecina, que, sin causarle una turbación actual, la producirían si fuesen terminados

REINTEGRANDA

- Es la acción dada al poseedor de un simple detentador de un derecho real inmobiliario, propiedad o servidumbre, cuando no ha sido despojado con violencia o por vía de hecho, para recuperar la posesión o la detención.

NORMATIVA

- Art. 1 inciso 5to. d el Código de Procedimiento Civil (Competencia materiae o de atribución).
- Esta disposición indica que el Juzgado de Paz es el competente para conocer de los Interdictos Posesorios.
- Art. 3 inciso 2do. d el Código de Procedimiento Civil (Competencia territorial)
- Estas disposiciones indican que el Juzgado de Paz competente para conocer de estas demandas lo es el del lugar en donde radique el objeto litigioso.
- Art. 23 y sigtes. del Código de Procedimiento Civil (Reglas de fondo para su ejercicio).

REGLAS PARA EL EJERCICIO DE LOS INTERDICTOS POSESORIOS

- Deben ser iniciada dentro del año de la turbación
- Tienen calidad para esta acción aquellas personas que, un año antes, a lo menos, se hallaban en pacífica posesión del objeto litigioso por si o por sus causantes y a títulos no precario.
- La acción será inadmisibile sino cumple con estas condiciones.

CASO 4

- Los señores Diego, Miguel, Pedro, Adriana, Lucero y Andrea tienen la posesión de una porción de terreno de 500 metros cuadrados, dentro de un inmueble registrado designado como Parcela 8 del Distrito Catastral Núm. 9 del Seybo.
- El inmueble se encuentra registrado a favor de Jorge Molusco y éste consigue el auxilio de la fuerza pública con el Abogado del Estado y lograr el desalojo de Diego, Miguel, Pedro Adriana, Lucero y Andrea.
- Los desalojados inician una acción en reintegranda por ante el Juzgado de Paz del Seybo, pidieron ser reintegrado en la posesión del inmueble. Afirman que no critican el derecho registrado, sino la posesión y que esta ha sido de ellos por más de 20 años.
- ¿Es competente el Juzgado de Paz para conocer esta acción? ¿Tienen razón los señores Diego, Miguel, Pedro, Adriana, Lucero y Andrea? Justifique

DERECHOS INMOBILIARIOS REGISTRADOS Y POSESIÓN

EFECTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SOBRE LA POSESIÓN

- La posesión en el derecho dominicano se reconoce y produce derecho de propiedad. Este reconocimiento se realiza a través del procedimiento de Saneamiento establecido en la ley 108-05
- El artículo 21 de la ley 108-05 reconoce la posesión que produce el derecho de propiedad, la cual debe tener las siguientes características
 1. Persona con un inmueble bajo su poder. Implica una posesión directa, en nombre propio y de buena fe.
 2. Debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo establecido en la ley
 3. En el terreno, el que reclame la posesión, debe demostrar que ha realizado sobre él actos posesorios.
 4. Los actos posesorios son: terrenos cultivados o dedicados a usos lucrativos; percepción de los frutos de un inmuebles; las construcciones realizadas por el poseedor . La materialización de los límites.

COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

- El artículo 3 de la ley 108-05 indica que la Jurisdicción Inmobiliaria es la competente para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro desde que se autoriza la mensura y durante toda la vida del inmueble.
- El artículo 25, párrafo VIII de la misma ley dispone que desde el momento en que se fije la fecha para la mensura, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión son competencia exclusiva de la jurisdicción inmobiliaria.

CONSECUENCIAS DEL RECONOCIMIENTO DE LA POSESIÓN EN EL PROCESO DE SANEAMIENTO

1. Nadie puede reclamar un derecho de posesión sobre el bien inmueble registrado, en vista de que la inscripción lo convierte en un bien imprescriptible (Principio IV ley 108-05).
2. El registro tiene un efecto constitutivo del derecho de propiedad. Esto significa que solo la inscripción produce la transmisión, constitución, modificación o extinción de los derecho reales, no aceptado la existencia de un derecho extra registral. (Artículo 90, ley 108-05)
3. El registro es convalidante. Esto significa que el registro subsana los defectos de la situación jurídica registrada. (Artículo 90, ley 108-05).
4. El registro se presume exacto, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de fraude (Art. 90, ley 108-05)

FORMAS DE ATACAR LA POSESIÓN REGISTRADA

- Recurso de revisión por causa de fraude (artículo 86, ley 108-05)
- Titular de una constancia anotada y posesión
- Litis sobre Derechos Registrados

CASO 5

- María es usufructuaria de un inmueble, cuyo propietario es José. María subalquiló el inmueble a Lucas y paga la suma de RD\$20,000.00 mensuales en concepto de alquiler. Mientras Lucas se encontraba de vacaciones, Luis ingresa violentamente al inmueble y comienza a poseerlo, negándole el ingreso a Lucas.
- ¿Cómo puede José recuperar su inmueble? Justifique.