



UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**IMPLICANCIA ENTRE POSESIÓN Y PROPIEDAD EN LA
COOPERATIVA SIMA EN EL DISTRITO DE SAN MARTÍN
DE PORRES EN EL AÑO 2016-2017**

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

ABOGADO

AUTORES:

BACH. RAQUEL YOVANA NAVARRETE CHUMPITAZ

BACH. EDUARDO MARTIN MENDIGUREN GRUTER

LIMA – PERÚ

2018

ASESOR DE TESIS

Doctora Luisa Escobar Delgado

JURADO EXAMINADOR

Presidente

Doctor Anaximandro Odilo Perales Sanchez

Secretario

Doctor Juan Humberto Quiroz Rosas

Vocal

Magister Jubenal Fernandez Medina

DEDICATORIA

La presente investigación la dedicamos a Dios principalmente; al apoyo incondicional de nuestras familias por su comprensión y al amor que nos brindan día a día, a las personas que nos ayudaron a seguir avanzando y decirnos que no nos demos por vencidos a pesar de los obstáculos que se nos presenten.

AGRADECIMIENTO

A los que estuvieron presentes en la evolución y posterior desarrollo total de la tesis, a nuestros familiares, maestros y compañeros.

Especialmente a todos los juristas consultados, que gracias a sus libros, artículos y revistas; lograremos nuestros objetivos.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo, Raquel Yovana Navarrete Chumpitaz, identificado con D.N.I. 10352364,

Yo, Eduardo Martin Mendiguren Gruter, identificado con D.N.I. 07252279

De la Universidad Privada Telesup, autores de la Tesis titulada:

“Implicancia entre posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres en el año 2016-2017”

DECLARAMOS QUE:

El tema de tesis es auténtico, siendo resultado de nuestro trabajo personal, declaramos en honor a la verdad que el trabajo de Tesis aquí escrito es de nuestra autoría que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional y hemos consultado las referencias bibliográficas respetando los derechos que les corresponde a los autores que se incluyen en este documento a través de la presente declaración y en sentido, somos conscientes de que el hecho de no respetar los derechos de autor y hacer plagio, son objeto de sanciones universitarias y/o legales.

Lima, marzo del 2018

.....
Raquel Yovana
Navarrete Chumpitaz
D.N.I. 10352364

.....
Eduardo Martin
Mendiguren Gruter
D.N.I. 07252279

RESUMEN

El problema formulado en la presente investigación es el conflicto entre dos instituciones jurídicas del Derecho Civil, las cuales se encuentran tipificadas en la sección tercera, bajo la denominación Derechos Reales principales; y luego de haber observado la problemática en el lugar de estudio; hemos titulado al presente trabajo; “Implicancia entre Posesión y Propiedad en la Cooperativa Sima en el Distrito de San Martín de Porres en el año 2016 – 2017”. El objetivo general del presente estudio es determinar el conflicto entre posesión y propiedad; situaciones que aparentemente no tendrían que ser conflictivas, pero que la luz de la realidad, nos demuestra todo lo contrario, específicamente en la zona de la Cooperativa Sima; ubicada en uno de los Distritos más poblados de la ciudad de Lima Perú. La investigación realizada es de tipo cualitativa descriptiva; es decir se han recolectado datos mediante la observación, entrevistas e interacción con la población involucrada.

Palabras clave: Implicancia, Posesión y Propiedad.

ABSTRACT

The problem formulated in the present investigation is the conflict between two legal institutions of Civil Law, which are typified in the third section, under the name Royal Reals Rights; and after having observed the problem at the place of study; we have titled the present work; "Implication between Possession and Property in the Sima Cooperative in the District of San Martín de Porras in the year 2016 - 2017". The general objective of the present study is to determine the conflict between possession and property; situations that apparently would not have to be conflicting, but that the light of reality, shows us the opposite, specifically in the area of Sima Cooperative; located in one of the most populated districts of the city of Lima Perú. The research carried out is of a descriptive qualitative nature; that is, data has been collected through observation, interviews and interaction with the population involved.

Keywords : Implication, Possession and Property

INDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
INDICE DE CONTENIDO.....	ix
INTRODUCCION	xii
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	14
1.1. Planteamiento del Problema	14
1.2. Formulación del problema.....	15
1.2.1. Problema general	15
1.2.2. Problemas específicos.....	15
1.3. Justificación.....	15
1.4. Objetivos de la Investigación.....	16
1.4.1. Objetivo General	16
1.4.2. Objetivos Específicos.....	16
II MARCO TEÓRICO.....	17
2.1. Antecedentes de la Investigación.....	17
2.1.1 Antecedentes Nacionales	19
2.1.2. Antecedentes Internacionales.....	26
2.2. Bases Teóricas	33
2.2.1 Posesión	33
2.2.2 Fundamento de la protección posesoria.	35
2.2.3 Defensa extrajudicial de la posesión.....	37
2.2.4 Defensa judicial de la posesión.	37
2.2.5 Prueba de la posesión	38
2.2.6 Posesión legítima.....	39
2.2.7 Posesión ilegítima.....	40
2.2.8 Posesión de buena fe	40
2.2.9 Posesión de mala fe	41

2.2.10 Posesión precaria	42
2.2.11 Posesión inmediata.....	43
2.2.12 Posesión mediata	44
2.2.13 Los interdictos.....	44
2.2.14 Modos de adquirir la posesión	45
2.2.15 Modo originario.	45
2.2.16 La Usucapión	46
2.2.17 Modo derivado.	47
2.2.18 Concepto de Propiedad	49
2.2.19 Derecho a la presunción de la propiedad	50
2.2.20 Objeto de la propiedad.....	51
2.2.21. Caracteres de la propiedad.....	52
2.2.22 Originarios y derivativos modos de adquirir la propiedad	52
2.2.23 A título singular y a título universal.	53
2.2.24 Transmisión de la propiedad.....	53
2.2.25 Características de la tradición.....	55
2.2.26 Propiedad y función social	55
2.2.27 El Derecho Registral y sus principios.....	56
2.2.28 Definición de un Registro de Propiedad Inmueble	57
2.2.29 Función Económica de la Propiedad	58
2.2.30 Seguridad Jurídica	59
2.2.31 Publicidad Registral	60
2.2.32 Bases Legales	61
2.3. Definición de Términos Básicos	72
III. METODOS Y MATERIALES	75
3.1. Hipótesis de la investigación	75
3.1.1. Hipótesis General	75
3.1.2. Hipótesis Específicas	75
3.2. Variables de estudio.....	75
3.2.1. Definición Conceptual	75
3.2.2. Definición Operacional.....	76
3.3 Nivel de investigación	76
3.4 Diseño de la investigación	77
3.5 Poblacion, muestra de estudio	78

3.6. Técnicas e instrumento de recolección	78
3.6.1 Técnicas de recolección de datos.....	79
3.6.2 Instrumentos de recolección de datos	79
3.7 Métodos de análisis de datos.....	79
3.7.1 Análisis descriptivas y relacionados.....	79
3.8 Desarrollo de la Propuesta de Valor	80
3.9 Aspectos deontológicos	80
IV RESULTADOS.....	82
4.1 Resultados	82
V DISCUSION	92
5.1 Análisis de Discusión de Resultados	92
VI CONCLUSION	93
VII RECOMENDACIÓN.....	95
REFERENCIAS.....	96
ANEXOS	
ANEXO 1. CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLE	
ANEXO 2. MATRIZ DE CONSISTENCIA	
ANEXO 3. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS	
ANEXO 4. ENTREVISTA	
ANEXO 5. CUADRO DE CASACIONES	

INTRODUCCION

En el presente trabajo titulado “Implicancia entre Posesión y Propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017”; los autores han detectado una problemática jurídica, la cual está enmarcada dentro del Derecho Civil; donde dos instituciones jurídicas de larga data, forman parte de algunas situaciones conflictivas, las cuales se han originado por diversos motivos socio culturales y económicos. El distrito de San Martín de Porres, antes de los años 1940, era una zona agrícola, la que posteriormente fue poblada por personas, especialmente de las zonas andinas, mediante invasiones, que luego se regularizaron a través de Asociaciones de Vivienda, Cooperativas e Inmobiliarias. Convirtiéndose en uno de los distritos más poblados y debido al esfuerzo de sus pobladores en uno de las zonas de mayor auge económico de la capital. “El alto número de procesos judiciales sobre la posesión constituye la mejor prueba de la importancia social que tiene este tipo de conflictos en nuestro país” (Gonzales Barrón, 2013, p.394). Nuestra investigación constara de siete capítulos cada uno de ellos se desarrollara según corresponda.

El primer capítulo presenta el planteamiento del problema, donde se plasma la situación conflictiva por la titularidad de la propiedad, es decir quien tiene mejor derecho de propiedad. Se ha observado en este grupo pobladores quien ejerce la posesión no es precisamente el propietario, pretensión que se llegaría con una demanda de Prescripción Adquisitiva; Esta situación se ve reflejada en los diferentes conflictos en relación a posesiones y propiedad e inclusive en la gran cantidad de trámites judiciales de prescripción adquisitiva, con la finalidad de formalizar las propiedades el objetivo general es; Determinar la relación entre la implicancia de la posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres año 2016-2017, siendo los objetivos específicos Identificar, Describir y establecer cómo es la relación entre las variables .

El segundo capítulo establece las bases teóricas de diferentes juristas, para llegar a comprender cada concepto y su base legal respectiva.

El tercer capítulo expone la metodología en la cual se ubica nuestra investigación que es cualitativa de tipo, no experimental, descriptivo y correlacional cuenta con un recojo de información basado en entrevistas a especialistas en la materia de los procesos civiles.

En el cuarto y quinto capítulo, guiados por los objetivos y supuestos buscaremos identificar, describir y establecer; la relación de nuestras variables y dimensiones. La técnica de la entrevista, nos facilitó el enfoque de nuestros objetivos, así como la relación que tienen nuestras variables entre sí, su posición jurídica nos hizo ver la orientación legal y la forma de desarrollo que conlleva el estar en la formalidad posible, para con ello poder orientar a nuestra población en estudio; situación que nos permite entender la presencia de diversos factores sociales que intervienen para que se efectuó la implicancia entre nuestras variables.

El sexto capítulo nos brindará las conclusiones las cuales con la trayectoria de la investigación nos hace concluir, que la posesión es el poder de hecho, que es protegido por ley y el propietario puede reclamarlo en vía judicial; los bienes deberían ser inscritos para tener protección y seguridad jurídica. Y finalmente el séptimo capítulo se darán las recomendaciones para la población en estudio .

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del Problema

Las figuras jurídicas posesión y propiedad, dan lugar a muchas situaciones conflictivas; y esto se observa en nuestros antecedentes de investigación. A nivel internacional por ejemplo Gómez M, en su tesis “La Posesión Medio para Legitimar al Dominio”, se formula el problema de investigación con la siguiente interrogante: ¿Constituye la prescripción adquisitiva de dominio una alternativa jurídica eficiente para la legalización de los bienes inmuebles de los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito?. En el Perú Ramos A, realizó una tesis titulada “la Inscripción de los predios en la Superintendencia Nacional de los registros Públicos y el desarrollo económico y social en el departamento de Lima”.

La presente investigación se centra en la Cooperativa Sima Distrito de San Martín de Porres, donde se ha identificado diversos casos donde se discute la titularidad de la propiedad, es decir quien tiene mejor derecho de propiedad, sí el poseedor que por el lapso del tiempo previsto por ley tiene el derecho de adquirir la propiedad, o el propietario que por su inacción, omite sus deberes y derechos. Se ha observado en este grupo pobladores quien ejerce la posesión no es precisamente el propietario, pudiendo observar en el desfasé del problema la relación con los procesos en donde los poseedores que no tienen un justo título pretendan llegar a ser dueños, a pesar que hay propietarios inscritos en registros públicos, pretensión que se llegaría con una demanda de Prescripción Adquisitiva. Esta situación se ve reflejada en los diferentes conflictos en relación a posesiones y propiedad e inclusive en la gran cantidad de trámites judiciales de prescripción adquisitiva, con la finalidad de formalizar las propiedades. Situación que también se complica con las estrategias de algunas personas inescrupulosas que con artimañas legales o incluso delictivas, sorprenden a personas ofreciéndoles predios supuestamente legales. A partir de dicho análisis, y dependiendo de los resultados que obtengan, se postularan a establecer las conclusiones y recomendaciones sobre Implicancia de la posesión y propiedad de la Cooperativa Sima del distrito

de San Martín de Porres estableciendo relaciones, para lo cual se observara los hechos ocurridos, buscando los factores que lo ocasionan.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cómo es la relación entre la implicancia de la posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017?

1.2.2. Problemas específicos

A. ¿Cómo es la relación entre la prueba de posesión y la protección de la propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017?

B. ¿Cómo es la relación entre los modos de adquisición de la posesión con el registro de propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017?

C. ¿Cómo es la relación entre los interdictos con respecto a la función económica de la propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017?

1.3. Justificación

El presente trabajo describirá la importancia de la posesión y la propiedad, sus vínculos, clases, modos de adquisición, el título posesorio, registro de la misma, su finalidad, con los alcances sociales y económicos que la doctrina especializada les reconoce. Connotación social y económica, que tiene obvia incidencia en la vida

misma de las personas; De ahí la importancia del estudio y la culminación para la formalización de la posesión si fuera el caso y una regularización en la inscripción de los inmuebles de ser propietario

Por ello consideramos hacer de conocimiento de la población en estudio, los diferentes conceptos relacionados con los derechos reales, su regularización, y medios de defensa de ser necesarios.

1.4. Objetivos de la Investigación

1.4.1. Objetivo General

Determinar la relación entre la implicancia de la posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017.

1.4.2. Objetivos Específicos

a. Identificar la relación entre la prueba de posesión y protección de propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017.

b. Describir la relación entre modos de adquisición de posesión con el registro de propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017.

c. Establecer la relación entre los interdictos con respecto a la función económica de la propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017.

II MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

La posesión aparece como institución jurídica en el Derecho Romano; a través de los años con la aparición de los registros se formaliza convirtiéndose en derecho de propiedad. Convirtiéndose en un derecho constitucional en el siglo XX.

En el caso del Perú se podría decir que desde el Imperio Incaico, existió una especie de registros, pero estos eran basados en la posesión que era repartida de acuerdo a las necesidades de las familias, pero sin otorgar propiedad. Esta situación cambió con la conquista; pero para bien de algunos.

El primer libro de Registro de inscripciones de censos y tributos que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima, se mandó abrir en cumplimiento de la provisión real de la Audiencia de Lima de 3 de abril de 1565 y en aplicación de la Real Carta Orden expedida por el Rey Don Felipe, derivada de los dos capítulos de las Cortes de Madrid de 1528 y de Toledo de 1539” (Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, año I, N° 3, noviembre 2000, pp. 16-17.) Luego de la guerra con Chile, y sus consecuencias negativas se crea en 1888 los registros con similares características al actual registro, con la finalidad de incentivar la economía. A partir de los años 1940, la densidad demográfica que era mayor en la zona andina, que en la costa, comienza a variar con las migraciones y comienzan a formarse los distritos de la periferia; bajo el concepto de posesión avalados por los gobiernos de turno. La situación coyuntural de la década antes mencionada, se ve reflejada en el poblamiento de grandes extensiones de terrenos, de propiedad del Estado e inclusive de particulares. A través de posesiones informales que posteriormente fueron muchas de ellas regularizadas, convirtiéndose en propiedades inscritas en el registro respectivo. Esta situación se ve reflejada en los diferentes conflictos en relación a posesiones y propiedad e inclusive en la gran cantidad de trámites judiciales de prescripción adquisitiva, con la finalidad de formalizar las propiedades. Situación que también se complica con las estrategias

de algunas personas inescrupulosas que con artimañas legales o incluso delictivas, sorprenden a personas ofreciéndoles predios supuestamente legales.

“La posesión constituye una institución del Derecho Civil, reconocida como una de las materias más difíciles de este Derecho, además de controvertida; sobre ella se hace referencia en el Derecho Romano, aparece en el digesto de modo inconexo, con características y atributos dispares. Durante el siglo XIX se hizo evidente tales características; la Doctrina y el Derecho Comparado terminaron involucrados en un intenso debate sobre ella, sobre su configuración y su naturaleza, cuyos efectos se encuentran presentes aun en la actualidad.

Dos grandes vertientes se abrieron al debate, una de ellas apareció en escena con la publicación, en 1803, de la obra *Tratado de la posesión*, escrito por Friedrich Carl von Savigny; esta obra tuvo diversas ediciones publicadas a lo largo del siglo XIX; en ella el jurista alemán volcó su tesis sobre la posesión, al que se le ha conocido como la “teoría subjetiva de la posesión”, en razón del elemento subjetivo que permite la diferenciación con la tenencia; se trata del animus cualificado que debe portar quien tiene el bien para ser considerado poseedor; este debe ser el resultado de considerarse así mismo como propietario sin serlo, es decir sin reconocer en otro la propiedad; a este elemento se le denominó animus domini.

La otra vertiente fue sostenida por otro sabio alemán, “Rudolf von Ihering, que en sus obras: *La voluntad en la posesión, con la crítica del método jurídico reinante, y Teoría de la posesión – fundamento de la protección posesoria*, entre otras, expuso su franca discrepancia con la, entonces, teoría dominante, y sostuvo que para ser poseedor no se requiere del animus que exige la tesis de Savigny; consideró que el elemento central para calificar a una persona como poseedor es que tenga el bien en su poder –corpus-, entendido como el vínculo de la persona y el bien, con independencia de considerarse a sí mismo como dueño, pero con la intención y voluntad de mantener tal situación; consideró que solo se requiere un animus tenendi, sin establecer sustancial diferencia con la del tenedor, salvo que la ley la establezca; es decir, en esta idea, quien tiene un bien en su poder es poseedor y será tenedor cuando la ley lo señale. A esta teoría se ha conocido como la “teoría objetiva de la posesión”. (LAMA MORE, H. 2015, pp. 110-111)

2.1.1 Antecedentes Nacionales

“RAMOS A, (2011). Realizó en Perú una tesis sobre “La inscripción de los predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP y el desarrollo económico y social departamento de lima, período 2005 – 2009”. El autor realiza una introducción histórica, tomando como fuente una publicación del INEI del año 2010: “El proceso de traslado de los habitantes del campo a la ciudad iniciado hace aproximadamente sesenta años, y los diversos acontecimientos producidos para la atención de las múltiples necesidades provocadas por tales migraciones, fue cambiando sistemáticamente la actitud de la sociedad.” Dicho cambio implicó que la población urbana y rural modifique su composición estructural, significativamente. Esto quiere decir, por ejemplo, que en el año 1940 la población del área rural constituía el 65% de la población total, y la población urbana el 35%; en tanto que en el año 2007 el área urbana constituía el 76% y la rural el 24%, de la población total.

Posteriormente citando a HERNANDO DE SOTO, en su libro El Misterio del Capital publicado el año 2,000; afirma que “de acuerdo a investigaciones realizadas, en el Perú el 53% de los habitantes de la ciudad y el 81% de los del campo ocupan viviendas extralegales.”

Citando textualmente al autor “ El propósito del presente estudio de investigación es demostrar que las operaciones formales que se derivan de la Inscripción de los Predios en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tiene un impacto positivo importante en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima, en el sentido que, los mayores beneficios que se obtienen por el hecho de tener el Predio Inscrito en los Registros Públicos y contar con seguridad jurídica, significan en la práctica, mejores condiciones para los propietarios ya que, entre otros, pueden poner al bien como garantía y acudir al sistema financiero para solicitar créditos, o adquirir un bien mediante el mecanismo de la hipoteca”.

RAMOS A, en el presente estudio utiliza las siguientes variables:” Inscripción de Predios, los componentes Inmatriculación y Transferencias de Predios, así como la variable Desarrollo Económico y Social.” Finalmente describe el contexto

institucional, es decir, se describen los sujetos normativos que nos permite el marco, dentro del cual se desarrolla el estudio de la tesis.

El autor llega a las siguientes conclusiones: 1) Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Hipótesis General, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que La Inscripción de Predios en la SUNARP, sí influye en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005 - 2009". 2) Con un nivel de confianza estadística de 95%, se ha comprobado que la Primera Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que "La Inmatriculación de Predios impacta en el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005-2009. 3) Con un nivel de confianza estadística superior al 95%, se ha comprobado que la Segunda Hipótesis Específica, es verdadera y se puede afirmar que existe evidencia empírica para afirmar que La Transferencia de Propiedad de Predios, afecta el Desarrollo Económico y Social del Departamento de Lima: Periodo 2005-2009".

"SACHIPANA E, (2017). Realizó en el Perú una tesis de investigación denominada "Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a través de la Inscripción Registral". El autor manifiesta que la situación actual de nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble es bastante discutida, pues existen posiciones enfrentadas en nuestra jurisprudencia respecto a este tema, lo que ha generado la inexistencia de uniformidad legal tanto en su regulación y su aplicación cotidiana, incluso en la doctrina. En efecto, día tras día vemos una gran cantidad de transacciones comerciales, muchas de las cuales, se refieren a transferencias de bienes inmuebles celebradas bajo el solo consenso de las partes contratantes, ello quedó establecido en nuestro Código Civil de 1984.

Este acuerdo de voluntades que, en muchas ocasiones son manifestadas en documentos privados, genera en el comprador cierta duda jurídica, puesto que al adquirir un bien inmueble determinado no sabe en realidad o no cuenta con la plena certeza de que dicho bien haya sido vendido solo a él y no a uno o más personas (terceros).

En conclusión el autor afirma que el sistema de transferencia de propiedad inmueble bajo el simple consentimiento, implica clandestinidad, desincentivo de inversión económica, e inseguridad. Respecto a la seguridad jurídica como garantía en nuestro Sistema Transferencia de Propiedad, existe una eminente necesidad de establecer un Sistema Transferencia de Propiedad basado en la inscripción registral; constitutiva y no declarativa. La importancia de la inscripción registral radica en la seguridad jurídica que brinda a la adquisición del bien inmueble.”

“BARREDA C, DONAYRE C, HUAPAYA G, MELCHOR R, RENGIFO J, SANCHEZ J, TABOADA K, TASAYCO A, YUPANQUI I, (2011). Realizaron en Perú una tesis titulada “La declaración judicial previa de la prescripción adquisitiva y su implicancia para la defensa del demandado en la pretensión reivindicatoria”. En la Universidad de San Martín de Porres.

Con respecto a la contexto problemático; la prescripción adquisitiva de dominio es uno de los modos originarios de adquirir la propiedad dentro de nuestro ordenamiento jurídico, en donde al parecer se trata de una institución respecto de la cual no habría una mayor complicación; no obstante, tal afirmación no resulta coherente con lo que sucede en la realidad.

En la práctica jurisdiccional peruana con bastante frecuencia, suele presentarse una serie de conflictos relacionados a la situación de la persona que invoca la prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble contra la acción reivindicatoria planteada por la persona que figura como propietario en los registros públicos; ello debido a la incertidumbre, por ejemplo, respecto a si la declaración judicial de prescripción adquisitiva de dominio tiene el carácter de declarativa o de constitutiva del derecho.

El presente trabajo analiza los pronunciamientos emitidos por las Salas Civiles de la Corte Suprema en pretensiones sobre Reivindicación en los cuales se opone la prescripción adquisitiva, por lo que no tiene un ámbito geográfico particular, debido a la competencia nacional de la Corte Suprema. Las casaciones estudiadas corresponden al periodo comprendido desde 1,997 al 2,009.

La investigación es empírica y aplicada, por otro lado señalamos que resulta la investigación aplicada, porque analiza los diversos criterios que se exponen en los pronunciamientos emitidos por la Corte Suprema en los procesos judiciales sobre prescripción adquisitiva y reivindicación, en el período 1997 al 2009 a partir del estudio de casos que exponen las diversas casaciones revisadas.

A partir del análisis de las casaciones antes referidas se busca, mostrar la justificación de la necesidad imperante de que en un proceso de reivindicación, el demandado puede oponer la prescripción adquisitiva, como excepción material, debiendo el Juez tomarla en cuenta, pues de lo contrario se afectaría el derecho de defensa y de propiedad del usucapiente.

Los autores concluyen: En el proceso de reivindicación, el demandado que ha adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva sin contar con sentencia judicial firme puede invocarla como excepción material en los fundamentos de la contestación de la demanda, en cuyo caso el juez debe evaluar si esta se ha producido y resolver la pretensión restando eficacia a los fundamentos de la demanda. En el proceso de reivindicación, en el que el demandado opone la prescripción adquisitiva como excepción material, se atenta contra su derecho de defensa y a la propiedad cuando el juez no toma en cuenta este argumento de defensa y no verifica si se ha producido la adquisición de la propiedad por parte del demandado por el mecanismo de la usucapición.

La regulación de la excepción procesal de prescripción adquisitiva, permitiría proteger el derecho de defensa del demandado en un proceso de reivindicación, pudiendo oponer éste, su derecho de propiedad frente al demandante reivindicante. Además, se evitaría la emisión de fallos que vulneren el derecho de propiedad del demandado; protegiéndose por tanto el derecho de defensa de éste en un proceso de reivindicación, así como demás principios procesales de celeridad, economía procesal y tutela jurisdiccional efectiva.”

“GONZÁLEZ V, (2016). Realizó en Perú una tesis titulada La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, proporciona seguridad jurídica, estudio publicado por la Universidad Privada del Norte.

El autor plantea como objetivo general, determinar si la protocolización obligatoria en sede notarial de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles, proporciona seguridad jurídica.

La investigación utilizada es de tipo cualitativa, descriptiva; con un diseño no experimental, ya que no ha habido manipulación intencional y deliberada de las variables, el autor ha procedido a observar las variables en su entorno natural, donde simplemente se analiza la situación observada.

El autor tomo como población a los notarios nombrados por el Ministerio de Justicia en el Departamento de La libertad. Y como muestra entrevistó a notarios nombrados por el Ministerio de Justicia de la Provincia de Trujillo.

El autor concluye que la protocolización obligatoria en sede notarial de los documentos privados, sí proporciona seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles, ya que permitiría que el acto jurídico sea más transparente, perpetuo y con fines lícitos absolutos.

Es necesario que se proponga la protocolización obligatoria notarial de los documentos privados en la transferencia de bienes inmuebles, a fin de proporcionar mayor seguridad a las partes contratantes, que usan este tipo de documentos.

El Estado en su rol protector de la sociedad debe formular una propuesta a través del Congreso de la República, para que se modifique el Código Civil y La Ley del Notariado Decreto Legislativo 1049, a efecto de que se protocolice obligatoriamente los documentos privados.

Se debe establecer procedimientos para que los documentos privados sean protocolizados obligatoriamente en sede notarial, es decir que exista un reglamento que las guíe en lo referente al acto rogatorio, intervención de letrado y pago de impuestos al Estado.

De acuerdo al análisis del derecho comparado con otras legislaciones extranjeras, se demostró la existencia de parámetros que ayuden a la protocolización de los documentos privados, que están bajo la custodia de un notario, quien es el funcionario que resguarda el documento auténtico en su oficina notarial, tal como la legislación uruguaya lo regula.

Se apreció que la legislación vigente, tiene vacíos jurídicos en la protección de los documentos privados de transferencias de inmuebles, porque limita la protocolización a este tipo de documentos.

Los notarios están de acuerdo en la protocolización de los documentos privados, pero con normas y un reglamento que sea transparente, fácil y lícita para las partes contratantes.”

“CHÁVEZ A, (2013). Realizo en Perú una tesis titulada Principales características del Sistema Jurídico Legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú. En la Universidad Privada del Norte.

El artículo 949° del Código Civil, establece que la propiedad sobre bienes inmuebles se transfiere por la sola obligación de enajenar, lo cual debería ser correctamente interpretado como el solo contrato. En efecto, según el mencionado artículo, la voluntad legítimamente manifestada basta para perfeccionar la transferencia del derecho de propiedad inmobiliaria.

De acuerdo a nuestras bases legislativas y a la opinión autorizada de autores, la legislación peruana ha adoptado el principio consensual de transmisión de la propiedad inmueble, de origen francés. Bajo el sistema consensual, llamado también espiritual, el solo acuerdo de voluntades se constituye como título y modo suficientes para perfeccionar la transferencia del derecho.

No obstante el sistema consensual de transmisión de la propiedad inmueble, la existencia de una solución legal a la concurrencia de acreedores que otorga un “mejor derecho” real a quien logre inscribirlo, pone en duda la plena eficacia del principio Consensual. Francesco Messineo ha señalado en reiteradas oportunidades que el contrato no inscrito, es válido pero no eficaz, ya que no es oponible a terceros posibles adquirentes del mismo bien. Para Manuel de la Puente y Lavalle, el contrato no inscrito es ineficaz por no poderse acreditar su existencia, validez y fecha de suscripción.

La ineficacia probatoria del consensualismo, ocasionada por la solución legal a la concurrencia de acreedores prevista en el artículo 1135° del Código Civil, sumada a la regulación de los principios de prioridad registral y oponibilidad registral, previstos en los artículo 2026° y 2022° del Código Civil respectivamente, posibilita

el hecho que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble a título oneroso no sea únicamente consensual.

Como lo han explicado los autores Gunther Gonzáles Barrón, Eugenio Ramírez Cruz, y entre otros, el profesor Manuel Miranda Canales, la existencia de una regulación que otorga preferencia al acreedor que inscribe su derecho, demuestra que nuestro sistema ha sufrido una mutación, dejando de ser únicamente espiritual para pasar a ser un sistema “ambiguo”, en el cual la propiedad se puede transferir de dos formas, el contrato y la inscripción como modo excepcional.

En tal sentido, la inscripción del título traslativo ha sucedido en un procedimiento de realización necesaria por parte del comprador, a efectos de hacerlo oponible a terceros. De lo contrario, deberá asumir el riesgo de pérdida del derecho por la inscripción de una transferencia posterior sobre el mismo bien.

El autor concluye que ha quedado establecido a nivel doctrinario que un contrato de compraventa no inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, es ineficaz al no poder ser oponible a posibles terceros adquirentes del mismo bien, y por ende no desplegar plenamente sus efectos en caso sea preferido otro acreedor que si cumplió con este acto. En tal sentido, la necesidad de inscripción, dado el riesgo de pérdida del derecho en una concurrencia de acreedores, hace que nuestro sistema traslativo de propiedad inmueble no sea aplicado por los contratantes de manera consensual.

Se ha verificado que el principio consensual en la transferencia de propiedad inmueble no tiene eficacia probatoria a nivel procesal, toda vez que en una controversia generada a partir de una concurrencia de acreedores, el valor probatorio que tiene un contrato de compraventa celebrado de manera oral o mediante documento privado, es nulo frente a un contrato celebrado mediante título de fecha cierta, mientras que el valor probatorio de este último, es nulo frente a un contrato inscrito en Registros Públicos. De esta manera la inscripción registral se constituye como un acto discriminante de otros contratos”.

2.1.2. Antecedentes Internacionales

“Jurado A, Naves M, Robles L, (2011). Realizaron en San Salvador una tesis sobre la Ley especial para la garantía de la propiedad o posesión regular de inmuebles, frente a los derechos adquiridos por beneficiarios de la reforma agraria. Caso: comunidad Pueblos Unidos de Intipucá departamento de la Unión.

La Ley de Procedimiento Especial para la Garantía de la Propiedad Rural (LPEGPR), fue emitida por Decreto Legislativo No. 133, del 30 de octubre de 1997 y publicada en el Diario Oficial No. 215, Tomo 337 del 18 de noviembre de 1997, con el objetivo de “establecer la garantía de la propiedad y posesión regular de la tierra, mediante un procedimiento especial de desalojo de invasores. El procedimiento establecido en la presente ley; se inicia mediante la solicitud de lanzamiento -verbal o escrita- presentada por el propietario o legítimo poseedor del inmueble al Juez de Paz de la jurisdicción donde éste se encuentra ubicado; debiendo acompañarla con documentación que ampare su derecho. Recibida tal petición, el juez deberá admitirla y señalar día y hora para la práctica de la inspección in situ. Durante la inspección, el Juez debe dar audiencia a los ocupantes para que manifiesten las razones que tiene para permanecer en el inmueble; debiendo en el mismo acto o dentro de las veinticuatro horas siguientes -aunque no sea día hábil- ordenar el desalojo, previniendo a los ocupantes que ventilen sus derechos ante el Juez competente. Si en la realización del lanzamiento se dan actos de violencia, resistencia o amenazas, la Policía Nacional Civil debe proceder a la captura de los responsables para consignarlos, dentro del término de setenta y dos horas, al juez competente, quien debe instruir el informativo correspondiente.

Finalmente, se prescribe que el mencionado procedimiento no es aplicable a las personas que en el acto de inspección o en el transcurso del proceso, demuestren estar en posesión de inmueble ocupado en forma quieta, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo que la ley establece para la adquisición mediante la prescripción y que además demuestren estar siguiendo el trámite de legalización de su inmueble. El objetivo general que plantean los autores, fue “establecer que con la vigencia de la ley especial para la garantía de la propiedad o posesión regular de

inmuebles se vulneran derechos de sectores en desventaja que no cuentan con un título de propiedad que garantice su derecho frente a terceros.

Dentro de los objetivos específicos más resaltantes se encuentran el de determinar “si existe inaplicación de la Ley especial para la garantía de la propiedad o posesión regular de inmuebles por parte de los Jueces de Paz. Y establecer si existe la necesidad de un procedimiento especial para dirimir conflictos relacionados a la propiedad o posesión regular de Inmuebles.”

La tesis concluye que la Ley especial para la garantía de la propiedad o posesión regular de inmuebles, está siendo aplicada indistintamente a personas que están terrenos ajenos, como a aquellas que son dueños legítimos de la tierra pero no tienen un título de propiedad que les ampare ese derecho. Resultando, en el caso de estos últimos, en una vulneración a sus derechos. Ejemplo de esto es el caso de la Comunidad Pueblos Unidos de Intipucá, en el departamento de La Unión, a quienes se les está procesando conforme a lo establecido en esta ley, aún y cuando algunas familias tienen más de 40 años de habitar los terrenos de forma quieta, pacífica e ininterrumpida y de ser beneficiarios de las tierras con la reforma agraria de 1980. Y además que; El Centro Nacional de Registros (CNR) y el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), no han implementado políticas nacionales que permitan a todas las personas que fueron beneficiarias de la reforma agraria de 1980 realizar y finiquitar los trámites para la legalización de las tierras que les fueron otorgadas.”

“Gómez M, (2014). Realizó en Ecuador una tesis titulada “La Posesión Medio para Legitimar al Dominio”. El autor formula el problema de investigación a través de la siguiente interrogante: ¿Constituye la prescripción adquisitiva de dominio una alternativa jurídica eficiente para la legalización de la posesión de los bienes inmuebles de los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito? Puntualizando su objetivo general como: Analizar las causas que generan la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito. Y a su vez como objetivos específicos el autor plantea: Determinar cuál es la significación jurídica de la posesión. Establecer cómo se plasma la posesión en los bienes inmuebles. Apreciar la falta de legalización de posesión de los bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de

Quito como factor que genera inseguridad jurídica. Y confirmar que se puede alegar la prescripción sin tener justo título de dominio del bien que se encuentra en posesión. Según el resultado de las encuestas realizadas por el autor en el barrio de Simón Bolívar, ubicado al noreste de la ciudad de Quito; el 70% de ellos afirmó que si tienen conocimiento de la existencia de la figura jurídica prescripción adquisitiva de dominio ordinaria y extraordinaria para poder adquirir la propiedad de manera legal, mientras que el 30% restante afirman que no tienen conocimiento sobre la existencia de esta figura. A pesar de que la gran mayoría conoce sobre esta figura jurídica, no saben de qué se trata, por esta razón se recomienda difundir su uso para aquellos que requieren legalizar sus propiedades. Entre las personas que fueron encuestadas el 80% de ellos afirmó que no conocen los requisitos que determina la ley para legalizar una propiedad a través de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, mientras que el 20% si los conocen. Dentro de este pequeño porcentaje el 50% consideran que dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio si existe una eficiente actuación por parte del organismo competente, mientras que el otro 50% consideran que no existe una eficiente actuación por parte del organismo competente. La totalidad de las personas encuestadas, el 100%, responden afirmativamente sobre la necesidad de concientizar y capacitar a las personas sobre la importancia de legalizar un bien inmueble, debido a que el conocimiento destruye la ignorancia, así entonces podrá existir desarrollo de obras públicas en beneficio de los habitantes del barrio consiguiendo de esta manera el buen vivir para ellos y sus herederos. Casi la totalidad de las personas encuestadas, el 92%, responden que el costo en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio impide a muchos su realización, mientras que el 8% manifiesta que el costo no impide realizar el trámite de prescripción adquisitiva de dominio. El autor concluye afirmando que: La Legislación Constitucional de su país garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. El Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador “señala, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir sus función social y ambiental”.

“CAMPOVERDE V, (2016). Realizó en Ecuador una investigación titulada “La inspección judicial como medio de prueba y su incidencia en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio ventilados en el juzgado primero de lo civil y mercantil de Chimborazo, durante el período 2013”; en la Universidad Nacional de Chimborazo. El autor plantea como objetivo general; determinar de qué forma la inspección judicial como medio de prueba incide en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio ventilados en el Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil de Chimborazo, durante el período 2013. Y como objetivos específicos: determinar si las sentencias dictadas en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, han cumplido con los requisitos legales, demostrar a través de un análisis crítico las consecuencias jurídicas y económicas que produce a las partes del proceso civil, la aceptación de la demanda en el juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, establecer cuáles son los medios de prueba que se utilizan en el juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Y por último determinar si la inspección judicial es una prueba plena en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. La investigación utilizada es de tipo cualitativa, descriptiva; con un diseño no experimental, ya que no ha habido manipulación intencional y deliberada de las variables, el autor ha procedido a observar las variables en su entorno natural, donde simplemente se analiza la situación observada. En el presente caso, la investigación ha sido realizada en el cantón Riobamba provincia de Chimborazo, de conformidad a la información proporcionada y sustanciada por el Juzgado Primero de lo Civil y Mercantil del mismo cantón, tomando en consideración los procesos judiciales de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que han sido tramitados durante el período del año 2013. Contabilizado el universo de la presente investigación se ha obtenido un total de veinte y tres implicados, a partir de los cuales se ha realizado la aplicación de la encuesta a los Abogados en libre ejercicio profesional y las entrevistas a los señores Jueces lo Civil y Mercantil.

El autor concluye que la inspección judicial como medio de prueba, incide en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por cuanto en base de este medio de prueba, el Juez tiene un contacto directo con el bien inmueble litigioso, lo cual le permite establecer los actos posesorios realizados por el

poseedor; y consecuentemente establecer si se cumplen con los requisitos que establece el Código Civil del Ecuador para que opere la prescripción.

En los juicios analizados en la investigación de campo, según las sentencias dictadas dentro de éstos trámites ordinarios, en los cuales se han aceptado la demanda; si se han cumplido con los requisitos legales; pero se han presentado casos en los cuales se han rechazado las demandas, justamente porque no se han acreditado actos posesorios, el tiempo de la posesión; por otra parte el poseedor ha reconocido a otro dueño, es decir al titular del bien, etc. La aceptación de la demanda, en el juicio de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, si produce consecuencias jurídicas y económicas a las partes del proceso civil, por cuanto el poseedor, se convierte en titular del bien, lo que le permite incrementar su patrimonio, en tanto que el demandado, al perder un bien inmueble con este tipo de juicios, se le disminuye su patrimonio. Finalmente, se concluye que la inspección judicial si es una prueba plena en los juicios de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de manera especial para demostrar los actos posesorios que ha realizado el poseedor de buena fe; y, sobre todo para determinar la existencia e individualidad del bien.

“CELIS X, JELVEZ V, (2012). Realizaron en Chile una tesis titulada “La Posesión Proyecto de actualización del Repertorio de Legislación y Jurisprudencia del Código Civil y sus leyes complementarias. El proyecto de actualización de Repertorio de Legislación y Jurisprudencia del Código Civil y sus leyes complementarias tiene por objeto efectuar una recopilación de los fallos relevantes en materia civil dictados por los tribunales superiores de justicia durante los años 1995 a 2010. Con objeto de realizar una labor más exhaustiva, el trabajo de actualización se dividió en distintos talleres de memoria. El Título VII del Libro II de nuestro Código Civil regula una de las instituciones jurídicas más importantes de nuestro ordenamiento civil, esto es, la “posesión”. El contenido de dicho título y en particular, la posesión, serán el objeto de esta memoria para optar al grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Con dicho fin analizaremos las principales discusiones y tendencias que se han suscitado a nivel jurisprudencial respecto a esta materia, se pondrá especial énfasis en las posiciones que han predominado en nuestros Tribunales Superiores

de Justicia desde la tercera edición del Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas -publicado el año 1996- a la fecha, en adelante, el Repertorio”.

La posesión se define en el artículo 700 del Código Civil, como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.” Su inciso segundo agrega que “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. Sin perjuicio de la inexactitud del lenguaje al que nos referíamos, hay dos disputas que han sido zanjadas uniformemente, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia. La primera, respecto al carácter y función de la institución, se refiere a que la posesión es un requisito fundamental para la configuración de la usucapión o prescripción adquisitiva del dominio de los bienes muebles e inmuebles. Como consecuencia de lo anterior, la posesión no puede considerarse título constitutivo ni traslativo de dominio por sí sola. Y la segunda, respecto a su característica fundamental, de la misma manera, tanto la doctrina como la jurisprudencia unánimemente, han señalado y argumentado que esta institución es un hecho y no un derecho, al igual que su comprobación, por lo que la prueba de ella requiere de hechos demostrativos de sus elementos constituyentes, tanto materiales como subjetivos, lo cual corresponde a los jueces de fondo en cada caso.

Los elementos más importantes y que se desprenden del texto expreso de la norma antes citada, son: (a) debe recaer sobre una cosa determinada; (b) debe hallarse ánimo de señor y dueño del poseedor; (c) otorga una presunción de dominio a favor del poseedor. Este último elemento, no es propiamente un requisito sino, más bien, su consecuencia por medio de la cual nuestro ordenamiento le otorga relevancia jurídica y práctica, pues “si alguien quiere discutirle el dominio, debe probar su calidad de propietario.”

En líneas generales podemos señalar que respecto a la naturaleza jurídica de la posesión, en doctrina ha predominado desde hace algún tiempo la tendencia de que ésta correspondería a un hecho material más que a un derecho, sin perjuicio de reconocer como lo hace Von Savigny, que es indudable que se trata de un hecho que produce efectos legales. Aparentemente, siguiendo estos postulados, por primera vez en el año 2006, nuestro máximo tribunal, Corte Suprema, zanjó la

discusión referida a la naturaleza de la posesión y consagró de forma expresa que “la posesión es una situación de hecho que se basa en circunstancias materiales” a partir de las cuales le otorga ciertos beneficios como la obtención de los frutos de la cosa, la habilitación y protección para seguir poseyendo, la presunción de dominio y el acceso al mismo mediante la prescripción. Lo cual fue confirmado en un fallo del mismo tribunal el año 2010.”

ARIZA D, GIRALDO W, (2005). Realizaron en Colombia una tesis “Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe (adquisiciones a non domino)”. Investigación realizada en La Pontificia Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas carrera de derecho Bogotá d. c. La importancia del estudio que presentan los autores se encuentra dada por el realce que se hace del principio general de la buena fe en el derecho moderno. En algunas de sus múltiples aplicaciones la buena fe tiene la cualidad de poder crear, con el cumplimiento de adicionales requisitos, el derecho de propiedad en un sujeto que recibe una cosa por parte de quien no es su titular legítimo. Para los autores, es necesario tener en cuenta que todo comienza con la bona fides romana, que en su desarrollo ancestral sirve de fundamento a la máxima del derecho que indica que “el error común crea derechos”. Un desarrollo favorable frente a tal máxima habría de generar una situación privilegiada para aquellas personas que pretendieran adquirir bienes obrando de buena fe, bajo la creencia generalizada de una titularidad en quien les pretendía transferir, con lo cual se da origen a la doctrina de las adquisiciones a non domino, que es en últimas el tema materia del presente trabajo. Para el desarrollo del trabajo que se ha planteado, se entrará inicialmente a estudiar la teoría general del título y modo como sistema necesario para adquirir el derecho de dominio y los demás derechos reales. A continuación, se desarrollará un estudio del principio general de buena fe, así como de la teoría del error común creador de derechos, de la teoría de la apariencia y, finalmente, de las adquisiciones a non domino. La investigación utilizada es de tipo cualitativa, descriptiva; con un diseño no experimental, ya que no ha habido manipulación intencional y deliberada de las variables, el autor ha procedido a observar las variables en su entorno natural, en el cual simplemente se analiza la situación observada; utilizando para ello la

doctrina, leyes y jurisprudencia. Los autores concluyen que al interior de su ordenamiento están consagradas las adquisiciones a non domino, aunque no de manera expresa. Lo realmente importante de tal conclusión viene a ser la fuerza que se le imprime al principio de la buena fe como modo originario para adquirir el derecho real de propiedad. La adquisición del derecho de dominio viene a ser originaria, no derivada de un negocio anterior ni de la voluntad de un sujeto que deliberadamente decide desprenderse de tal derecho real. La buena fe, acompañada de la diligencia que un hombre razonable impone en sus actos, crea el derecho.

No se puede indicar que en estos casos lo que ocurre es una adquisición por virtud de la ley, como lo hace en un número extenso de doctrinantes. Es, en nuestra opinión, una apreciación equivocada porque es por virtud de la ley que los derechos tienen reconocimiento, pero la ley nunca es generadora de tales derechos. Si se admite la tesis que sostiene que la ley es la generadora de los derechos, la conclusión vendría a ser que en las adquisiciones derivativas de los derechos reales, la ley es la que traslada el derecho de un sujeto a otro. La ley debe ser entendida como el respaldo de todos los actos que tienen ocasión en la dinámica del derecho pero no la fuente de estos. Es por ello que las adquisiciones a non domino deben ser consideradas como originarias antes que ser consecuencia inmediata de la ley.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1 Posesión

De acuerdo al artículo 896 del Código Civil la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

“La sola posesión es el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento”. (GONZALES BARRÓN, 2017, p. 67).

La posesión institución jurídica protegida por el Derecho, al igual que la propiedad, es una de las bases de los Derechos reales, inclusive sin necesidad de un respaldo formal.

Actuación del sujeto que denota un control autónomo y voluntario sobre algún bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es su uso y disfrute aunque sea de modo potencial. El control implica que el sujeto que tiene inferencia sobre el bien; es decir la cosa se encuentra bajo la disponibilidad del titular de hecho que puede usarla o no a su libre albedrío. La autonomía de control significa que el poseedor no recibe instrucción, órdenes, ni indicaciones de terceros; razón por la que su posesión se constituye mediante acto de voluntad, pues se trata de un hecho jurídico que exige la intención destinada a dominar de facto una cosa.

“La posesión se encuentra inmersa en inversos derechos reales, como propiedad, uso, usufructo, habitación, prenda, anticresis, y derechos personales como el arrendamiento, el comodato entre otros. Cabe señalar que también son aplicables las consecuencias que el sistema legal ha previsto para tal situación concreta: la suma de plazos posesorios, la presunciones legales, la prescripción adquisitiva de dominio; son algunas de las consecuencias importantes que justifican la investigación y hacen patente la necesidad de saber que elementos deben considerar una situación como posesoria. Cabe concluir que la posesión es un derecho real autónomo, pero tiene doble condición ser un derecho y un hecho. Dado que la posesión como derecho real, existe y emana del hecho de la posesión”. (JIMÉNEZ, 2003, p. 100)

La figura jurídica en mención, se puede concluir que tiene más de una acepción; la primera cuando nos referimos a la posesión otorgada por un tercero mediante un título negocial; en segundo lugar la otorgada mediante un título legal, mediante la figura de la prescripción adquisitiva. Y sin dejar de mencionar las posesiones en vía de formalización y por último la que puede ejercer el propio propietario.

2.2.2 Fundamento de la protección posesoria.

Durante la época romana la concepción de la posesión fue es una relación de dominación o poder., como consecuencia de sus conquistas lo cual después de la posesión fue el disfrute, aun así hay que resaltar que en el Derecho romano antiguo la posesión era una representación del contenido de la propiedad.

“Los antiguos romanos se caracterizaron por ser una sociedad pastoril. Las familias ejercieron un señorío de hecho sobre las villas para pastar los rebaños. El ager publicus estaba constituido por las tierras ,especialmente conquistadas a los enemigos , si bien el ager público fue el patrimonio de las grandes familias ,de los patricios ,primero y de las novelitas ,después de la posesión fue el disfrute de la tierra representada el signo de la clase dirigente y su poder política .Las familias patricios durante siglos poseyeron el ager transmitiéndole de generación en generación , al extremo de considerarlo como propio excluyente de cualquier regulación legal a la que pusieron su poder de hecho .Si la nobleza hubiese tenido un mínimo apoyo jurídico a favor de los poseedores, en él se habría ha atrincherado y por consiguiente presentando un derecho incontestable e intangible por consiguiente la tutela de la posesión en la época clásica romana no fue por vía del derecho ,si no fue una tutela de carácter administrativo”.(TORRES, A. 2007, p.3)

El fundamento de la protección posesoria, lo apreciamos desde el derecho romano; nacido con el espíritu expansionista de la época por parte del Estado, el cual consideraba los territorios conquistados como de su propiedad y a su vez otorgados en posesión; los cuales pasaban de generación en generación; con la respectiva tutela administrativa. Todo esto con la finalidad que los poseedores puedan darle uso productivos a sus tierras, en beneficio de ellos y del Estado también.

“La posesión debe ser protegida, para que se convierta en verdadero y definitivo derecho real con el transcurso del tiempo. Donde el principal protagonista es el tiempo. Todo ocurre en el tiempo: la vida del derecho como cualquier manifestación de la vida biológica o social, se desarrolla en él. Registra las duraciones y los cambios. No hay ningún modo de ser ni de dejar de ser que no aparezca inserto en una temporalidad. Sin embargo, en ciertas situaciones, el tiempo, además de

cumplir esa situación general que le es inherente, se interioriza y pasa a ser factor o contenido del propio fenómeno jurídico. Este fenómeno ocurre de manera muy señalada en la usucapión. El tiempo en ella no opera como un mero transcurrir; el decurso temporal, en cuanto duración, no se limita a desempeñar la función cuantitativa de la medida, la cronología o el de curso: tiende a producir un cambio o mutación jurídicos. El deber ser normativo termina por apuntar en la dirección marcada por el tiempo” (HERNÁNDEZ, G.1997, p.359)

La posesión, considerada por el poder jurídico actual, como uno de los derechos reales principales; tiene su basamento principal en el tiempo en el cual, el poseedor actúa como propietario y el ordenamiento civil especifica los plazos a cumplirse para obtener la titularidad del bien. Esto sucede también en diversas situaciones en las diversas ramas del campo jurídico; donde el tiempo se convierte en factor crucial para las decisiones de la justicia.

“El sujeto poseedor es quien debe ser respetado y protegido por el ordenamiento jurídico, la razón verdadera y fundamentada la protección de la posesión, es que esta implica la actuación de la energía productora de una cosa o de un patrimonio, es decir de su normal disfrute. Esta actuación se considera favorablemente a la ley. Desde un punto de vista económico, la posesión es mucho más útil que la vacua titularidad del derecho; el estado improductivo de los bienes se considera como un daño social. La posesión no es solo protegida como aquel fenómeno jurídico de relación individual o colectiva con los bienes, sino como el hecho social, porque su trascendencia ligada a lo social y económico la hace merecedora de ser protegida por ley”. (GONZALES, N. 2012, p. 260).

El Derecho protege la posesión independientemente de que corresponda o no corresponda al titular del derecho. Este hecho al parecer tan ilógico, pero al mismo tiempo tan universal, ha preocupado a los juristas quienes han elaborado diversas teorías para explicar el fundamento de la protección de la posesión. La posesión por sí misma, independientemente del derecho de propiedad, merece una protección especial por ser un hecho social.

2.2.3 Defensa extrajudicial de la posesión

El Derecho permite la legítima defensa, y este precepto se contempla también en la defensa extrajudicial de la posesión, contemplada en el artículo 920 del Código Civil.

“Así, en determinados supuestos, quien ha sido despojado de su posesión, puede recurrir a las vías de hecho, es decir de la fuerza, por medio de la defensa extrajudicial o autodefensa, ya que de lo contrario se consumaría una injusticia. Este tipo de defensa o protección ya era concebido por el derecho romano, mediante acciones posesorias y también la propia defensa. Esta última se otorgaba a toda persona a quien intentaba arrebatar el bien de sus manos (...) nuestro Código Civil contempla este supuesto en el artículo N°920 constituyendo la defensa extrajudicial de la posesión. El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por la circunstancia”. (JIMÉNEZ, R. 2003, p.108).

En efecto, al señalar el Código Civil una recuperación extrajudicial de la posesión se refiere a prescindir de la vía judicial para poder recuperar la posesión de un predio, es decir “no activar la vía judicial” para recobrar un derecho. El ordenamiento jurídico concede al poseedor la facultad de defender su posición extrajudicialmente mediante su autodefensa cuanto haya sido desposeído del bien. Nadie tiene la obligación de soportar una agresión injusta sin que la misma pueda defenderse en forma adecuada y proporcionada.

2.2.4 Defensa judicial de la posesión.

Un interdicto es un procedimiento judicial sumario y de tramitación rápida, cuyo objetivo es atribuir la posesión de una cosa a una determinada persona física o jurídica frente a otra, de manera provisional. El interdicto también se puede plantear cuando exista una reclamación por algún daño inminente, cuya urgencia habrá de quedar justificada.

“Ya se ha manifestado que la tutela posesoria es una defensa de la civilidad y tiene un rol de la paz general. Respecto de la defensa judicial, sin embargo, el código es, a nuestro entendimiento, demasiado parco. Así el artículo N°921, único artículo que regula todo el universo sustantivo de la tutela posesoria judicial, Establece que: “todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos .si su posesión es más de un año puede rechazar los interdictos que se promueven contra él”. (JIMÉNEZ, R. 2003.)

La tutela que hacen referencia los interdictos; son procesos sumarios, donde lo que se discute ante la autoridad judicial se centra solo en la posesión; no se discute otro tipo de derechos, inclusive los de alguien que ostente mejor derecho de posesión o propiedad.

2.2.5 Prueba de la posesión

Puede decirse que posee, quien aparece como titular de un derecho debido a que de hecho goza las ventajas y soporta los deberes que normalmente tendría el titular del derecho o atributo correspondiente.

“Savigni dijo que la propiedad es una posesión vestida por el tiempo”, dando a entender que el reconocimiento jurídico de un derecho pleno de atribución sobre las cosas de (propiedad)se sustenta en el poder factico de preeminencia sobre ellas (posesión) al cual se adose un plazo legal pues no existe mejor título que el tiempo .En tal sentido , la doctrina más moderna señala que si la propiedad se define ;como el derecho de gozar un bien ,entonces la finalidad de la propiedad es obtener la posesión .Por lo tanto pasa que haya usucapio debe haber verdadera posesión ,esto es, poder de hecho voluntario sobre el bien .Sin embargo ,la sola posesión no es suficiente, pues requieren algunas condiciones adicionales”. (GONZALES, N. 2005)

“La posesión no genera una presunción de propiedad entendida en términos estrictos, sino una inversión de la carga probatoria con respecto a quien niega la situación jurídica del poseedor. Sin embargo, esta aclaración no obsta para que la posesión, en su calidad de molde de todas las relaciones de hecho entre el hombre

y los bienes (señorío factico), sirva como un mecanismo legitimador de situaciones de hecho a través de su conversión en situaciones jurídicas, siempre que se cumplan con requisitos adicionales establecidos por el legislador, y que tengan como base la tutela de una apariencia socialmente significativa”. (GONZALES BARRÓN, 2013, p. 695).

La posesión es una situación la cual se puede percibir, asumiendo que aquel tiene todos los derechos que sustentan su posesión; sin embargo es posible que aquel ejerza tal situación sin derecho o se encuentre en vía de formalización, en fiel cumplimiento de los requisitos establecidos por el ordenamiento sustantivo y adjetivo.

2.2.6 Posesión legítima

Este tipo de posesión es aquella amparada en el Derecho; es decir cuenta con título y con todos los requisitos formales dispuestos por ley.

“La posesión legítima es sinónimo de posesión conforme a derecho, es decir, una posesión que se sustenta en una causa o razón justificante, que ha sido valorada y es admitida por el sistema jurídico. Esta causa o razón justificante, que le otorga legitimidad a la posesión se conoce como “título”. Poseer con título, entonces equivale a poseer con derecho”. (PASCO ARAUCO, 2017, p. 17).

“Corresponde a quien tiene el derecho a la posesión (ius – possidendi), por haber adquirido su derecho mediante título en forma y de acuerdo a la ley; el propietario, el arrendatario, el usufructuario, el acreedor mobiliario, etc., son poseedores que gozan de legitimidad, porque -la posesión legítima emana de un título, deriva de un derecho real, de un negocio jurídico, que deberá ser válido-. La posesión legítima se halla vinculada con el título de la posesión o el de propiedad, que el poseedor debe ostentar para ser considerado poseedor legítimo, El concepto título, proviene del latín *titulus*, se entiende como el documento jurídico por el cual se otorga un derecho o se establece una obligación”. (GONZALES,N, 2012, p.198)

Se puede establecer de lo ahora expuesto que si se recibe un bien de quien no es

titular del derecho o no cuenta con la autorización de éste o de la ley para la entrega, o se produce ésta sin que se cumpla con las formalidades que para ello establece la ley, y además ejerce sobre dicho bien alguna potestad en interés propio, será, sin lugar a dudas un poseedor, pero su posesión no será legítima. Pero es posible que una posesión legítima, que por el transcurso del tiempo y debido a ciertas condiciones que debe cumplir el poseedor, cambie de status posesorio; convirtiéndose su posesión en ilegítima.

2.2.7 Posesión ilegítima

“La posesión ilegítima es aquella que se tiene sin título, por título nulo o cuando fue otorgado por un sujeto que no tenía derecho sobre el bien o que no lo tenía para transmitirlo”. (GONZALES BARRÓN, 2013, p. 485).

“(…) la posesión será ilegítima en tres supuestos: i) ausencia de título; ii) contar con un título negocial inválido (una compra venta nula por ejemplo); y iii) contar con un título negocial válido pero ineficaz (por ejemplo, una compra venta válida pero que ha quedado resuelta por haberse incumplido con el pago del precio)”. (PASCO ARAUCO, 2017, p. 19).

Habrà ilegitimidad cuando la posesión se tenga sin título o por un título nulo o fuere adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa o no tenía para transmitirla. Se establece también que la posesión ilegítima es la que carece de título; es la posesión que se adquiere de quien no tenía derecho a poseer el bien, o que carecía del derecho para transmitirlo, por ejemplo, el usurpador no es un poseedor legítimo, porque adquirió la posesión mediante un delito, no por un negocio jurídico. Sin embargo, el usurpador, es un poseedor que puede ganar la cosa por prescripción larga.

2.2.8 Posesión de buena fe

La buena fe es un elemento subjetivo de la persona, pero el cual tiene que probarse para que mantenga esa condición, no basta con la sola afirmación.

“El vocablo fe proviene del latín *fides*, y según el Diccionario de la Lengua Española, la buena fe, en derecho, es la convicción en que se halla una persona de que hace o posee alguna cosa con derecho legítimo. En cambio, su opuesta, que es la mala fe, según el mismo Diccionario, también en una acepción jurídica, es la malicia o temeridad con que se hace una cosa o se posee o detenta algún bien. De tal suerte que la convicción del poseedor de buena fe debe provenir de un error de hecho o de su ignorancia de haber creído tener el título conforme a ley. Esta creencia del poseedor debe ser cierta, real o absoluta, sin que exista duda alguna de haber actuado de buena fe. Si existiera por lo menos indicios de saber el poseedor o adquirente que su transferente no tenía derecho alguno sobre el bien, la buena fe se derrumbaría sin atenuante alguno y como resultado se tendría una posesión de mala fe e ilegítima”. (GONZALEZ, N. 2012, p.202)

La posesión de buena fe exige la presencia de dos elementos copulativos: La creencia firme y absoluta de la legitimidad del título. Este es el elemento que sustenta la buena fe, fundada en la convicción o la persuasión firme de que el acto tuvo origen legal, por ende legítimo. Toda esta convicción debe estar centrada en el poseedor. La ignorancia de la inexistencia del título o del error de hecho o de derecho que lo invalida.

La ignorancia o el error de hecho o derecho, se generan en el momento de la obtención del título, situación que debe durar mientras crea el poseedor que su posesión es legítima o hasta cuando es citado judicialmente, en estos casos recién se dará paso a la mala fe y a la ilegitimidad en la posesión. La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada según el artículo 907 del Código Civil.

2.2.9 Posesión de mala fe

La posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza

cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título.

“Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título. En contraposición a la posesión de buena fe, se presenta jurídicamente la llamada posesión de mala fe, porque en ella falta la convicción de actuar con respeto a los derechos ajenos legalmente constituidos. Se produce cuando el poseedor es consciente de que mantiene la posesión de un bien sabiendo de su ilegitimidad, y por ende carece de todo derecho. Nuestro Código Civil no define la mala fe, la menciona expresamente cuando alude la responsabilidad del poseedor de mala fe (artículo 909 del Código Civil). La buena fe no se prueba, se presume. La mala fe, crea en el poseedor una actitud que distorsiona la realidad y la verdad, de manera consciente, es más, que actúa de mala fe sabe en su mundo interno o subjetivo que carece de título o el que tiene es nulo”. (GONZALEZ, N. 2012, p.205)

Esclareciendo, se debe saber que la posesión es de mala fe cuando se ejercita a sabiendas de que no se tiene título o de que el título que se tiene padece de nulidad. La mala fe crea siempre una posesión ilegítima o viciosa, la posesión de buena fe se presume (*iuris tantum*) mientras no se pruebe lo contrario; en cambio, la mala fe sí es preciso probarla, es más, debe ser acreditada por quien la afirma; si no es acreditada prevalece la buena fe. Por consiguiente; si la mala fe debe ser probada, también en esta misma medida su existencia requiere de expresa declaración judicial.

2.2.10 Posesión precaria

El Código Civil en su artículo 911 define la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

“La palabra precaria proviene del latín *precarius*, significa que se tiene un bien sin título, por tolerancia o por inadvertencia del dueño. En el Código Civil anterior

(1936) no fue legislada, dando lugar a interpretaciones personales y a una jurisprudencia contradictoria. Esta situación fue superada con nitidez por el artículo 80 del Proyecto para el Libro Derechos Reales de Maisch Von Humboldt, que fue receptado por el artículo 911 del actual Código Civil, cuya hipótesis está formulada así: La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Por consiguiente, habrá precariedad en la posesión que se ejerce cuando el poseedor no ostenta títulos que sustenten su derecho a la posesión –ius possidendi–, o cuando el que tenía ha fenecido. La absoluta ausencia del título posesorio (sin título alguno). Siendo así, estamos ante un poseedor típicamente precario. La precariedad en el concepto jurídico se entiende como el uso y el disfrute del bien inmueble sin título alguno o la carencia de todo vínculo jurídico del poseedor con el dueño (sin pagar renta alguna); además, el concepto de poseedor precario no solo radica en aquel que ejerce posesión sin título alguno, sino, en que el que ostentaba (de haber existido) ha fenecido. (GONZÁLEZ, N. 2012, p. 206)

La precariedad implica la ausencia total o absoluta de toda circunstancia que pudiera generar algún vínculo jurídico entre el precario y el propietario del bien, o que pudiera justificar de alguna manera el uso y goce a través de alguna relación jurídica con el propietario.

2.2.11 Posesión inmediata

Se entiende que una persona ejerce posesión inmediata respecto de un bien, cuando lo detenta físicamente para sí, en virtud de un título otorgado por otra persona, éste último ejerce la posesión mediata. Es preciso anotar en este caso que el poseedor mediato no tiene que ser necesariamente el propietario, puede no serlo, sin embargo es necesario que ejerza sobre el bien *animus possessionis*.

“El elemento clave de la mediación posesoria es la relación jurídica o social, por cuya virtud se entrega un bien en forma temporal, por lo que también nace el deber de sustituirlo luego de vencido el plazo. Por el contrario no es intermediario de la posesión el ladrón, ya que en este caso falta conexión o vínculo jurídico, entre las partes. Tampoco hay posesión mediata cuando el título es definitivo, y no temporal,

como ocurre con la compra venta, aun cuando el contrato se anule, pues, en tal circunstancia, el comprador será reducido a un poseedor ilegítimo, pero no quita que siempre tuvo el animus de quedarse con la cosa para sí, con exclusión de los demás”. (GONZALES BARRÓN, 2013, p. 476).

2.2.12 Posesión mediata

La posesión mediata, como establece el artículo 905 del Código Civil, corresponde a quien confirió el título, entonces no es sino, una relación entre el poseedor inmediato (poder de hecho) y el poseedor mediato (poder de derecho), lo que significa que la posesión mediata es siempre una posesión de derecho, nunca de hecho.

“La posesión mediata supone, aparte de una posesión del mediador, una cierta relación entre el poseedor superior (poseedor mediato) y el su poseedor (poseedor inmediato), éste tiene que poseer la cosa a título de usufructuario, acreedor pignoraticio, arrendatario, depositario, o en una relación semejante, en virtud de la cual esté temporalmente facultado u obligado frente a otro a la posesión”. Clarificamos con un ejemplo: el contrato nominado de arrendamiento muestra la figura jurídica típica del poseedor mediato y del poseedor inmediato, es decir, pertenece la posesión mediata o superior al propietario, y la posesión inmediata o su posesión al arrendatario”. (WOLFF, 1976, p. 214).

Poseedor mediato es aquel que tiene todas las facultades de conferir un título posesorio; el ejemplo citado en el párrafo anterior especifica que el poseedor mediato sería el arrendador, que brinda su inmueble a un arrendatario.

2.2.13 Los interdictos

Los interdictos mencionados en el punto referido a la defensa judicial de la posesión, son considerados acciones posesorias de aplicación sumaria, que se brindan ante dos tipos de situaciones; es decir el despojo de la posesión o la perturbación de ella.

“Las acciones posesorias son los mecanismos judiciales que tienden a revertir las lesiones a la posesión, sea el despojo o la perturbación, por tanto su única finalidad es resguardar el estado posesorio actual, sin pronunciamiento sobre cuestiones petitorias, es decir, las causas de la posesión, legítima o ilegítima, no es relevante para decidir la controversia. El medio de protección de la posesión es el interdicto, sea para recuperar la posesión, sea para mantenerla sin perturbaciones”. (GONZALES BARRÓN, 2018, p. 235).

En conclusión, cualquier poseedor puede apelar a un interdicto para mantener su posesión o para mantenerla sin ser perturbado; inclusive un poseedor ilegítimo, el cual puede actuar de buena o mala fe.

2.2.14 Modos de adquirir la posesión

La posesión se puede adquirir de manera unilateral, es decir sin una transferencia previa, o de manera bilateral, donde existe un acto de traslación de la situación posesoria.

“El nacimiento de la posesión requiere de un acto de injerencia o interferencia decisiva, que permite el control o dominio de un sujeto sobre alguna parte concreta del mundo externo. Este acto de injerencia puede ser de carácter unilateral o bilateral. La adquisición unilateral se funda en el solo acto de voluntad del adquirente de la posesión, sin pedir permiso o autorización al anterior señor de la posesión, si es que lo hubiese. En cambio, la adquisición será bilateral cuando se produzca una doble actuación: la del precedente poseedor, quien voluntariamente traslada el poder de hecho al nuevo poseedor, y la del nuevo poseedor, quien recibe el control sobre el bien. El Código Civil reconoce ambos modos de adquisición de la posesión en el art. 900, pero denomina a la adquisición bilateral como –tradición- de acuerdo con la secular tradición romanista”. (GONZALES BARRÓN, 2013, p. 551).

2.2.15 Modo originario.

“Es cuando el título se funda únicamente en el acto de voluntad unilateral del

adquirente. No hay un derecho que le precede y, por ello, se trasmite. El derecho de posesión se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata. Por su parte, la ocupación puede adquirirse el dominio de las cosas muebles. La figura típica de la posesión a título originario es la ocupación. La adquisición puede ser unilateral, cuando se adquiere o se entra a poseer el bien sin existir una posesión anterior o actual, o porque se adquiere en contra de la voluntad del anterior o actual poseedor”. (ULLATE, E. 2008, p. 50)

Se llaman modos originarios para adquirir la propiedad, aquellos que hacen surgir el dominio sobre la cosa, independientemente de un título anterior (quien ocupa una cosa sin dueño (*res nullis*) o una cosa abandonada (*res derelictae*).

“Posesión continuada de una cosa durante un tiempo determinado por la ley. Se trata de la institución que los modernos llaman prescripción adquisitiva, que fue conocida por los romanos desde los tiempos más remotos y denominada por ellos *usucapio* y *praescriptio longi temporis*, cuando se refería a una especie de prescripción aplicada a los fundos provinciales. Aquellas dos formas de prescripción adquisitiva se fusionaron en el Derecho Justiniano, configurándose como institución unitaria”. (ARGÜELLO. 2001, p. 8)

2.2.16 La Usucapión

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, considerada un modo originario de adquisición de la propiedad, se encuentra regulada en el artículo 950 del Código Civil. El cual consideramos relevante mencionarlo literalmente a continuación.

“La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

“En efecto, la usucapión se construye como la realidad misma de la propiedad, pues se trata de lo único que tiene existencia comprobable y cierta; por el contrario, los

títulos de propiedad formales (contratos, herencias, etc.) son abstracciones que siempre pueden atacarse, invalidarse o, finalmente, ponerse en duda porque el transmitente no es el real propietario. A diferencia de la titulación formal que puede ser o no-ser; en cambio, la posesión que funda la usucapión, es. De esta forma, el hecho social se convierte en la verdad jurídica. La usucapión es propiedad”. (GONZALES BARRÓN, G. 2017, p. 22)

“La prescripción adquisitiva se consuma con los siguientes elementos constitutivos: i) La posesión como elemento de verdad, ii) El transcurso de un largo periodo temporal constituye el elemento de seguridad, pues el tiempo todo lo vence; por lo que crea y destruye derechos, iii) Por último debe presentarse la inacción del propietario, quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero” (GONZALES BARRÓN, G. 2017, p. 33)

Concluimos que la usucapión es un modo originario de adquisición de la propiedad, porque no tiene como elemento la autorización del dueño anterior. Para lo cual el poseedor que realiza el trámite de prescripción adquisitiva, tiene que cumplir con diversos requisitos previstos en la legislación; para poder obtener el título de propietario, y que esta decisión si fuese favorable lo llevaría a la inscripción de su predio en posesión, a la calidad de propietario en el registro respectivo.

2.2.17 Modo derivado.

Cuando hablamos de modos de adquirir la posesión son hechos jurídicos, que lo constituyen su origen y estos sirven para atribuir la propiedad de un bien a favor de un apersona en algunos casos lo produce la prescripción adquisitiva y otras veces como consecuencias como declaración de voluntad o actos jurídicos.

“Es cuando se produce una doble intención del adquirente y del poseedor precedente, y el origen del fenómeno adquisitivo está en la disposición de ese poseedor. La tradición es la forma derivativa de adquisición de la posesión por excelencia y en ella, interviene el anterior poseedor. Es la entrega de la cosa para trasladarla a quien recibe la posesión. La adquisición bilateral opera, cuando existe

un poseedor precedente quien transmite al nuevo poseedor el bien objeto de la posesión, ello acontece, por lo general, como consecuencia de un negocio jurídico. En la adquisición bilateral intervino la posesión agraria no podría adquirirse con el solo contrato o acuerdo de voluntades, o con el contrato unido a la tradición, o con la simple tradición, pues se hace necesario también la realización de actos posesorios conducentes a la explotación económica del bien". (ULATE, E. 2008, p-50)

Se habla de modos derivativos cuando dentro de la adquisición del bien, la misma posee una relación jurídica preexistente y para que la misma pueda formar parte de un nuevo patrimonio, deben de ser trasladados los derechos al mismo adquirente.

"Constituye un modo derivado, porque considera que "se adquirió la propiedad por una precedente persona, independientemente que fuera el propietario o no. Para que haya adquisición de la propiedad será menester llevar a cabo alguno de los actos a los que la ley le atribuye eficacia transmisora". (JUAN IGLESIAS, J.2003, p. 11).

Se habla de modos derivativos cuando dentro de la adquisición de la cosa, la misma posee un trato jurídico anterior y para que la misma pueda formar parte de un distinto patrimonio, deben de ser trasladados los derechos al mismo adquirente.

Estos modos se adquieren el derecho de propiedad en base a una relación con el anterior titular que nos lo transmite. Reconocen a la idea romana, según la cual, a contraste de las legislaciones modernas, las transacciones no causaban efectos reales, sino sólo obligacionales. Esto quiere decir que la transmisión de la propiedad u otros derechos no es una consecuencia directa del mismo contrato del que surgen los efectos obligatorios entre las partes, sino que es necesario un acto o negocio posterior encaminado a tal fin.

2.2.18 Concepto de Propiedad

De acuerdo al artículo 923 del Código Civil la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Y debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Etimológicamente la palabra Propiedad procede del término “Propietas” que deriva de “Propium” lo cual puede traducirse como “lo que pertenece a una persona”, “lo que es propio de ella”.

“El derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. Los demás derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad; la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual.” (ROMERO, E. 2007, p. 87)

En la afirmación anterior el autor define al derecho de propiedad como integrante del conjunto de derecho reales o derechos sobre las cosas, atribuyéndole el más alto rango dentro de esta clasificación. En tal sentido consideramos que la propiedad es el poder jurídico pleno, conferido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, ejerciendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho bien. Cabe mencionar que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, reconocido por constituciones y leyes, como por tratados y convenios internacionales.

“El derecho de propiedad crea un conjunto de derechos que los dueños de propiedades pueden ejercer con toda libertad, sin interferencia del Estado o de particulares. A esta libertad corresponde un sistema de asignación por medio de intercambio voluntario. El derecho de propiedad promueve el intercambio voluntario ya que elimina los obstáculos de la negociación. Cuando son escasos los obstáculos de la negociación, los recursos se asignarán eficientemente”. (COOTER, R. Y ULEN, T. 1998, p. 207)

Ellos explican que una eficiente definición y protección de los derechos de propiedad incentiva el intercambio debido a que el contexto permite que los negociantes no encuentren obstáculos o costos de transacción que harían onerosa la contratación. En otras palabras cuando una persona tiene conocimiento de la protección de su derecho de propiedad y la definición del mismo, tendrá el suficiente incentivo para asumir los costos que acarrea poseer con derecho, pues asumirá que los beneficios a futuro serán mucho más beneficiosos para su patrimonio.

Manuel Albaladejo define la propiedad como “máximo poder jurídico pleno sobre una cosa “. Poder en cuya virtud, está el principio que somete directa y totalmente a nuestro señorío exclusivo; de igual manera Wolff prescribe la propiedad es el más amplio derecho que pueda tenerse sobre una cosa y Jorge Eugenio Castañeda define la propiedad como el poder que la persona tiene sobre la cosa o modo exclusivo. (p. 269).

La propiedad es el derecho real con las mayores facultades otorgadas a quien ostenta tal derecho. De él emanan muchas de las relaciones contractuales que el propietario puede ejercer con su bien en relación a terceros.

2.2.19 Derecho a la presunción de la propiedad

El artículo 912 del Código Civil, cuando se refiere a la presunción de propiedad establece que el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Y especifica; que no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediano; ni tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

“Se trata de una presunción legal “iuris tantum”, esta presunción de propiedad esta normada por el artículo 912 del Código Civil, tiene importante operatividad en la probanza de un derecho de propiedad, al poseedor se le reputa propietario. En la práctica puede beneficiar al poseedor que no es propietario, es decir, en la hipótesis de existir la alegación del derecho de propiedad sobre un bien determinado, la carga de la prueba a quien alega el derecho en la pretensión revocatoria ,quien alega de tener un derecho es actor y si no llega probarlo de manera fehaciente operara la presunción de propiedad a favor del demandado poseedor en tanto el

actor no haya demostrado lo contrario en la reivindicación hay que destruir esa presunción al poseedor demandado”. (GONZALES, N. 2012, p.248)

Efectivamente al poseedor se le reputa propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Por lo tanto no pretendemos decir que todo poseedor, sea propietario. Sino la carga de la prueba recae en aquel que alega mejor derecho. En otras palabras la simple posesión, no da la propiedad; ella tiene formalizarse a través de los procesos que el Estado proporciona.

2.2.20 Objeto de la propiedad

Los bienes objetos de propiedad se encuentran en la clasificación prevista como bienes inmuebles y bienes muebles de acuerdo a los artículos 885 y 886 del Código Civil, pero no todos ellos son susceptibles de ser propiedad de particulares, porque algunos de ellos son considerados de dominio público; es decir perteneciente al Estado. Y otros siendo propiedad también del Estado pueden ser otorgados a particulares en calidad de concesión.

(...) “Son objeto de propiedad, los bienes inmuebles que se hallan enumerados en el art. 885 del Código Civil, y los demás bienes a los que la ley confieren tal naturaleza . Los bienes inmobiliarios adoptan también la denominación de predios que se clasifican en dos grandes áreas: urbanas y rústicos .son así mismo objeto de derecho los bienes muebles señalados tácitamente. Tenemos los siguientes, los bienes inmuebles y muebles que son de naturaleza corporal o de existencia real,(...) La relación directa con la cosa, consideran que el objeto del derecho de propiedad recae exclusivamente sobre las cosas corporales. que la propiedad es el derecho más completo que puede tener una persona sobre una cosa , se identifica con las cosas, se materializa en ellas y aparece siendo algo corpóreo, bien es un término amplio que no solo comprende cosas, sino también derechos.” (GONZÁLEZ, N. 2012, p. 347)

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se

requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación, que el bien exista en cantidad limitada, que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

2.2.21. Caracteres de la propiedad

Es un derecho exclusivo: esto significa que el propietario se aprovecha de la totalidad de los beneficios que la cosa produce. Es un Derecho Absoluto: Esto significa que el propietario puede desplegar los más amplios poderes sobre la cosa basándose en el uso, el goce y la disposición. Este campo de actuación del propietario se restringe dentro del ordenamiento Jurídico, ya que la Función Social que desempeña la propiedad, es una de las limitaciones que tiene el propietario.

“Los siguientes caracteres o notas configuradas de la propiedad delimitan este derecho subjetivo como : Derecho real es un ámbito de poder que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien , Derecho absoluto es la síntesis de todos los poderes sobre un bien Wolff menciona este es el núcleo positivo de la propiedad privada en vista que el titular puede proceder con el bien a su ámbito , dentro los límites impuestos por el ordenamiento jurídico ; Derecho exclusivo como consecuencia del “ser” de la propiedad, las ventajas de un bien son reservadas a una sola persona. El propietario tiene monopolio, solo él tiene posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que pertenece”. (GONZALES, G. 2009, p. 294)

2.2.22 Originarios y derivativos modos de adquirir la propiedad

“Los modos originarios son aquellos en los cuales los derechos se constituyen en favor del adquirente sin dependencia o conexión de un antiguo titular del derecho, esto es, que para la construcción de un modo de adquisición originario de la propiedad se necesita un sujeto que adquiere un derecho nuevo en virtud de un hecho jurídico calificado por el ordenamiento jurídico que no encuentra fundamento en un titular precedente. Los modos derivativos son aquellos en los que se presenta una transferencia de un derecho de un sujeto a otro, esto significa que existen dos sujetos que se encuentran vinculados en virtud de un título que los justifica, de tal

modo que uno otorga y el otro recibe un derecho. Quien transmite un derecho a otro se le conoce como “dante causa”, “autor”, “causante” o “transferente”, y quien lo adquiere se le llama “avente causa”, “heredero o sucesor” o simplemente “adquirente” (ZATTI, P. 2003,p. 86).

Tiene importancia esta clasificación, porque cuando el modo es originario, para medir el alcance del derecho que se adquiere basta atender al titular y nada más; basta examinar el hecho o acto que configura el modo y la cosa sobre la que recae. Así, si por ejemplo, se adquiere por ocupación, habrá que atender exclusivamente a dicho acto de ocupación. En el caso de los modos de adquirir derivativos, para ver el alcance, la fuerza, la perfección del modo, hay que atender también al derecho que tenía el otro dueño, el antecesor, porque nadie puede transferir o transmitir más derechos de los que tiene.

Por ello, en la tradición, si el tridente no es dueño, no transfiere el dominio; y si la cosa está hipotecada, también pasa con la hipoteca; y el causante no transmite a los herederos sino los derechos que tiene.

2.2.23 A título singular y a título universal.

Titulo universal; aquella propiedad por el cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. Ejemplo: una herencia legitima o testamentaria. Titulo singular La forma más habitual de transmisión a título particular es el contrato; el cual es convención de voluntades entre dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Se puede destacar Modos de adquisición a título singular, es decir, se adquiere la propiedad de un bien singular de alguno de los modos establecidos por el ordenamiento jurídico.

2.2.24 Transmisión de la propiedad

La transmisión de la propiedad; de un activo, es el acto mediante el cual cambia la titularidad del mismo, es decir, el momento en el que una persona, física o jurídica,

pasa a ser su nuevo propietario.

“La norma clave en nuestro Código Civil respecto a la transmisión de propiedad de los inmuebles es el artículo 949: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. De acuerdo con la tipología de sistemas de transferencia dominical imperantes en el Derecho Comparado, es fácil concluir que esta norma no establece ningún requisito adicional para la transferencia de bienes inmuebles, excepto el contrato transmisivo que produce obligaciones, por lo que este efecto opera, normalmente, de manera automática (no en todos los casos, como en los contratos sujetos a plazo o condición suspensiva, con obligaciones alternativas, sobre bienes ajenos, futuros, genéricos entre otros)”. (GONZALES BARRÓN, G. 2016, p. 63).

“En la transmisión de propiedad consensual en bienes inmuebles se realiza con el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de tradición (entrega del bien), esto está regulado en el Artículo 949 del C.C., el cual establece que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto en contrario”. Como se puede apreciar nuestro sistema de transmisión de propiedad es consensual (similar al sistema Español o Francés), pues basta el simple acuerdo de cosa y precio (contrato) para que se transfiera el derecho”. (FORNO, H. 2003, p. 77)

La transmisión de la propiedad inmueble en el Perú, como lo indica el artículo 949 del Código Civil; la sola obligación de enajenar hace al acreedor propietario, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Esto quiere decir que solo, el simple contrato es necesario para la transmisión de la propiedad, salvo que se tenga la precaución de incluir cláusulas adicionales, como por ejemplo su inscripción en el Registro, teniendo en cuenta el principio de prioridad contemplado en el artículo 2016 del Código Civil. Que a la letra dice: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

2.2.25 Características de la tradición

La tradición implica la entrega del bien, esta puede ser de manera documentaria y/o material, pero esto no implica necesariamente la transmisión de la propiedad.

“La tradición implica la entrega del bien a alguna persona legitimada para tomar para sí el bien. Surgió en el Derecho romano como el modo más simplificado de transmitir la propiedad. Sobre la base de la misma, en un largo proceso histórico, se elaboró la teoría del título y el modo dirigida fundamentalmente a sostener que para la transmisión de la propiedad no bastaba el mero consentimiento o título, sino que además se requería la tradición o entrega de la cosa”. (PASCO ARAUCO, 2013, p. 501).

El artículo 901 del Código Civil contempla la tradición material, para el caso de los bienes inmuebles, es decir la entrega de la posesión, pero en realidad no es tan significativa porque no trasmite la propiedad. Pero esto no quiere decir que no sea un procedimiento adecuado, porque para perfeccionar la operación deben confluir diversos factores; uno de ellos la tradición del bien. Para ejemplificar el caso, si nos compramos un vestido, lo más lógico sería que nos lo entreguen para poder disponer de él, de la manera más conveniente.

2.2.26 Propiedad y función social

La función social de la propiedad no depende de la afirmación de este derecho como garantía institucional, conviene estudiar cual es el significado de esa función social. Esa definición será distinta dependiendo del ordenamiento constitucional en el cual se formule. Indubitablemente, aquí importará definir la función social de la propiedad dentro del ordenamiento constitucional peruano.

Como bien lo menciona el artículo 923 del Código Civil la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

“El Tribunal Constitucional ha establecido: “La propiedad es hoy un derecho esencialmente relativo; sus limitaciones son numerosas y profundas. El propietario no es ya el señor de la cosa; no tiene sobre ella ni siquiera el poder que tenía el

dominus romano. El Estado interviene tanto en la propiedad que casi se puede afirmar que es un condominio. La propiedad es función social, o sea que ella no solo concede derechos sino que impone también obligaciones. No se permite el abuso de la propiedad; la cosa deberá ser usada racionalmente” (STC Exp. N°0008-2003-AI/TC del 11/11/2003, fundamento 20). (GONZALES BARRÓN, G. 2018, p. 175).

“Si se parte de que los derechos fundamentales tienen un contenido constitucional que es único e ilimitable, que se delimita siempre en función de los casos concretos, y sin que en ningún caso pueda reconocerse como parte de su contenido constitucional (objetivo o subjetivo), alguna facultad o algún deber que suponga a su vez la agresión de otro derecho fundamental o de otro bien jurídico constitucional, entonces, se deberá admitir que no puede formar parte del contenido constitucional de los derechos fundamentales ninguna circunstancia que resulte contraria al interés general. Por tanto, el ejercicio de los derechos fundamentales no pueden desarrollarse de tal forma que resulten atentatorio al bien común”. (CASTILLO, L. 2006, p. 180)

De acuerdo a la definición de propiedad plasmada en el artículo 923 del Código Civil, este poder jurídico debe de realizarse de acuerdo con el interés social y dentro de los límites de la ley. Es decir la propiedad, considerada como derecho fundamental tiene que respetar ciertos parámetros impuestos por el Estado, teniendo en cuenta la armonía con la sociedad. En otras palabras debe tenerse en cuenta el bien común; relevante para el desarrollo del país. Un ejemplo de ello es que en los predios, por más propios que sean, no se puede realizar alguna actividad no permitida, según la zonificación vigente.

2.2.27 El Derecho Registral y sus principios

El sistema registral es un sistema, basado en un conjunto de principios, que brindan seguridad jurídica, a diversas situaciones jurídicas posibles de inscripción y publicidad.

“El Derecho Registral es una disciplina jurídica constituida por un conjunto de

principios, normas y reglamentos de carácter especial que regulan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del Sistema de Publicidad Jurídico Legal, y que producen determinados efectos jurídicos sustantivos en el Derecho Privado, tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad, con la finalidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico de intereses económicos”. (RIMASCCA HUARANGA, A. 2015, p. 17)

“El sistema registral peruano ha acogido ciertos principios que manifiestan determinadas líneas, directrices al procedimiento registral; dichos principios son un conjunto de reglas jurídicas y/o normas fundamentales, que guían y sirven de base al sistema registral peruano, y que pueden ser señalados por la misma Ley; es decir, el Código Civil y demás normas como el Reglamento General de los Registros Públicos o puede extraerse de la interpretación sistemática de las diversas normas de nuestro ordenamiento jurídico”. (RIMASCCA HUARANGA, A. 2015, p. 25)

2.2.28 Definición de un Registro de Propiedad Inmueble

Un sistema registral en base a un registro o varios de ellos se ubican en el plano de una política integral basada en la seguridad jurídica. Es por tal motivo que el estudio del derecho Registral se vuelve de gran importancia, especialmente en países emergentes que poseen economías de mercado, informales en algunos casos, ya que la seguridad jurídica es la única manera en que se puede garantizar el tráfico de bienes y servicios de manera eficiente y así evitar la existencia de problemas legales entre contratantes.

“El registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad”. (ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. 2006, p. 6)

Este autor define el registro de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, y afirmando que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas.

2.2.29 Función Económica de la Propiedad

Para la Economía, la Propiedad es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada individuo respecto al uso de los bienes escasos., podemos señalar que los derechos básicos de propiedad consisten, en primer término, en la facultad de usar y explotar un bien, y al mismo tiempo, de impedir a otros el uso y explotación de ese mismo bien y en segundo lugar, en la internalización de los efectos positivos y negativos que el uso o la explotación del bien generen

“A partir de la exclusión que uno hace de los demás surge el incentivo para invertir capital y trabajo en un bien determinado y, como contrapartida, racionalizar los costos que se derivarían de una sobre explotación del bien”. (BULLAR, A. 2001, p.138)

Es por tal motivo que creemos que la propiedad sirve a la economía. En efecto una correcta definición de la propiedad individual y una correcta protección de la misma será motor para la activación de inversión individual sobre los bienes que poseen las personas. Esto permitirá que las transacciones aumenten, dinamizando la economía, y contribuyendo al desarrollo del país.

“Los derechos sobre bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, pues los inmuebles no solo constituyen un importante recurso en sí mismos, sino que proporcionan la mejor garantía, lo que permite reducir los costes de transacción del crédito”. (ARRUNAGA, B. 2004, p.62)

El propietario realizará las acciones necesarias para obtener el mayor beneficio de su patrimonio y así la acción generalizada de varios propietarios sobre sus bienes hará que la economía se dinamice.

Es en este sentido que la existencia de derechos de propiedad correctamente protegidos, y en especial la cognoscibilidad que el propietario pueda tener sobre la seguridad de los mismos, determinará la forma como estos se utilizarán para el intercambio en el mercado, ya que, como previamente lo hemos afirmado, la existencia de derechos de propiedad seguros abre el abanico de posibilidades a los propietarios para la realización de las diferentes acciones que el derecho les permite para la afectación de su predios (inversión e innovación sobre los mismos), y asegurar el incremento patrimonial personal y muchos beneficios más.

La inversión realizada por los individuos que tienen la seguridad de que sus derechos de propiedad están seguros va a repercutir en innovaciones e inversiones que serán provechosas para la sociedad. Cabe afirmar, que la existencia de derechos de propiedad seguros incentiva al propietario a utilizar sus bienes de la forma que para él le resulte más provechoso, sin que esta utilización afecte el derecho de terceros y procurando la inversión en su patrimonio.

2.2.30 Seguridad Jurídica

La palabra seguridad jurídica en su sentido más general, se entiende como la protección que debe otorgar el Estado a fin que las personas puedan hacer frente a las posibles contingencias que pudieran modificar su situación jurídica. La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado.

“Aquella es por tanto, una garantía frente a la incertidumbre, la imprevisibilidad, la arbitrariedad, la ineficacia y, en general, todo lo que haga peligrar “la confianza garantizada en su vigencia y en su administración imparcial y justa”. Sin perjuicio de ello, establece que la seguridad Jurídica en el sentido estricto de la expresión “consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de esta.” (EHRENBERG, V. 2003, p. 36)

Consideramos que la seguridad jurídica es entonces la predictibilidad que los individuos tienen sobre leyes y normas que impone nuestro ordenamiento para todo

tipo de situaciones reguladas por nuestro derecho. Podemos explicarla como la situación en la cual los sujetos pueden conocer cuáles son las reglas de juego vigentes y, con cierta certeza, pueden confiar que estas no van a ser modificadas entre el momento de la toma de decisión y el de la ejecución. Estas reglas de juego las da el derecho y esa predictibilidad la otorga la seguridad jurídica.

2.2.31 Publicidad Registral

“La publicidad facilita, por ello, averiguar qué derechos reales existen e identificar cuáles se ven afectados por la transacción, y hace posible obtener el conocimiento ex ante, purgando las titularidades, todo lo cual reduce las asimetrías de información entre las partes.” (ARRUNAGA, B. 2004, p. 83)

Es por tal motivo que la publicidad puede configurarse también como un medio o instrumento necesario que permite a las partes contratantes informarse sobre los posibles vicios que podrían tener los hechos y contratos sobre los cuales van a contratar. Es evidente que la publicidad registral es el instrumento necesario para facilitar la eficiente transacción y así evitar futuros problemas legales.

Por lo tanto, un sistema eficiente que permita acceder a ella con bajos costos y sin trámites administrativos no burocráticos es esencial para la contratación. Evidentemente si existe una mayor cantidad de actos y contratos inscritos, las personas (potenciales contratantes sobre los mismos), tendrán mayor posibilidad de saber el estado en que se encuentran los derechos sobre los que contratan.

Contribuyendo a las opiniones por Hernando de Soto quien afirma que: “....desde el punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre los bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino, más bien proporcionarle los incentivos necesarios para que les agreguen valor, invirtiendo, innovando o combinándolos provechosamente con otros recursos, de lo que se deriva un resultado beneficioso para la sociedad.” (p. 204)

Como bien afirma Hernando de Soto, la inversión realizada por los individuos que tienen la seguridad de que sus derechos de propiedad están seguros va a repercutir

en ideas e cambios que serán beneficiosas para la sociedad. Cabe afirmar, que la existencia de derechos de propiedad seguros incentiva al propietario a utilizar sus bienes de la forma que para él le resulte más provechoso, sin que esta utilización afecte el derecho de terceros y procurando la inversión en su patrimonio. El efecto generalizado y combinado de este proceso, traerá beneficios a la sociedad

2.2.32 Bases Legales

Constitución Política del Perú de 1993

Artículo 70 Inviolabilidad del derecho de propiedad El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Artículo 71 Propiedad de los extranjeros En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática. Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley.

Artículo 72 Restricciones por seguridad nacional La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

Artículo 73 Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

Artículo 192.- Medios probatorios típicos.- Son medios de prueba típicos:

1. La declaración de parte;
2. La declaración de testigos;
3. Los documentos;
4. La pericia; y
5. La inspección judicial.

Posesión

Disposiciones generales

Artículo 896º.- Definición. La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Artículo 897º.- Servidor de la posesión .No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

Adquisición y conservación de la posesión

Artículo 900º.- Adquisición de la posesión. La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

Artículo 901º.- Tradición. La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece

Artículo 902º.- Sucesión de la tradición. La tradición también se considera realizada:

1. Cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo.

2. Cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero. En este caso, la tradición produce efecto en cuanto al tercero sólo desde que es comunicada por escrito.

Artículo 903º.- Tradición documental. Tratándose de artículos en viaje o sujetos al régimen de almacenes generales, la tradición se realiza por la entrega de los documentos destinados a recogerlos. Sin embargo, el adquirente de buena fe de objetos no identificables, a quien se hubiere hecho entrega de los mismos, tiene preferencia sobre el tenedor de los documentos, salvo prueba en contrario.

Artículo 904º.- Conservación de la posesión. Se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera.

Clases de posesión y sus efectos

Artículo 905º.- Posesión inmediata y mediata. Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

Artículo 906º.- Posesión ilegítima de buena fe. La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

Artículo 907º.- Duración de la buena fe del poseedor. La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

Artículo 908º.- Posesión de buena fe y frutos. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos.

Artículo 909º.- Responsabilidad del poseedor de mala fe. El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aún por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que éste también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular.

Artículo 910º.- Restitución de frutos por el poseedor de mala fe. El poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir.

Artículo 911º.- Posesión precaria. La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Presunciones legales

Artículo 912º.- Presunción de propiedad. El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

Artículo 913º.- Presunción de posesión de accesorios. La posesión de un bien hace presumir la posesión de sus accesorios. La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

Artículo 914º.- Presunción de buena fe del poseedor. Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario. La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

Artículo 915º.- Presunción de continuidad de la posesión. Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Defensa posesoria

Artículo 920º.- El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el

poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años. La Policía Nacional del Perú así como las Municipalidades respectivas, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades, deben prestar el apoyo necesario a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad.

En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, salvo I que haya operado la prescripción, regulada en el Artículo 950º de este Código.

Artículo 921º.- Defensa posesoria judicial. Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.

Extinción de la posesión

Artículo 922º.- Causas de extinción.

La posesión se extingue por:

1. Tradición
2. Abandono
3. Ejecución de resolución judicial
4. Destrucción total o pérdida del bien.

Propiedad

Disposiciones generales

Artículo 923º.- Definición. La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 924º.- Ejercicio abusivo del derecho de propiedad. Aquél que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten

las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.

Artículo 925º.- Restricciones legales. Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

Artículo 926º.- Restricciones convencionales. Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo.

Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Prescripción Adquisitiva

Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Artículo 951.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble

La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva

Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

Artículo 953.- Interrupción de término prescriptorio

Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

El Poseedor es el que tiene el dominio efectivo, que es independiente de que si lo ejercite con derecho o sin él. El Propietario es el que tiene Título jurídico pleno que otorga a su titular todas las atribuciones dentro el marco legal.

Artículo 1402º.- Objeto del contrato

El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1529º.- Definición

Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

LIBRO IX - REGISTROS PUBLICOS

Artículo 2010º.- Título que da merito a la inscripción

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria

Artículo 2012º.- Principio de publicidad

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Artículo 2013º.- Principio de legitimación

El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

CONCORDANCIAS: LEY N° 28325, Art. 2

Artículo 2014º.- Principio de Buena Fe Registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

TITULO II - Registro de la propiedad inmueble

Artículo 2018º.- Primera inscripción de dominio

Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

Artículo 2019º.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.

7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.

8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

CONCORDANCIAS: R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam. Insc. Reg. Predios, Art. 2

Artículo 2020º.- Anotación preventiva

El reglamento indica los casos en que los actos o contratos a que refiere el artículo 2019 son materia de anotación preventiva.

Artículo 2021º.- Actos o títulos no inscribibles

Los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles.

Artículo 2022º.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos

Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

Artículo 2023º.- Inscripción de contrato de opción

La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad

Base legal Código procesal civil

Interdictos

Artículo 597.- Competencia.-

Los interdictos se tramitan ante el Juez Civil, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 605.

Artículo 598.- Legitimación activa.-

Todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión puede utilizar los interdictos, incluso contra quienes ostenten otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien objeto de la perturbación.

Artículo 599.- Procedencia.-

El interdicto procede respecto de inmueble, así como de bien mueble inscrito, siempre que no sea de uso público.

También procede el interdicto para proteger la posesión de servidumbre, cuando ésta es aparente.

Artículo 600.- Requisitos y anexos.-

Además de lo previsto en el Artículo 548, en la demanda deben expresarse necesariamente los hechos en que consiste el agravio y la época en que se realizaron.

Los medios probatorios deben estar referidos, exclusivamente, a probar la posesión y el acto perturbatorio o desposesorio o su ausencia.

Artículo 601.- Prescripción extintiva.-

La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento.

Artículo 602.- Acumulación de pretensiones.-

Se pueden demandar acumulativamente a la demanda interdictal, las pretensiones de pago de frutos y la indemnizatoria por los daños y perjuicios causados.

Base legal Código Procesal

Artículo 603.- Interdicto de recobrar.-

Procede cuando el poseedor es despojado de su posesión, siempre que no haya mediado proceso previo.

Sin embargo, si se prueba que el despojo ocurrió en ejercicio del derecho contenido en el Artículo 920 del Código Civil, la demanda será declarada improcedente.

Artículo 604.- Demanda fundada e interdicto de recobrar.-

Declarada fundada la demanda, el Juez ordenará se reponga al demandante en el derecho de posesión del que fue privado y, en su caso, el pago de los frutos y de la indemnización que corresponda.

Artículo 605.- Despojo judicial y procedimiento especial.-

El tercero desposeído como consecuencia de la ejecución de una orden judicial expedida en un proceso en que no ha sido emplazado o citado, puede interponer interdicto de recobrar.

El tercero perjudicado con la orden judicial debe acudir ante el Juez que la expidió solicitando la restitución. Si el Juez estima procedente el pedido accederá inmediatamente a él. En caso contrario, lo rechazará, quedando expedito el derecho del tercero para hacerlo valer en otro proceso.

Artículo 606.- Interdicto de retener.-

Procede cuando el poseedor es perturbado en su posesión.

La perturbación puede consistir en actos materiales o de otra naturaleza como la ejecución de obras o la existencia de construcciones en estado ruinoso. Si

así fuera, la pretensión consistirá en la suspensión de la continuación de la obra o la destrucción de lo edificado, aunque se pueden acumular ambas pretensiones. En todos los casos, la pretensión consistirá en el cese de estos actos.

Admitida la demanda, el Juez ordenará, en decisión inimpugnable, se practique una inspección judicial, designando peritos o cualquier otro medio probatorio que considere pertinente. La actuación se entenderá con quien se encuentre a cargo del bien inspeccionado.

Artículo 607.- Sentencia fundada e interdicto de retener.-

Declarada fundada la demanda, el Juez ordenará que cesen los actos perturbatorios y lo que corresponda de acuerdo al segundo párrafo del Artículo 606, además del pago de los frutos y de la indemnización, de ser el caso.

2.3. Definición de Términos Básicos

Adquisición. Es la acción y efecto de adquirir; el acto por el cual se hace uno dueño de alguna cosa; y también la misma cosa adquirida.

Buena fe. Rectitud, honradez, hombría de bien, buen proceder. Persuasión personal de que aquel de quien se recibe una cosa, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir el dominio.

Condominio. Del lat. Cum, con, y dominio, dominio. Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas

Copropiedad. El dominio de una cosa tenida en común por varias personas. (v. Condominio.)

Interdicto. En términos generales, entredicho, prohibición; mandato de no hacer o de no decir.

Mala fe. Intención perversa. Deslealtad. Doblez. Alevosía. Conciencia antijurídica al obrar.

Poseedor. Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por apariencia de dominio o por el propósito de adquirirlo a través de la prescripción

Poseer. Tener materialmente una cosa en nuestro poder. Encontrarse en situación de disponer y disfrutar directamente de ella.

Posesión. Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus y un elemento físico o corpus.

Posesorio. Atinente o relativo a la posesión. Juicio posesorio

Posesor juras. Loc. lat.- Poseedor de un derecho.

Precario. Inestable. Inseguro. Revocable. Como sustantivo y tecnicismo, lo dado o poseído con sujeción a la sola voluntad del dueño o cedente y sometido a revocación por su sola voluntad y en cualquier momento.

Propiedad. En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa.

Propietario. Titular del derecho de propiedad (v.). Dueño de bienes inmuebles. Casero o dueño de una casa alquilada. Titular de un cargo, a diferencia del que lo interina.

Señorío. Dominio. Mando. Territorio o jurisdicción de un señor feudal. Dignidad de señor. Dominio racional de las pasiones.

Tenencia. La mera posesión de una cosa; su ocupación corporal y actual. Cargo de teniente. Oficina en que ejerce sus funciones.

Titular. Quien tiene un título por el cual es denominado. Quien goza legítimamente de un derecho declarado o reconocido a su favor.

Titularidad. Índole de un título jurídico. Calidad del titular de un derecho o de otra relación jurídica.

Título. Palabra o frase que da a conocer algo. Renombre adquirido por acciones especiales. Origen, causa, razón. Pretexto, excusa.

Transferencia o trasfencia. Paso o conducción de una cosa de un punto a otro. Traslado. Entrega. Cesión. Traslado. Enajenación.

Uso. Acción o efecto de servirse de una cosa; de emplearla o utilizarla. Práctica general o extendida. Moda. Modo peculiar de obrar o proceder

Usucapión. Del latín usucapio, de usus, uso o posesión, y capere, tomar o adquirir; la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño.

Usucapir. Adquirir por usucapión (v.) o prescripción la propiedad o el dominio de alguna cosa, por haberla poseído durante el tiempo establecido por la ley.

Usufructo.- Del latín usus (uso) y fructus (fruto); el derecho de usar lo ajeno y percibir sus frutos. En general, utilidades, beneficios, provechos.

III. METODOS Y MATERIALES

3.1. Hipótesis de la investigación

No aplica

3.1.1. Hipótesis General

No aplica

3.1.2. Hipótesis Específicas

No aplica

3.2. Variables de estudio

3.2.1. Definición Conceptual

VARIABLE 1:

Poseción: Gonzales, G (2011) manifiesta:

La posesión es la actuación del sujeto que denota un control autónomo y voluntario sobre algún bien, destinado a tenerlo para sí con relativa permanencia o estabilidad, cuya puntualidad es uso y disfrute aunque sea de modo potencial (...)

Código Civil (D.L.265) de fecha 25/07/1984

Art.- 896. La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

VARIABLE 2:

Propiedad

Romero, E (2007) quien establece que: “El derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. “(P, 87)

Código Civil (D.L.265)

Art.- 923. La propiedad es el poder jurídico que permite, usar, disfrutar y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y el bien común

3.2.2. Definición Operacional.

Hemos tratado de interactuar con este grupo humano, el hecho de hacer la entrevista a un especialista nos enfocara en la realidad se tratara de dilucidar los conceptos y diferencias entre posesión, propiedad y sus medios defensas. Con la finalidad de mejorar la situación legal de algunos predios que se encuentran en conflicto en medio de estas dos instituciones jurídica

3.3 Nivel de investigación

Bajo la búsqueda cualitativa, en lugar de iniciar con una teoría particular y luego “voltear” al mundo empírico para confirmar si esta es apoyada por los hechos, el investigador comienza examinando el mundo social y en este proceso desarrolla una teoría coherente con lo que observa que ocurre –con frecuencia denominada teoría fundamentada ”(Esterberg, 2002).

Dentro de esa perspectiva, en el presente trabajo de investigación se utilizara materiales entre conceptos entrevista, plática personal, historias de vida,

observaciones, textos históricos, imágenes, sonidos que describen la rutina y las situaciones problemáticas y los significados en la vida de las personas.

El tipo de investigación es Descriptivo, El enfoque se hace sobre conclusiones dominantes o sobre como una persona, o grupo se conduce en función a su entorno. La investigación descriptiva trabaja sobre realidades de hecho, y su característica fundamental es la de presentarnos una interpretación correcta.

Asi mismo es correlacional dado que “permite al investigador, analizar y estudiar la relación de hechos de la realidad (variables). Es decir, busca determinar el grado de relación entre las variables que se estudian” (Carrasco, 2013, p. 73) porque se establece una relación en categoría, conceptos y variable (Hernández Sampieri, 2006)

3.4 Diseño de la investigación

El tipo de diseño que utilizaremos será el No Experimental, donde observaremos tal y como está la realidad en nuestra población en estudio, trataremos de plantear un tipo de comparación entre nuestras variables a estudiar sin manipular la realidad. Esto quiere decir que investigaremos dónde habrán de llevarse a las intervenciones y la recolección de datos. Describiremos la conceptualización dogmática y jurídica de nuestras variables para poder brindar la correcta interpretación de ellas y básicamente el tipo de investigación descriptiva correlacional. Este tipo de investigación tiene la peculiaridad de buscar y explicar las causas, la razón de ser, de los hechos o fenómenos. Se analizan causas y efectos de la relación que existe entre variables para dar cuenta del porqué del fenómeno de objeto de estudio.

“La investigación cualitativa implica la utilización y recoge de una gran variedad información que dará a los sujetos, en estudios, orientándole a promover la formalización y regularización de sus predios.

3.5 Poblacion, muestra de estudio

El estudio de investigación, se desarrollara en el distrito de San Martin de Porres Cooperativa Sima, con una muestra de aproximada de cincuenta, tratar de comprender al detalle lo que dicen y piensan las personas interactuando con lazos culturales, sociales o de cualquier otra índole, que intercambian visiones, valores y patrones, bien de tipo social, cultural, económico o religioso, para llegar a los resultados.

3.6. Técnicas e instrumento de recolección

“La metodología cualitativa permite al investigador visualizar el escenario cultural y a las personas en una perspectiva holística; aquí las personas, escenarios o los grupos no son reducidos a variables, sino considerados como un todo (TAYLOR Y BOGDAN, 1987). Para comprender el fenómeno en estudio el investigador debe colocarse en una posición lo más próxima a la vivencia de las personas. “La metodología cualitativa rechaza la pretensión, frecuentemente irracional, de cuantificar toda realidad y destaca en cambio, la importancia del contexto, la función y el significado de los actos humanos. “Este enfoque no reduce la explicación del comportamiento del hombre a la visión positivista de considerar los hechos sociales como cosas, sino que valora la importancia de la realidad tal y como es vivida por éste.” Cuando se reducen las palabras y actos de la personas a ecuaciones estadísticas, se pierde de vista el aspecto humano de la vida social. En un estudio cualitativo se llega a conocer los individuos en lo personal y se logra una mayor comprensión de las acciones cotidianas que vivencian en el mundo social. Lo que no significa que a los investigadores cualitativos no les preocupa la precisión de sus datos. Un estudio bajo esta metodología es una pieza de investigación sistemática conducida con procedimientos rigurosos, aunque no necesariamente estandarizados (TAYLOR y BOGDAN, 1987). Al usar esta metodología de investigación pude llegar al sujeto y comprenderlo en todo su contexto, desde la perspectiva de éste, logrando describir, desde su contexto cultural.

3.6.1 Técnicas de recolección de datos

Para realizar el acopio de información relevante y objetiva, que contribuya al tema de investigación, se emplearon la técnica es la entrevista:

La entrevista es “una conversación, es el arte de realizar preguntas y escuchar respuestas”. Como técnica de recogida de datos, está fuertemente influenciada por las características personales del entrevistador. Para Denzin y Lincoln (2005, p. 643, tomado de Vargas, 2012)”

3.6.2 Instrumentos de recolección de datos

Para realizar la recolección de datos que contribuya al tema de investigación se empleó el siguiente instrumento.

“La entrevista, es un instrumento de investigación. Este instrumento se utiliza, de un modo preferente, en el desarrollo de una investigación en el campo de las ciencias sociales, para la obtención y registro de datos. Es una técnica ampliamente aplicada en la investigación de carácter cualitativa”. Hernández Sampieri (1998)

3.7 Métodos de análisis de datos

3.7.1 Análisis descriptivas y relacionados

“En un típico estudio cualitativo, el investigador entrevista a una persona, analiza los datos que obtuvo y saca algunas conclusiones; posteriormente, entrevista a otra persona, analiza esta nueva información y revisa sus resultados y conclusiones; del mismo modo, efectúa y analiza más entrevistas para comprender lo que busca. En la mayoría de los estudios cualitativos no se prueban hipótesis, estas se generan durante el proceso y van refinándose conforme se recaban más datos o son un

resultado del estudio”. (Metodología de la investigación R. Hernández Sampieri, C. Fernández Collado y P. Baptista Lucio McGraw-Hill México 2006 4ª Edición)

3.8 Desarrollo de la Propuesta de Valor

El tipo de metodología es No Experimental, siendo importante porque es donde observaremos tal y como es la realidad en nuestra población en estudio, quedando relevante plantear un tipo de comparación entre nuestras variables a estudiar sin manipular la realidad. Esto quiere decir que investigaremos dónde habrán de llevarse a las intervenciones y la recolección de datos. Contribuyendo en describir la conceptualización dogmática y jurídica de nuestras variables para poder brindar la correcta interpretación de ellas y básicamente el tipo de investigación descriptivo correlacional. Este tipo de investigación tiene la peculiaridad de buscar y explicar las causas, la razón de ser, de los hechos o fenómenos. Se analizan causas y efectos de la relación que existe entre variables para dar cuenta del porqué del fenómeno de objeto de estudio.

Cuando hablamos de las investigaciones cualitativas se fundamentan más en un proceso inductivo (estudiar, describir, establecer y luego generar perspectivas teóricas). La investigación cualitativa implica la utilización y recoge de una gran variedad de información que dará a los sujetos en estudio, orientarlos y a promover la formalización y regularización de sus predios.

3.9 Aspectos deontológicos

En toda investigación con enfoque cualitativo se debe tener en cuenta que se interactúa con personas por tanto, se hace necesario considerar los principios éticos implicados en investigación con seres humanos. Como dice “Hammersley (1994) “Hay asuntos éticos que rodean la investigación social, igual que los hay en otras formas de actividad humana”.

Estos aspectos éticos se relacionan principalmente, con el consentimiento informado y la privacidad. A través del consentimiento informado se hará partícipe al informante del proceso ya que se le dará a conocer el objetivo de la investigación, el método a utilizar y la importancia que tendrá el estudio para la población, dejándole claro que podrá abandonarlo cuando lo estime necesario. La privacidad por otro lado, encierra aspectos éticos que no deben dejar de considerarse, reconociendo como dice "Hammersley -Atkinson (1994) que la línea que separa lo público de lo privado rara vez es clara. El anonimato de la identidad del informante, tanto como la confidencialidad de los datos que entrega fueron aspectos importantes que se tendrán presentes como así mismo, el respeto a sus creencias y valores protegiendo el bienestar psicosocial y físico de los informantes y su familia."

Podemos considerar nuestra investigación ética, ya que no se distorsionará la investigación manteniendo la dogmática conceptual tratando de interpretar y argumentar de manera e razonable en las posiciones de discusión; también a los entrevistados se le mantendrán sus nombres en anonimato ya que fue la condición para la entrevista, Técnica utilizada en nuestra investigación.

IV RESULTADOS

4.1 Resultados

La técnica de la entrevista, nos facilitó el enfoque de nuestros objetivos, como relación que tiene nuestras variables entre sí, su posición jurídica nos hizo ver orientación legal y la forma de desarrollo que conlleva el estar en la formalidad posible, lo importante que es que las personas deben conocer sus deberes y derechos, por ello tratamos que nuestros entrevistados fueran puntuales en sus respuesta. Para ello se realizó cuestionario con preguntas realizada de forma secuenciada y dirigida.

La siguiente entrevista se realiza con el objetivo de determinar “La Implicancia entre posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el Distrito de San Martín de Porres en el año 2016 – 2017.

La metodología cualitativa se plantea para descubrir o plantear preguntas que ayuden a reconstruir la realidad tal como la observan los sujetos de un sistema social definido. (Sampieri y Cols, 2003).

TEMA: “Implicancia entre Posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres en el año 2016-2017?”

DRA. 1

TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL-MCC

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA –NORTE

DRA. 2

SEGUNDO JUZGADO EZPECIALIZADO CIVIL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA- NORT1.- ¿Serán elementos las declaraciones, los certificados, procesos u otros. Lo que permitirían demostrar posesión, respecto de un bien inmueble?

DRA. 1

La forma de acredite la posesión es la documentación que derive de la vivencia, todo aquello que amerite ejercicio de hecho.

DRA. 2

Se puede probar mediante testigos u otro medio probatorio, también puede exhibir en el juicio los recibos y fotos, cualquier medio escrito que pruebe la ocupación de dicho bien durante los lapsos alegados.

RESULTADO

Se podrá demostrar posesión con todo aquello que el poseedor haya ejercido obligarse como dueño.

CONCLUSION

Con las respuestas de ambos especialistas nuestra interpretación legal será el Art. 505 CPC.

2 - ¿Qué se debe entender en el Perú por justo título, o en su defecto qué es lo que no se debe entender por él, será un contrato un justo título?

DRA: 1

Cuando hablamos de Justo título es aquel que por su naturaleza es apto para atribuir el dominio, siendo auténtico, real y válido. Asimismo, “No constituye justo título una escritura pública declarada nula, por el Poder Judicial, por lo que en estos casos no puede admitirse la prescripción corta de cinco años”.

DRA. 2

Los contratos de compra venta y similares sí constituyen “justo título”, siendo admisible en trámite de las demandas de prescripción adquisitiva corta, existiendo pronunciamientos favorables al respecto. Justo Título es todo contrato traslativo de propiedad.

RESULTADO

Se llamara justo a lo que demuestre que puede atribuirse el señorío del bien.

CONCLUSION

Concluyendo la interpretación legal en art. 140 cc

La razón es muy simple: la posesión es la realidad misma y efectiva del Derecho

3.- ¿ Por el tiempo en la posesión se basara para una prescripción?

DRA: 1

La razón es muy simple: la posesión se basara por el tiempo establecido por ley siendo este es la realidad misma y efectiva del Derecho.

DRA: 2

La posesión basada en el tiempo como base para que esta exista se encuentra en situación de primacía sobre la propiedad, ya que esta existiendo el tiempo establecido por ley se reconoce para hacer efectiva.

RESULTADO

El poseedor que quiera emplazar una demanda de prescripción adquisitiva deberá haber comportado durante un tiempo como autentico propietario del mismo. Resumiendo deberá haber vivido de manera pública pacífica y continua como propietario ya sea por cinco o diez años.

CONCLUSION

Artículo 950º.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien inmueble.

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

4.- ¿Quién adquiere un bien por prescripción?

DRA: 1

El que posee el bien de manera continua, pacífica, pública y como propietario. El que posee el bien puede ser una persona individual o varias personas a la vez.

DRA: 2

Todos los que cumplen con los requisitos de la prescripción adquisitiva sabiendo que es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado

RESULTADO

El que adquiere el bien por prescripción adquisitiva es quien reúne los requisitos legales, la posesión de un bien se transforma en propiedad por la prescripción a medida que se fundamente.

CONCLUSION

ART.952 Declaración judicial de la usucapión, Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

5.- ¿Se incumple el requisito de posesión continua, cuando el poseedor que pretende la declaración de propiedad por prescripción del inmueble ha sido demandado judicialmente a través de pretensión en la que se cuestione derecho posesorio?

DRA: 1

Si bien es cierto, como presupuesto para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discuta respecto del bien en Litis

DRA: 2

Como presupuesto para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás.

RESULTADO

En la posesión si se puede dar las relaciones jurídicas, quiere decir que se puede efectuar contratos, la posesión se adquiere por tradición.

CONCLUSION

Artículo 900º.- Adquisición de la posesión.

La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

Artículo 901º.- Tradición.

La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece.

6-¿Por qué se protege a quien se despoja a quien ejerce de hecho algún atributo de la propiedad, aunque en realidad no sea propietario?

DRA: 1

En primer lugar se busca cesar la violencia que se pueda generar, por ello hay que proteger a quien tiene los bienes en su poder todo esto al margen de si cuenta o no con un título jurídico que habilite su posesión, mientras se discute el mejor derecho.

DRA: 2

Se protege a quien tiene los bienes en su poder mientras se resuelve el mejor derecho, por tanto la posesión protege la personalidad del poseedor. Para mantener la paz social.

RESULTADO

La posesión protege precisamente al que tiene la posesión cosa o la tenencia de la cosa, sin importar quién es el propietario, siendo ésta un de las funciones que cumple la misma, para mantener la tranquilidad.

CONCLUSION

El artículo 896 del CC señala lo siguiente: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

7.- ¿Qué es un interdicto (retener, recobrar) en nuestra legislación?

DRA: 1

Cuando hablamos de Interdicto debemos saber y tener presente que es el forma específica mediante el cual el poseedor de un bien requiere se le proteja su derecho posesorio ante un despojo, una perturbación o el daño posible, ya que en fin se tomen las medidas necesarias.

DRA: 2

Un interdicto es un procedimiento legal breve y de tramitación sencilla, cuyo objetivo es atribuir la posesión de una cosa a una determinada persona física o jurídica frente a otra, de manera provisional.

RESULTADO

Es evidente que se dirige contra el que despoja o el que perturba.

Los Interdictos son de acción en el sentido de que protegen al poseedor si este ha sido perturbado o despojado.

CONCLUSION

Art. 921. El poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del daño que ha recibido, y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme.

8.- ¿Contra quién se dirige el interdicto?

DRA : 1

Es evidente que se dirige contra el que despoja o el que perturba.

DRA: 2

Los interdictos se dirigen contra el perturba o despojado.

RESULTADO

Es evidente que se dirige contra el que despoja o el que perturba.

Los Interdictos son de acción en el sentido de que protegen al poseedor si este ha sido perturbado o despojado.

CONCLUSION

Art. 921. El poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del daño que ha recibido, y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme.

9.- ¿Con la experiencia que usted lleva en procesos por conflictos de posesión y propiedad, considera que se debe registrar los bienes inmuebles para su mayor uso en la economía es así que se debe dar la protección adecuada?

DRA: 1

Al registrar una propiedad estás **acreditando tu derecho sobre ella**, protegiéndola de cualquier acto que atente contra tu derecho de propiedad y así poder disponer de ella como mejor parezca.

DRA: 2

Se busca proteger contra el desorden que genera una situación donde los que se comportan de hecho como los titulares de un derecho pudieran ser atacados perpetuamente, en virtud de la simple alegación que su derecho no existe.

RESULTADO

Según el artículo 949° del C.C. los contratos de compraventa de bienes inmuebles se perfeccionan con el simple consentimiento, esto es, el mero acuerdo de voluntades transfiere la propiedad sin ser necesario acto posterior para el perfeccionamiento del mismo.

CONCLUSION

ART.949 Transferencia de propiedad de bien inmueble

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

10.- ¿En el Perú una operación de compra-venta de predios es obligatorio inscribirlo?

DRA: 1

No es obligatorio, Porque nuestro sistema es Declarativo más no Constitutiva; No obstante, un gran número de propiedades se hallan bajo la sombra de la informalidad, El registro legal de un predio implica que se eviten conflictos de diferentes índoles, e incluso se le da más valor al predio.

DRA: 2

Cuando se hace una operación de compra - venta de una propiedad no es obligatorio que el título se inscriba en el registro respectivo, por cuanto la inscripción registral en nuestro sistema es declarativa y no es constitutiva de derechos.

RESULTADO

Cuando se hace una operación de compra - venta de una propiedad no es obligatorio que el título se inscriba en el registro respectivo, por cuanto la inscripción registral en nuestro sistema es declarativa y no es constitutiva de derechos; Nuestro sistema declarativo es más blando, ya que permite, inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero tiene una cuota de inseguridad, debería ser obligatoriamente constitutivo.

CONCLUSION

El sistema admitido por nuestra Legislación es el modelo Francés. En nuestro sistema registral peruano, impera la inscripción declarativa, es decir, el derecho nace fuera del registro, pero acude al registro solamente para conseguir oponibilidad.

11.- ¿Considerando que la propiedad inscrita pueda tener mayor protección y valor capital, porque aun en la actualidad hay inmuebles que no han sido regularizados y así tener la publicidad registral?

DRA : 1

Porque nuestro sistema es Declarativo más no Constitutiva; No obstante, un gran número de propiedades se hallan bajo la sombra de la informalidad, El registro legal de un predio implica que se eviten conflictos de diferentes índoles, e incluso se le da más valor al predio.

DRA : 2

Porque no es constitutiva, pero con la informalidad se puede evitar conflictos, debería ser obligatorio y no solamente declarativo actualmente ya las personas lo hacen más constitutivos, así toman más protección y valor a su bien. El sistema admitido por nuestra legislación es el sistema espiritualista desarrollado por Francia, medio que si bien permite una fluidez y bajos costos de transacción de los mismos, no produce los efectos de seguridad jurídica que todo sistema debe proporcionar, si es que no se recurre a mecanismos como el Registro; y para la transferencia de bienes muebles se mantiene la traditio como modo.

CONCLUSION

Artículo 2018º.- Primera inscripción de dominio, Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

Artículo

2019º.- Actos y derechos inscribibles

12.- ¿Cuál es la diferencia entre poseedor y propietario para ley en el derecho peruano?

DRA. 1

El Poseedor es el que tiene el dominio efectivo, que es independiente de que si lo ejercite con derecho o sin él. El Propietario es el que tiene Título jurídico pleno que otorga a su titular todas las atribuciones dentro el marco legal.

DRA. 2

La posesión, entendiendo como el que deriva de la conducta y la propiedad como el que proviene de un título. No todo el que tiene derecho de posesión muestra título para poseer, y no todo el que tiene título posee el bien.

RESULTADO

Poseer algo no implica que sea de la propiedad de uno. Propiedad, te conviertes en el dueño de una cosa y tienes todos los derechos sobre ella dentro los límites legales.

V DISCUSION

5.1 Análisis de Discusión de Resultados

La posesión aparece como institución jurídica en el Derecho Romano; a través de los años con la aparición de los registros se formaliza convirtiéndose en derecho de propiedad, y llegando a ser un derecho constitucional en el siglo XX.

En el caso del Perú se podría decir que desde el Imperio Incaico, existió una especie de registros, pero estos eran basados en la posesión que era repartida de acuerdo a las necesidades de las familias, pero sin otorgar propiedad. Esta situación cambió con la conquista; pero para bien de algunos.

Analizando los antecedentes tanto internacionales como nacionales nos damos cuenta la situación coyuntural desde todos los tiempos se ve reflejada en el poblamiento de grandes extensiones de terrenos, de propiedad del Estado e inclusive de particulares. A través de posesiones informales que posteriormente fueron muchas de ellas regularizadas, convirtiéndose en propiedades inscritas en el registro respectivo, asimismo esta situación se ve reflejada en los diferentes conflictos en relación a posesiones y propiedad e inclusive en la gran cantidad de trámites judiciales de prescripción adquisitiva, con la finalidad de formalizar las propiedades. Situación que también se complica con las estrategias de algunas personas inescrupulosas que con artimañas legales o incluso delictivas, sorprenden a personas ofreciéndoles predios supuestamente legales.

VI CONCLUSION

- Si existirá una implicancia entre posesion y propiedad, ya que cuando se habla de posesion es cuando se tiene poder sobre el bien, con o sin un titulo y por consecuencia es seguir poseyéndola; el que tiene mejor derecho lo puede reclamar judicialmente pero no debe hacerlo a la fuerza ya que la posesion esta protegida e incluso del verdarero dueño e ahí nuestro termino de implicancia que puede tratarse de la consecuencia o secuela de algo, de una contradicción de términos o una incompatibilidad moral de tomar una decisión justa, en este caso serán los jueces quien tomaran las decisiones según sean fundamentados en procesos .
- La relación que existirá entre prueba de posesion y protección de propiedad será meramente jurídica ya que si bien es cierto la prueba de la posesion significa la documentación que lo acredite; la protección de propiedad implicaría la inscripción y regularizacion de toda la documentación cuando ya se es propietario .
- Cuando hablamos de modos de adquirir la posesion, son hechos jurídicos que establecen un origen y lo cual sirven para atribuir un bien a favor de una persona en algunos casos lo produce la prescripcion adquisitiva y otros como derivados de actos jurídicos, la relación que existe con el registro de propiedad es de inscribir el bien ya sea por transferencias, transmisiones y adquisiciones por prescripcion adquisitiva .
- Los interdictos establecidos para la defensa de la posesión, en los casos de situaciones de despojo perturbaciones que se le presenta al poseedor, esto le genera pérdida económica tanto al poseedor como a propietario, ya que se expone al bien, se sabe que la posesión tiene los mismos atributos de la propiedad como uso y disfrute. Al ser despojado se queda literalmente sin nada, pérdida total por eso es que se hace con el interdicto reponer el estado de las cosas a su normalidad tanto la posesión como la propiedad

gozan de un valor económico, que si se deteriora menoscaba su valor.

- Creemos que en definitiva hemos logrado nuestro propósito de demostrar con nuestro trabajo las bases teóricas, legales y las acciones que se pueden emprender para que nuestra población en estudio puede ilustrarse

VII RECOMENDACIÓN

“Es importante considerar las implicaciones de los hallazgos tanto para la práctica o procesos de trabajo, como para la toma de decisiones. Así mismo deben identificarse nuevos vacíos en los conocimientos o nuevos problemas de la práctica y proponer nuevas interrogantes para la investigación. La experticia en el desarrollo de las recomendaciones favorece al espíritu de la colaboración ante retos académicos del devenir”. (Santiago Valderrama Mendoza 2007 p. 275)

- Creemos que se debería generar una campaña de gran difusión por parte de organismos competentes con personal capacitados para que la población en estudio puedan recibir asesoramiento en el área legal sobre posesión evitando confusiones y personas inescrupulosas que se aprovechen en hacerle trámites vanos con fines lucrativos para ellos mismo.
- La mejor forma de proteger la propiedad es formalizar y registrarla ya que así se brindaría seguridad jurídica.
- A nuestro parecer el estado debería establecer que los bienes deberían ser inscritos obligatoriamente, o sea debería ser de manera constitutivamente y no ser en forma declarativa.
- Respecto a los interdictos deberían ser más utilizadas en nuestro país, evitando los conflictos, perturbaciones y deterioro del bien así cumpliría su objetivo que es mantener la paz y el orden social.

REFERENCIAS

1. Fuentes Bibliográficas

- ALVAREZ CAPEROCHIPI (2006). *“Derecho Inmobiliario Registral”*. Madrid, España. Edit. Comares
- ARGUELLO LUIS RODOLFO Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. Segunda Edición, Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea De palma, 2001
- ARRUÑAGA, Benito. *Sistemas de Titulación de la propiedad*. Lima, 2004
- COOTER, Robert y Thomas Ulen. *Derecho y Economía*. Fondo De Cultura Económica. 2001
- GONZALES BARRÓN, Gunther. (2018). *“Teoría General de la Propiedad y del Derecho Real”*. (1ª ed.). Lima Perú. Gaceta Jurídica.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. (2017). *“La Usucapión Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio”*. (4ª ed.). Lima Perú. Gaceta Jurídica.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. (2016). *“Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial”*. (2ª ed.). Lima Perú. Gaceta Jurídica.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. (2013). *“Tratado de Derechos Reales”*. (3ª ed.). Lima Perú. Juristas Editores.
- GONZALES, LINARES NERIO. *Derecho Civil Patrimonial* segunda edición Lima. Juristas editores. 2012
- HERNÁNDEZ, r. FERNÁNDEZ, C. & BAPTISTA, P. (2010). *“Metodología de la Investigación”*. México: Mc Graw-Hill.
- IGLESIAS ,JUAN *Derecho Romano. Historia e Instituciones*. Undécima Edición, Barcelona. Editorial Ariel S.A. 2003.
- PASCO ARAUCO, Alan. (2017). *“Derechos Reales Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema”*. (1ª ed.). Lima Perú. Gaceta Jurídica.
- PASCO ARAUCO, Alan. *et al.* (2013). *“Diccionario Civil”*. (1ª ed.). Lima Perú. Gaceta Jurídica.

RIMASCCA HUARNCCA, A. (2015). "El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral". (1ª ed.). Lima Perú. Gaceta Jurídica

ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. (2007). "Derecho Civil. Los Derechos Reales" Lima.

ENNECCERUS, KYPPY y WOLFF (1976) .Derecho y Cosas; Vol.13.Ed. Barcelona Tomo III Tratado de Derecho Civil.

2.- Hemerográficas

BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo. "La propiedad inconclusa". En: The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies. Volume 3. Article 7. 2001 revistas

FORNO FLORES, Hugo. "El contrato con efectos Reales". En: Ius Et Veritas N° 07, Noviembre del 2003.

JIMÉNEZ VARGAS ROXANA, Defensa Posesoria Revista de la Corte Superior de Justicia de Lima 2003. P.100

EHRENBERG, VÍCTOR. Seguridad Jurídica y Seguridad del Tráfico. Madrid, 2003.

JIMÉNEZ VARGAS ROXANA, Defensa Posesoria Revista de la Corte Superior de Justicia de Lima 2003. P.108

JIMÉNEZ SAAVEDRA HILDEBRANDO la Formalización de la Propiedad Inmueble en el Sistema Jurídico Peruano, Revista Jurídica, 2014.

ULATE CHACON ENRIQUE NAPOLEON (2008). Código civil : Evolucion Actual de los institutos , Derechos Reales Agrarios , Posesion de Derechos y otras Acciones Revista de Ciencias Juridicas n. 15 san jose costa rica

3.- Electrónicas

TORRES VASQUEZ ANIBAL 2007. p.3 El Fundamento de la Tutela Posesoria recuperado el 28 enero

2018 .http://www.ettorresvasquez.com.pe/defensa_posesoria.html.

ANEXOS

ANEXO 1. CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLE

Variable	Dimensiones	Indicadores	Items
<p>Gonzales B. (2013) La posesión es la actuación del sujeto que denota un control autónomo y voluntario sobre algún bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, cuya puntualidad es uso y disfrute aunque sea de modo potencial (...)</p> <p>Código Civil (D.L.265) de fecha 25/07/1984</p> <p>Art.- 896. La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Algún bien, destinado a tenerlo para si con relativa permanencia o estabilidad, cuya puntualidad es uso y disfrute aunque sea de modo potencial (...)</p>	Prueba de Posesión	Declaraciones Certificados Proceso	Declaraciones Certificados Proceso
	Modos de Adquisición de la Posesión	Contrato Ocupación Tiempo	Contrato Ocupación Tiempo
	Los Interdictos	Despojado o Perturbado Recobrar Retener	Despojado o Perturbado Recobrar Retener
<p style="text-align: center;">V2 Propiedad</p> <p>Romero, E (2007) quien establece que: “El derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más amplio, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. “(P, 87)</p> <p>Art.- 923. La propiedad es el poder jurídico que permite, usar, disfrutar y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y el bien común</p> <p>Código Civil (D.L.265) de fecha 25/07/1984</p>	Función Económica de la Propiedad	Uso Arrendamiento Capital	Uso Arrendamiento Capital
	Registro de Propiedad	Protección Publicidad Inscripción	Protección Publicidad Inscripción
	Protección de la Propiedad	Ley Seguridad Derechos	Ley Seguridad Derechos

ANEXO 2. MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA: "Implicancia entre Posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres en el año 2016-2017?"

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	MÉTODOS Y MATERIALES	POBLACION
<p>Problema general:</p> <p>¿Cómo es la relación entre la implicancia entre posesión y propiedad en los posesionarios de la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016-2017?</p> <p>Problemas específicos:</p> <p>A. ¿Cómo es la relación entre la prueba de posesión y la protección de la propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016- 2017?</p> <p>B. ¿Cómo es la relación entre modos de adquisición de posesión con el registro de propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016-2017?</p> <p>C. ¿Cómo es la relación entre los interdictos con respecto al función económica de la propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016-2017?</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar Cómo es la relación entre la posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016-2017.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>A. Identificar Cómo es la relación entre la prueba de posesión y la protección de la propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016-2017</p> <p>B. Describir cómo es la relación entre modos de adquisición de posesión con el registro de propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016-2017.</p> <p>C. Establecer cómo es la relación entre los interdictos con respecto al función económica de la propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martin de Porres año 2016-2017</p>	<p>Hipótesis principal:</p> <p>NO APLICA</p> <p>Hipótesis Específicas:</p> <p>NO APLICA</p>	<p>NIVEL DE ESTUDIO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cualitativo • Descriptivo • Correlacional <p>DISEÑO DE INVESTIGACION</p> <p>No experimental :</p> <p>Estudios descriptivos y correlacionales.</p>	<p>COOPERATIVA SIMA ,DISTRITO SAN MARTIN DE PORRES</p> <p>MUESTRA</p> <p>- 50 PERSONAS</p> <p>TECNICAS E INSTRUMENTO</p> <p>- ENTREVISTA</p> <p>-</p> <p>PROPUESTA VALOR</p> <p>CUALITATIVO - DESCRIPTIVO</p> <p>CORRELACIONAL</p>

ANEXO 3. CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS

N°	POSESION / PROPIEDAD	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Serán elementos las declaraciones, los certificados, procesos u otros. Lo que permitirían demostrar posesión, respecto de un bien inmueble?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	¿Qué se debe entender en el Perú por justo título, o en su defecto qué es lo que no se debe entender por él, será un contrato un justo título?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	¿ Por el tiempo en la posesión se basara para una prescripción?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	¿Quién adquiere un bien por prescripción?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	¿Se incumple el requisito de posesión continua, cuando el poseedor que pretende la declaración de propiedad por prescripción del inmueble ha sido demandado judicialmente a través de pretensión en la que se cuestione derecho posesorio?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6	¿Por qué se protege cuando se despoja a quien ejerce de hecho algún atributo de la propiedad, aunque en realidad no sea propietario?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7	¿Qué es un interdicto (retener, recobrar) en nuestra legislación?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8	¿Contra quién se dirige el interdicto?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9	¿Con la experiencia que usted lleva en procesos por conflictos de posesión y propiedad, considera que se debe registrar los bienes inmuebles para su mayor uso en la economía es así que se debe dar la protección adecuada?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10	¿En el Perú una operación de compra-venta de predios es obligatorio inscribirlo?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11	¿Considerando que la propiedad inscrita pueda tener mayor seguridad y valor capital, porque aun en la actualidad hay inmuebles que no han sido regularizados y así tener la publicidad registral?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12	¿Cuál es la diferencia entre poseedor y propietario para ley en el derecho peruano?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): SI HAY Suficiencia
 Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg:

Dr. ROSAS Juan Humberto

DNI: 09438835

Especialidad del Validador: Doctor en Derecho



¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS

N°	POSESION / PROPIEDAD	Pertinencia 1		Relevancia 2		Claridad 3		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Serán elementos las declaraciones, los certificados, procesos u otros. Lo que permitirían demostrar posesión, respecto de un bien inmueble?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	¿Qué se debe entender en el Perú por justo título, o en su defecto qué es lo que no se debe entender por él, será un contrato un justo título?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	¿ Por el tiempo en la posesión se basara para una prescripción?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	¿Quién adquiere un bien por prescripción?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	¿Se incumple el requisito de posesión continua, cuando el poseedor que pretende la declaración de propiedad por prescripción del inmueble ha sido demandado judicialmente a través de pretensión en la que se cuestione derecho posesorio?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6	¿Por qué se protege cuando se despoja a quien ejerce de hecho algún atributo de la propiedad, aunque en realidad no sea propietario?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7	¿Qué es un interdicto (retener, recobrar) en nuestra legislación?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8	¿Contra quién se dirige el interdicto?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9	¿Con la experiencia que usted lleva en procesos por conflictos de posesión y propiedad, considera que se debe registrar los bienes inmuebles para su mayor uso en la economía es así que se debe dar la protección adecuada?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10	¿En el Perú una operación de compra-venta de predios es obligatorio inscribirlo?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11	¿Considerando que la propiedad inscrita pueda tener mayor seguridad y valor capital, porque aun en la actualidad hay inmuebles que no han sido regularizados y así tener la publicidad registral?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12	¿Cuál es la diferencia entre poseedor y propietario para ley en el derecho peruano?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si hay suficiencia
 Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Mg:

Maximiliano Odilo Perales Sánchez

DNI. 10354529

Especialidad del Validador. Educación



¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

ANEXO 4. ENTREVISTA

TEMA: “Implicancia entre Posesión y propiedad en la Cooperativa Sima en el distrito de San Martín de Porres en el año 2016-2017?”	DRA. N°01 TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL-MCC CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - NORTE	DRA. N°02 SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA- NORTE	RESULTADO	Conclusión
1.- ¿Serán elementos las declaraciones, los certificados, procesos u otros. Lo que permitirían demostrar posesión, respecto de un bien inmueble?	La forma de acredite la posesión es la documentación que derive de la vivencia, todo aquello que amerite ejercicio de hecho.	Se puede probar mediante testigos u otro medio probatorio, también puede exhibir en el juicio los recibos y fotos, cualquier medio escrito que pruebe la ocupación de dicho bien durante los lapsos alegados.	Se podrá demostrar posesión con todo aquello que el poseedor haya ejercido obligarse como dueño.	Con las respuestas de ambos especialistas nuestra interpretación legal será el Art. 505 CPC.
2- ¿Qué se debe entender en el Perú por justo título, o en su defecto qué es lo que no se debe entender por él, será un contrato un justo título?	Cuando hablamos de Justo título es aquel que por su naturaleza es apto para atribuir el dominio, siendo auténtico, real y válido. Asimismo, “No constituye justo título una escritura pública declarada nula, por el Poder Judicial, por lo que en estos casos no puede admitirse la prescripción corta de cinco años”.	Los contratos de compra venta y similares sí constituyen “justo título”, siendo admisible en trámite de las demandas de prescripción adquisitiva corta, existiendo pronunciamientos favorables al respecto. Justo Título es todo contrato traslativo de propiedad.	Se llamara justo a lo que demuestre que puede atribuirse el señorío del bien.	Concluyendo la interpretación legal en art. 140 cc

<p>3.- ¿ Por el tiempo en la posesión se basara para una prescripción?</p>	<p>La razón es muy simple: la posesión es la realidad misma y efectiva del Derecho.</p>	<p>La posesión se encuentra en situación de primacía sobre la propiedad, ya que esta existe y se reconoce para hacer efectiva a la segunda.</p>	<p>El poseedor que quiera emplazar una demanda de prescripción adquisitiva deberá haber comportado durante un tiempo como autentico propietario del mismo. Resumiendo deberá haber vivido de manera pública pacífica y continua como propietario ya sea por cinco o diez años.</p>	<p>Artículo 950º.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien inmueble.</p> <p>La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.</p> <p>Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.</p>
<p>4.- ¿ Quién adquiere un bien por prescripción?</p>	<p>El que posee el bien de manera continua, pacífica, pública y como propietario. El que posee el bien puede ser una persona individual o varias personas a la vez.</p>	<p>Todos los que cumplen con los requisitos de la prescripción adquisitiva sabiendo que es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período de tiempo determinado</p>	<p>El que adquiere el bien por prescripción adquisitiva es quien reúne los requisitos legales, la posesión de un bien se transforma en propiedad por la prescripción a medida que se fundamente.</p>	<p>ART.952 Declaración judicial de la usucapión, Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.</p>

<p>5.- ¿ Se incumple el requisito de posesión continua, cuando el poseedor que pretende la declaración de propiedad por prescripción del inmueble ha sido demandado judicialmente a través de pretensión en la que se cuestione derecho posesorio?</p>	<p>Si bien es cierto, como presupuesto para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás; siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discuta respecto del bien en Litis.</p>	<p>Como presupuesto para acreditar la prescripción adquisitiva de dominio, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás</p>	<p>Si se interrumpe el plazo de prescripción, lo que sucedido es que la posesión ha dejado de ser posesión continua; por ello debe entenderse que el requisito de ejercer posesión continua no solo debe entenderse como una posesión privada de violencia, sino además como el ejercicio de una posesión que no es discutida o controvertida judicialmente.</p>	<p>Artículo 950º.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien inmueble.</p> <p>La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.</p> <p>Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.</p>
<p>6.- ¿ Por qué se protege a quien se despoja a quien ejerce de hecho algún atributo de la propiedad, aunque en realidad no sea propietario?</p>	<p>En comienzo no hay razón para negar este suceso, pues el acuerdo de dos o más partes puede crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica que se detalle a la posesión Se instituye que el contrato es la fuente directa del resultado traslativo de la bien por lo cual no requiere del modo que haga pública la adquisición de este; es decir el solo consentimiento.</p>	<p>La posesión se adquiere por la tradición, lo dice el artículo 900 del C. C. y ésta se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley con las formalidades que ésta establece. Sin duda alguna se trata de un acto jurídico recepticio, lo cual puede dar lugar a que el mismo constituya la ejecución de un contrato.</p>	<p>En la posesión si se puede dar las relaciones jurídicas, quiere decir que se puede efectuar contratos, la posesión se adquiere por tradición.</p>	<p>Artículo 900º.- Adquisición de la posesión.</p> <p>La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.</p> <p>Artículo 901º.- Tradición.</p> <p>La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y</p>

				con las formalidades que ésta establece.
<p>7-¿ Qué es un interdicto (retener, recobrar) en nuestra legislación?</p>	<p>En primer lugar se busca cesar la violencia que se pueda generar, por ello hay que proteger a quien tiene los bienes en su poder todo esto al margen de si cuenta o no con un título jurídico que habilite su posesión, mientras se discute el mejor derecho.</p>	<p>Se protege a quien tiene los bienes en su poder mientras se resuelve el mejor derecho, por tanto la posesión protege la personalidad del poseedor. Para mantener la paz social.</p>	<p>La posesión protege precisamente al que tiene la posesión cosa o la tenencia de la cosa, sin importar quién es el propietario, siendo ésta un de las funciones que cumple la misma, para mantener la tranquilidad.</p>	<p>El artículo 896 del CC señala lo siguiente: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.</p>
<p>8.- ¿ Contra quién se dirige el interdicto?</p>	<p>Cuando hablamos de Interdicto debemos saber y tener presente que es el forma específica mediante el cual el poseedor de un bien requiere se le proteja su derecho posesorio ante un despojo, una perturbación o el daño posible, ya que en fin se tomen las medidas necesarias.</p>	<p>Un interdicto es un procedimiento legal breve y de tramitación sencilla, cuyo objetivo es atribuir la posesión de una cosa a una determinada persona física o jurídica frente a otra, de manera provisional.</p> <p>Es evidente que se dirige contra el que despoja o el que perturba.</p>	<p>Los Interdictos son de acción en el sentido de que protegen al poseedor si este ha sido perturbado o despojado.</p>	<p>A Art. 921. El poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del daño que ha recibido, y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme..</p>

<p>9.- Con la experiencia que usted lleva en procesos por conflictos de posesión y propiedad, considera que se debe registrar los bienes inmuebles para su mayor uso en la economía es así que se debe dar la protección adecuada?</p>	<p>Al registrar una propiedad estás acreditando tu derecho sobre ella, protegiéndola de cualquier acto que atente contra tu derecho de propiedad.</p>	<p>Se busca proteger contra el desorden que genera una situación donde los que se comportan de hecho como los titulares de un derecho pudieran ser atacados perpetuamente en virtud de la simple alegación que su derecho no existe</p>	<p>Según el artículo 949° del C.C. los contratos de compraventa de bienes inmuebles se perfeccionan con el simple consentimiento, esto es, el mero acuerdo de voluntades transfiere la propiedad sin ser necesario acto posterior para el perfeccionamiento del mismo..</p>	<p>ART.949 Transferencia de propiedad de bien inmueble</p> <p>La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.</p>
<p>10- ¿En el Perú una operación de compra-venta de predios es obligatorio inscribirlo?</p>	<p>No es obligatorio, Porque nuestro sistema es Declarativo más no Constitutiva; No obstante, un gran número de propiedades se hallan bajo la sombra de la informalidad, El registro legal de un predio implica que se eviten conflictos de diferentes índoles, e incluso se le da más valor al predio</p>	<p>Cuando se hace una operación de compra - venta de una propiedad no es obligatorio que el título se inscriba en el registro respectivo, por cuanto la inscripción registral en nuestro sistema es declarativa y no es constitutiva de derechos</p>	<p>Nuestro sistema declarativo es más blando, ya que permite, inmediatamente, la transmisión de la propiedad al comprador, sin necesidad de requisitos o gastos, pero tiene una cuota de inseguridad, debería ser obligatoriamente constitutivo</p>	<p>El sistema admitido por nuestra Legislación es el modelo Francés.</p>

<p>11.- ¿ Considerando que la propiedad inscrita pueda tener mayor protección y valor capital, porque aun en la actualidad hay inmuebles que no han sido regularizados y así tener la publicidad registral</p> <p>12.-¿Cuál es la diferencia entre poseedor y propietario para ley en el derecho peruano?</p>	<p>Porque nuestro sistema es Declarativo más no Constitutiva; No obstante, un gran número de propiedades se hallan bajo la sombra de la informalidad, El registro legal de un predio implica que se eviten conflictos de diferentes índoles, e incluso se le da más valor al predio</p> <p>El Poseedor es el que tiene el dominio efectivo, que es independiente de que si lo ejercite con derecho o sin él. El Propietario es el que tiene Título jurídico pleno que otorga a su titular todas las atribuciones dentro el marco legal.</p>	<p>Porque no es constitutiva, pero con la informalidad se puede evitar conflictos, debería ser obligatorio y no solamente declarativo actualmente ya las personas lo hacen más constitutivos, así toman más protección y valor a su bien.</p> <p>La posesión, entendiendocomo el que deriva de la conducta y la propiedad como el que proviene de un título. No todo el que tiene derecho de posesión muestra título para poseer, y no todo el que tiene título posee el bien.</p>	<p>El sistema admitido por nuestra legislación es el sistema espiritualista desarrollado por Francia, medio que si bien permite una fluidez y bajos costos de transacción de los mismos, no produce los efectos de seguridad jurídica que todo sistema debe proporcionar, si es que no se recurre a mecanismos como el Registro; y para la transferencia de bienes muebles se mantiene la traditio como modo.</p> <p>Poseer algo no implica que sea de la propiedad de uno. Propiedad, te conviertes en el dueño de una cosa y tienes todos los derechos sobre ella dentro los límites legales.</p>	<p>Artículo 2018º.- Primera inscripción de dominio, Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios. Artículo 2019º.- Actos y derechos inscribibles</p> <p>A nuestro parecer, los especialistas nos respondieron bajo su interpretación lo que nos manifiesta el código civil en el art. 896 y 923.</p>
---	--	---	---	---

ANEXO 5. CUADRO DE CASACIONES

Demandante	Nº de casación	Demandado	Materia	Sumilla
Rómulo Guillermo Alayza Tejada	2029- 2007-LIMA	Corporación Peruana de Aeropuertos y Aviación Comercial	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Que , la posesión a que se refiere el artículo 950 del Código Civil es sus dos supuestos, dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, advirtiéndose que en comparación con su precedente legislativo, el artículo 871 del Código Civil de 1936, se ha agregado como requisito de la posesión, que esta sea pacífica y pública, que la posesión sea continua significa que esta se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierda la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y el segundo se presenta cuando se interpele judicialmente al poseedor
Doris Carmela Ampuero Gómez	1166- 2006-LIMA	María Laurente Pucllas	Desalojo por Ocupación Precaria	Sexto: Que, por ello no basta con que el poseedor acredite que ha ejercido su derecho de posesión por el periodo de tiempo previsto en la norma sustantiva, para concluir que adquiere la propiedad por su simple transcurso y que, por tanto, resulte ser meramente declarativa la sentencia que señala al poseedor beneficiario como propietario, toda vez que la sentencia que declara propietario al poseedor no es declarativa sino constitutiva de derechos, pues a partir de la sentencia firme es que se genera una nueva situación jurídica respecto de la propiedad del bien y su titular; más aún si en tanto no exista sentencia firme que declare la prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria, entre otras, se encuentra expedita a favor del propietario, conforme lo establece el artículo 927 del Código Civil

Rómulo Guillermo Alayza Tejada	2029- 2007-LIMA	Corporación Peruan a de Aeropuertos y Aviación Comercial	Prescripción Adquisitiva de Dominio	Que , la posesión a que se refiere el artículo 950 del Código Civil es sus dos supuestos, dispone que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y publica como propietario durante diez años, advirtiéndose que en comparación con su precedente legislativo, el artículo 871 del Código Civil de 1936, se ha agregado como requisito de la posesión, que esta sea pacífica y publica, que la posesión sea continua significa que esta se ejerce de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierda la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorios o desposesorios del uso del bien, y el segundo se presenta cuando se interpela judicialmente al poseedor
Rosario Hernández Chávez y otra	2792- 02 (Lima)	Sucesión de José Gonzales Li	Prescripción Adquisitiva de Dominio	La usucapión opera de pleno derecho, y la ley no obliga que para adquirir este derecho tenga previamente que obtenerse sentencia favorable que así lo declare dentro de un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio , dado que el artículo 952 del Código Sustantivo, es claro al establecer que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario; aunque claro está, el pleno efecto erga omnes sólo derivará de la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscribibles en los registros públicos conforme a la parte final del citado artículo.
Julia Oscanoa Vargas de Meza y Gerardo Meza Miranda	729- 06 (Lima)	Ramón León Atunca y otra	Reivindicación	La Sala de mérito ha considerado que no procede la acción reivindicatoria porque los demandados cuentan con un título respecto del inmueble; incurriendo en un error respecto de los alcances de la acción reivindicatoria que constituye la acción de defensa de la propiedad por excelencia, y que tiene también por objeto la declaración de la propiedad en la que corresponde pronunciarse respecto del mejor derecho sobre el inmueble.
Alfredo Sakata Buendía	3109-1999	Jesús Dalmau Alacano	Prescripción adquisitiva	“ El juez no puede llegar a un juicio jurisdiccional por el cual considere que el demandado es propietario (del bien) por haberlo adquirido por prescripción adquisi

				tiva sin que exhiba el título judicial que lo haya declarado conforme al trámite previsto en la ley procesal”
Promotora Oquendo S.A.	2371-2007 Callao	Alejandro Chumpitaz Giraldo y Otra	Prescripción Adquisitiva	La pacifidad como presupuesto para acreditar la prescrita acción de Prescripción Adquisitiva de dominio significa que la posesión de quién pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás, siendo de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que se haya instaurado en su contra y en el cual se discute del bien sub litis.
Antonio Solier Polanca	Nº 3108- 2012 LIMA	Vicentana Chirinos Monzón		En el proceso sobre mejor derecho de propiedad, corresponde desestimar la demanda, si el acto jurídico del transferente del actor viene siendo cuestionado judicialmente y si éste denota mala fe en su accionar.