



UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Mecanismos jurídicos de protección del propietario de bienes inmuebles frente a
la ocupación ilegal de un tercero en el Perú

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR

Lucana Puma, Karina

<https://orcid.org/0009-0006-3424-2931>

ASESOR

Dra. Granda Yovera, Pamela

<https://orcid.org/0000-0002-0903-7729>

Lima, Perú, 2025

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 07-mar.-2025 10:04 a. m. -05
Identificador: 2607988719
Número de palabras: 10177
Entregado: 1

Mecanismos jurídicos de protección del propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero en el Perú Por Karina Lucana Puma

Índice de similitud	Similitud según fuente
22%	Internet Sources: 21% Publicaciones: 1% Trabajos del estudiante: 10%

3% match (Internet desde 16-nov.-2020)

<https://scientiarym.org/archivo-texto.php?Id=14&IdA=133>

2% match (Internet desde 24-nov.-2022)

<https://urbanitasite.files.wordpress.com/2020/05/ortiz-introduccion3b3n-al-derecho-urbanc3adstico.pdf>

1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2602748259](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2602738302](#)

1% match (Internet desde 13-abr.-2024)

<https://pderecho.pe/salidas-legales-propietarios-invasion-terreno-vivienda/>

1% match (Internet desde 28-oct.-2022)

https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/29796/CALIDAD_DESALOJO_GERBI_ELIAS_AGATHA_CIZELLY.pdf?isAllowed=y&sequence=1

1% match (Internet desde 29-may.-2024)

<http://intra.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/7029/TSP%20CARDENAS%20ENRIQUEZ%20PIERO%20AUGUSTO%20RP.pdf?isAllowed=n&sequence=16>

1% match (Internet desde 19-ene.-2025)

<https://core.ac.uk/download/534030488.pdf>

1% match (Internet desde 09-ene.-2025)

http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?pid=S2631-24842023000100129&script=sci_arttext

1% match (Internet desde 23-dic.-2022)

<http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12920/12197/91.2441.MG.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

1% match (Internet desde 16-nov.-2020)

<https://livrosdeamor.com.br/documents/la-posesion-y-la-posesion-precaria-en-el-derecho-civil-peruano-5c5280ed21b3a>

1% match (Internet desde 01-jun.-2024)

<https://repositorio.untumbes.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12874/65104/TESIS%20-%20RUGEL%20ZAPATA.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2602740229](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 21-feb.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2594768601](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 11-ene.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2562374459](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 06-feb.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2580863315](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 05-feb.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2580110116](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 07-ene.-2025)

Clase: Quick Submit

Ejercicio: Quick Submit

Nº del trabajo: [2560449178](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 27-dic.-2019)

DEDICATORIA

*A Dios, porque impulsa alcanzar cada uno de mis sueños A
mi familia, compañía y soporte en el camino de formación profesional.*

AGRADECIMIENTO

A la Universidad, institución que permite a los jóvenes como yo la formación profesional y el logro de nuestros objetivos y sueños.

A mi asesora, por el empeño en el acompañamiento y logro de esta investigación.

Mecanismos jurídicos de protección del propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero en el Perú

RESUMEN

La presente investigación ha determinado como objetivo general analizar los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero.

Se trata de una investigación de tipo básica, de diseño no experimental, desarrollada bajo el enfoque documental. La información se recabó utilizando las técnicas de análisis documental, de contenido y la observación, usando como instrumento las fichas bibliográficas, la ficha de análisis de contenido, y la guía de observación.

Se concluye que, los mecanismos jurídicos que regula el ordenamiento jurídico peruano para que los propietarios de bienes inmuebles se protejan frente a la ocupación ilegal de un tercero; se distinguen si es **propietario poseedor** puede hacer uso de la defensa posesoria extrajudicial y la defensa posesoria judicial por medio del interdicto de recobrar y si se trata de un **propietario no poseedor**, podrá utilizar la defensa posesoria extrajudicial, la acción de reivindicación, el proceso de desalojo y el desalojo notarial.

Palabras clave: mecanismos jurídicos de protección, propietario, bienes inmuebles, ocupación ilegal, ocupación precaria.

**Legal mechanisms for the protection of real estate owners against illegal occupation by a
third party in Peru**

ABSTRACT AND KEYWORDS

The present research has determined as its general objective to analyze the legal protection mechanisms that the Peruvian legal system regulates for the owner of real estate against illegal occupation by a third party.

This is a basic type of research, with a non-experimental design, developed under the documentary approach. The information was collected using the techniques of documentary analysis, content analysis and observation, using as instruments the bibliographical cards, the content analysis card, and the observation guide.

It is concluded that the legal mechanisms that the Peruvian legal system regulates for the owners of real estate to protect themselves against illegal occupation by a third party; There are distinctions between whether the possessing owner can make use of the extrajudicial defence of possession and the judicial defence of possession by means of the interdict of recovery, and if the owner is not a possessor, he may use the extrajudicial defence of possession, the action for vindication, the eviction process and the notarial eviction.

Keywords: legal protection mechanisms, owner, real estate, illegal occupation, precarious occupation.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
RESUMEN	iii
ABSTRACT	iv
ÍNDICE GENERAL	v
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I: MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.1 Marco histórico	3
1.2 Bases teóricas	5
1.3 Marco legal	15
1.4 Antecedentes del estudio	17
1.5 Marco conceptual	20
CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	22
2.1 Descripción de la realidad problemática	22
2.2 Formulación del problema general y específicos	27
2.3 Objetivo general y específicos	27

CAPITULO III: JUSTIFICACIÓN Y

DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN 29

3.1 Justificación e importancia del estudio 29

3.2 Delimitación del estudio 30

CAPITULO IV: FORMULACIÓN DEL DISEÑO 31

4.1 Diseño esquemático 31

4.2 Descripción de los aspectos básicos del diseño 32

CAPITULO V: PRUEBA DE DISEÑO 33

5.1 Aplicación de la propuesta de solución 33

CONCLUSIONES 36

RECOMENDACIONES 38

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 39

INTRODUCCIÓN

Un tema de interés en la actualidad responde a la necesidad de conocer los mecanismos jurídicos de protección del propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero en el Perú y que parte de reconocer en la posesión precaria una figura que no es un contrato sino una relación en la que se destaca dos cualidades (gratuidad y revocabilidad), ante esto se propone como objetivos específicos: a) Estudiar qué diferencias existe entre la posesión ilegítima y la posesión precaria en el ordenamiento jurídico peruano, b) Determinar cuál es la naturaleza jurídica y qué consecuencias genera una invasión en el Perú y c) Establecer que mecanismos de protección tiene el propietario de un bien inmueble frente a una invasión en el derecho comparado. La justificación teórica propone la necesidad y conveniencia de analizar todos los mecanismos jurídicos que tiene un propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero y que se encuentran regulados en nuestro ordenamiento jurídico peruano, mientras que la justificación práctica busca tener asidero en los operadores de justicia quienes se encargan de hacer respetar y cuidar los derechos que nacen con una propiedad, además de hacer obligatoria la existencia de seguridad jurídica de modo oportuno. De otro lado la revisión del conocimiento basados en estudios previos permitirá brindar resultados que permitan aportes desde el enfoque de diversas realidades.

Se procede entonces a llevar a cabo un análisis del conocimiento teórico en el que se engloba conceptos como propiedad, posesión y tenencia, la posesión precaria a partir de su concepto y su tratamiento en el ordenamiento civil peruano, su reconocimiento en el **Cuarto**

Pleno Casatorio Civil y los mecanismos legales para propietarios ante la invasión de una vivienda o terreno, además de tratar el marco legal del tema. La metodología tomada en cuenta, responde a un diseño no experimental, de nivel descriptivo simple y que representa la ejecución de un estudio cualitativo – descriptivo.

El primer capítulo, que corresponde al marco teórico de la investigación en el que se comprende el marco histórico, las bases teóricas, marco legal y antecedentes del estudio, además del marco conceptual. En el segundo capítulo referido al planteamiento del problema se comprende la descripción de la realidad problemática, seguido de la formulación del problema general y específicos y la propuesta de los objetivos. El tercer capítulo representa la justificación y delimitación de la investigación, en el que se narra la justificación e importancia del estudio desde el enfoque teórico y práctico, además de la delimitación del estudio. El capítulo cuarto corresponde a la formulación del diseño e incluye el diseño esquemático (no experimental, descriptivo, transversal) además de la descripción de los aspectos básicos del diseño. El capítulo quinto corresponde a la prueba de diseño y que comprende la aplicación de la propuesta de solución (recolección de información, población, muestra y las técnicas e instrumentos que se usaron en el estudio). Finalmente se propone las conclusiones y recomendaciones de la investigación.

- **CAPÍTULO I:**

- **MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN**

1.1 Marco histórico

Camargo & Valdivia (2020) reconocen la posesión precaria como la figura que viene desde la antigüedad determinando una situación real que, al no poseer un término específico en el derecho, se va transformando en el tiempo, conllevando a confusión de conceptos. Citando a Avendaño (1986) los autores sostienen que la figura de precario aparece en Roma bajo el término “*precarium*”, y se reconoce como el contrato entre dos personas para que se disfrute y ocupe de modo gratuito un inmueble, reconociéndose que el precario no es un contrato sino una relación en la que se destaca dos cualidades (gratuidad y revocabilidad) pudiéndose pedir la restitución en cualquier momento y que sucede entre *pater* o *patronus* y cliente.

Ya para el momento del Justiniano, el cliente pasa a denominarse “precarista” que representa a quien se le concedía temporalmente de modo gratuito una finca, Wong (1989) afirma que cuando se menciona al precario se considera dos relaciones de hecho, inicialmente la que se realiza como concesión y que unía al *patronus* con el cliente y en la segunda referencia que se reconoce la relación entre precarista y el terreno recibido.

Desarrollado entonces el concepto de precario o precarista nace el permiso de la ocupación de un espacio, siempre que el dueño haya otorgado el permiso o derecho de tenencia, sin solicitar la devolución.

En el Perú aparece el concepto de precario por vez primera a través del Código de Procedimientos Civiles en 1912 en el Art. 970° en el que literalmente se indicaba que existe la denominada acción de desahucio que permite se recupere los bienes inmuebles usados otra persona de modo precario y sin que se retorne una pensión o pago. Mientras que en el art. 1594 del Código Civil en 1936 se reconoce y regular el contrato de comodato precario indicándose que si no se ha determinado el objeto del uso ni se determine por costumbre, el comodante puede según su arbitrio solicitar que este vuelva a su poder, manteniendo la línea de definición de precario desde el Derecho Romano bajo los preceptos de tiempo, gratuidad y discreción en el pedido de devolución del bien.

A modo de resumen se reconoce el concepto de posesión y su evolución histórica en el Perú a partir de la propuesta de la Dra. Lucrecia Maisch (1985), desde su aparición en el Código Civil de 1936 y consecuente 1984 con un solo cambio el término de desahucio por precario, haciendo evidente que como término aparece en ambos momentos, pero no existe una definición exacta de lo que corresponde a posesión precaria. Entonces ella propone la definición: Una posesión precaria representa una materia suscrita en el Perú a partir de polémicas de doctrina, y que da paso a procesos innumerables que originaron jurisprudencia contradictoria por ausencia

de tipificación de lo que es precariedad y su correspondiente consagración legislativa. Definición que a pesar de la buena intención no es totalmente precisa, ya que se omitió las características que identifican a un precario.

1.2 Bases teóricas

1.2.1. La Propiedad, posesión y tenencia

1.2.1.1. Propiedad

Para definir a la propiedad es importante referenciar a Serna (2002, citado en Gonzáles 2019) quien señala que la propiedad es aquel elemento que no solo constituye un elemento de titularidad, sino que representa el grupo de facultades en las que se ampara un ciudadano para demostrar ser propietario de determinado elemento. Citan además a Avendaño & Avendaño (2017) quienes afirman que la propiedad representa un ejercicio legítimo a través del que se sostiene un bien y se aplica como interés colectivo y un derecho reconocido en la constitución.

Para Armijos (2023):

La propiedad vista es como un derecho es una prerrogativa compleja de corresponder legalmente, pues no se trata sencillamente de mantener un catastro de propietarios y posesiones, con sus respectivas transferencias y transmisiones de dominio; sino que implica que el Estado garantice su acceso integral y su conservación irrestricta, ante cualquier tipo de amenaza que pudiere llegar a entorpecerlo (s/n).

Entonces, es evidente que el derecho a la propiedad representa el mecanismo jurídico a través del que se garantiza el contenido, titularidad y ejercicio de uso de un inmueble, haciendo que toda propiedad se proteja frente a la aparición de actos que puedan poner en peligro o riesgo este derecho, según reconoce Hernández (2022).

1.2.1.2. Posesión

Para definir posesión, Hernández (2022) reconoce que a partir de la doctrina mayoritaria se postula que la posesión es uno de los dos principales sistemas de publicidad que forma parte integral de los derechos reales. La posesión de un bien le da la ilusión de propiedad, que simultáneamente crea un símbolo externo de recolección. El hecho de que se muestre ante todos, una propiedad indica que se sea consciente de su propiedad y posesión, junto con el proceso legal para determinar su propiedad, se demuestra a terceros, sin embargo, cuando se basa en el arresto fáctico del objeto y la efectividad legitimadora resultante, este mecanismo es más adecuado para los activos móviles que para los bienes raíces.

De otro lado, Torres (2021) aporta que, la posesión conlleva dos efectos distintos: el derecho de uso de interdictos de posesión y de usucapión, ambas son las únicas posesiones legales, al menos desde lo formal. La protección de la posesión está destinada a prevenir la violencia entre las personas que la poseen y se consideran con derecho a ella, los titulares están salvaguardados mientras los jueces determinan el derecho de posesión. Hablar de posesión de una propiedad corresponde tanto a un hecho como a un privilegio, si bien es un hecho en el sentido material, es un derecho en el

sentido formal, ya que trae consigo efectos alternativos o concurrente como la usucapión e interdicciones. La única posesión del titular es la capacidad de buscar una compensación por daños y restaurar la relación utilizando los interdictos. Poseer como un hecho no permite la transferencia, pero se considera un derecho si se puede transferir legalmente. La transferencia se puede otorgar a un título universal, donde el heredero es el aceptador de la herencia y el resto están en posesión del difunto, o puede ser realizado por un grupo de personas vivas. El propietario actual tiene la opción de combinar las pertenencias de su fallecido.

1.2.1.3. Tenencia

Acerca de la tenencia como concepto, Torres (2021) reconoce que es la posesión de un bien que se deriva a través de que se ejerza la posesión jurídica, es decir que:

La posesión es la tenencia de la cosa (corpus) con la voluntad de un propietario (*animus domini*). En cambio, la simple tenencia consiste en tener la cosa en nombre de otro (*animus alieno nomine detinendi*); el mero tenedor es un representante del poseedor jurídico, por ejemplo, el usufructuario sería un representante del propietario (s/n).

1.2.2. La posesión precaria

1.2.2.1. Concepto

La posesión precaria corresponde a una aparente posesión ilegítima a que también se le denomina de mala fe, entonces la precariedad en la posesión se representa

de manera independiente como una categoría. Tal como se indica en el Cuarto Pleno Casatorio de los Civil, se puede recurrir a supuestos de precariedad en el desalojo y fundar esa posesión en el título acorde al derecho (Mendoza, 2022).

1.2.2.2. La posesión precaria en ordenamiento civil peruano

Un poseedor precario según el ordenamiento civil peruano, se puede reconocer en el Art. 911° del Código actual; en el que como lo define Pasco (2017) es aquella que se ejerce sin poseer título o cuando el mismo haya caducado (p. 22). Entonces para hablar de un poseedor es mencionar a quien sin título alguno se encuentra ubicado dentro de un inmueble ocupándolo.

Camargo & Valdivia (2020) reconocen en la posesión precaria una definición amplia de la legislación civil peruana que, no proporcionó una explicación clara, lo que condujo a una mayor confusión y necesidad de precedente judicial. El Código de Procedimientos Civiles de 1912 introdujo el uso del término precario en Perú, con el Artículo 970 que indica que se permitía que las medidas de desalojo se tomaran para recuperar la propiedad que se había utilizado de manera irrazonable y sin pensión. Aseguran también que, el dispositivo regulatorio alude a la noción original y auténtica de precario. Una persona que tiene propiedad temporal de una propiedad sin pagar el alquiler, que es una concesión gratuita para el propietario.

En el Código Civil Peruano, que fue derogado en 1936, introdujo el precario contrato de fianza en el artículo 1594 Este acuerdo permite que el prestatario solicite el artículo devuelto si el objeto de uso o duración no está determinado por la costumbre.

El precepto legal de la precariedad, que defiende el concepto de temporalidad, libre albedrío y absoluta discreción en una solicitud de devolución de propiedad, persiste a pesar de que es una declaración contractual.

1.2.2.3. El concepto de precario en el Cuarto Pleno Casatorio Civil

En el IV Plenario, respecto del concepto de precario ha traído consigo una situación contradictoria ante un concepto desbordado de la realidad, es decir que debido a que no existía claridad sobre el término “precario” consecuencia de no existir una definición específica ni normativa acerca de la “posesión precaria”, por lo que los jueces llegaron a razonar sobre situaciones invocadas por los demandados que buscaban la justificación de su posesión haciendo no procedente el desalojo y obligando a acudir a demandar con acciones reivindicatorias, evidenciándose circunstancias que permitían el uso y disfrute del bien descartaban la condición de precario y por tanto los facultaba (a los jueces) a concluir en fallos inhibitorios, haciendo que los poseedores entiendan que al crear o tener un contrato se legitime su posesión o realizar construcciones en el bien, haciendo que: “ni la invalidez de los primeros, ni la determinación de la propiedad sobre las segundas, podrán ser dilucidadas en un desalojo” (Pasco, 2021)

Del mismo modo sucedía con los desalojos con antecedentes de la figura de mediación posesoria (para los contratos de arriendo) pues se llegó a la circunstancia en que no se sabía cuándo el inquilino se convertía en precario (Pasco, 2021).

Para evidenciar lo tratado en el IV Pleno se analizó la Casación 2195-2011 asentada en Ucayali, la misma que reconoce el tema de desalojo de un precario, como controversia ante emisión de sentencias.

Es claro entonces, que en el IV Pleno se ejecutó el análisis de situaciones en las que se desvirtúa claramente el concepto de precario al indicarse que los demandados perderían un proceso judicial si se declaran en posesión precaria al existir un título de propiedad en el proceso. Ante esto nace la incongruencia del fundamento central que propone excluir el término precario de la clasificación de poseedor ilegítimo o legítimo, de mala o de buena fe, ya que es un supuesto que no se debe valor bajo el mismo criterio ilegítimo. No se puede considerar un precario como legítimo o ilegítimo ya que causaría incongruencias que no aporten al resolver los casos.

Camargo & Valdivia (2020) afirmaron sobre este punto que:

En definitiva, llega al análisis de la posesión precaria, efectuando, en primer lugar, una pequeña revisión del origen histórico y referencia a la doctrina y jurisprudencia española; resaltando que, según aquel país, la posesión precaria, ya no descansa solamente en la gratuidad, sino además en la ausencia de título para poseer. Posteriormente, entra al plano nacional, y advierte que es muy cierto la falta de seguridad jurídica en cuanto a la conceptualización de la posesión precaria, por lo que, se afirma que, es necesario definir el concepto de precario a luz de lo contemplado en el artículo 911 del Código Civil.

1.2.3. Mecanismos legales para propietarios ante la invasión de una vivienda o terreno

a) Mecanismos legales que puede utilizar el propietario poseedor

- **Defensas posesorias extrajudiciales**

Paz Muray (2023) estas se basan en la ley que permite que un poseedor repela la invasión usando la fuerza física contra quien desee invadir su inmueble, teniendo como periodo de manejo de la invasión un promedio de 15 días, ante esto la ley exige que se abstente de las vías de hecho no justificadas ya que podría incurrir en responsabilidad. Mientras que Liñan (2022) indica que representa un mecanismo extrajudicial que emplea el poseedor legítimo o ilegítimo de un inmueble, afirma que el poseedor de un inmueble aplica la fuerza para recuperar la posesión de un inmueble del que haya sido desposeído, pero requiere de que se cumpla con requisitos como: a) defensa posesoria como mecanismo de respuesta a un acto violento contra quien es el poseedor, b) solo se ejerce dentro del plazo de 15 días y c) usada como respuesta a un acto violento de modo proporcional. Es importante mencionar la apreciación de Chumpitaz (2024) para quien a partir de la modificación realizada en 2014 se introdujo cambios que involucraban el derecho de propiedad, a fin de que se pueda restaurar la desposesión brindando respaldo, apoyo de autoridades y fijando un tiempo específico de reposición del bien.

- **Defensas posesorias judiciales**

Del mismo modo Paz Muray (2023) reconoce en la defensa posesoria judicial, la que reconoce a aquellas acciones posesiones e interdictos de modo expedito.

El **interdicto por recobrar** puede ser interpuesto ante una corte competente teniendo en cuenta el plazo de ley, entonces se puede aplicar ante una invasión, dando paso a un proceso sumario en el que se valore los hechos a fin de tomar acciones posesoras que permitan evaluar si se tiene o no el derecho de poseer. Como afirma Liñan (2022) este mecanismo solicita a un juez que se le restituya una posesión. Este proceso no analiza si el demandante es o no propietario, ni determina legitimidad de la posesión, solo analiza el modo en que se ha desposeído de un bien inmueble y si ha sido contrario al ordenamiento. Para Vásquez (2021) el interdicto por recobrar protege la posesión como hecho y no como derecho, a través de ellos no se busca hallar un derecho o causa sino que se determine que se estuvo en posesión.

Para el autor, resulta importante actuar de modo rápido, ya que asegura efectivizar el tiempo y no requerir de interposición de demanda alguna ni de trámites dentro del proceso judicial o administrativo, haciendo el ejercicio de hecho (fáctico o físico) para enfrentar a los invasores, y considerando el marco de la razón en el caso que corresponda.

La invasión a tiempo soportado en un interés real de expulsión de los invasores, representa la medida extrajudicial más usada y efectiva, para terrenos

eriazos, rurales o en zonas no urbanizadas sin perder de vista contar con un abogado que brinde asesoría legal.

b) Mecanismos legales que puede utilizar el propietario no poseedor

El autor Paz Muray (2023) reconoce como propietario y no como poseedor a quien posea el título del derecho a la propiedad sin ejercer posesión, brindándole opciones cuando se trata de inmuebles que aún no se encuentren edificados o estén en proceso de construcción

- **Defensa posesoria extrajudicial.**

Marcada en el Art. 920° del Código Civil, para Paz Maury (2023) cuando se trata de inmuebles que no se encuentren construidos o se hallen en proceso de construirse. Para Martel & Martel (2024) propone que la defensa posesoria considera la propiedad como un hecho de facto y no como reclamo basado en la credibilidad documentaria.

- **La acción de reivindicación**

Momento en el que el propietario que no sea poseedor demanda de manera judicial se le entregue el bien contra un invasor. Este proceso es largo y se discute quien tiene el derecho de propiedad sobre lo que se invadió (Paz Muray, 2023). Liñan (2022) reafirma que esta acción corresponde a un mecanismo por el que el propietario de un inmueble busca recuperar su posesión y precisa que es imprescriptible y debe accionarse de manera judicial contra el poseedor que

no sea el propietario, para que esta acción proceda se requiere que el inmueble esté individualizado y que el demandante sea el propietario legal.

- **El Proceso de Desalojo en el Código Civil Peruano**

Entonces bajo el amparo de la existencia de otras acciones efectivas se debe contar con el apoyo de la Policía Nacional del Perú, ente que debe prestar el apoyo necesario a fin de garantizar que se cumple las defensas teniendo en cuenta las responsabilidades. Los abogados deben encargarse de coordinar la denuncia de invasión y ejecutar la expulsión, se considera necesario tener a la mano un notario público que de fe de los actos y a la par se inscriba la denuncia penal contra los invasores.

Un desalojo ordinario puede tardar un promedio de 46 meses hasta llegar a la última instancia, teniendo en cuenta las instancias de apelación de ambas partes y la intención de alargar la ocupación y consecuente estancia ilegal en el bien inmueble:

En un proceso de desalojo que se tramita de manera sumaria en la vía civil del Poder Judicial, se evalúa si el demandante tiene derecho a que se le restituya el bien. No se evalúa el derecho de propiedad, sino el derecho a la restitución y quién tiene derecho a tener el bien en su poder (Paz Muray, 2023).

Liñan (2022) afirma que el desalojo permite considerar el derecho a la restitución de un predio, solicitando a quien lo ocupe sin justo título ejecute la desocupación (desalojo) En el Código Procesal Civil co-existen tres tipos de

desalojo, el ordinario que regula el mismo Código Procesal Civil, el desalojo con allanamiento que lo regula la Ley N° 30201 y el desalojo notarial que se regula mediante la Ley N° 30933, estos se usan según el caso particular.

- **El Desalojo notarial**

Aunque es poco usado su uso existe, la figura de desalojo notarial muestra indicadores que favorecen la intervención del notario. En este se verifica las causas del desalojo y se toma un promedio de 30 días desde su inicio y 30 a 60 días en la vía judicial, entonces se puede lograr la orden de desalojo en un promedio de 90 días desde el inicio del trámite, habiendo dejado claro el pago en cuenta de banco, el costo de la renta por mes y la periodicidad del proceso entre otros. El contrato debe estar enmarcado en una escritura pública haciéndolo oneroso y quizá no accesible para cualquiera, por lo elevado del costo en horarios y gastos que acarrea la notaría, pero se considera como la mejor opción de uso de fuerza ante un desalojo (Paz Muray, 2023).

1.3 Marco legal

Según la doctrina nacional, definir convencionalmente el derecho de propiedad se fundamenta en una lista de facultades primordiales conformadas en esencia. Por lo tanto, se puede apreciar como el más reconocido de los enunciados originados el que propone Bizancio: *dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*. Desde el que se reconoce que la propiedad se originó en el Código francés de 1804, cuyo

Art. 544° establece que "la propiedad es el derecho de disfrutar y administrar las cosas de la manera más absoluta, garantizando que no se haga un uso prohibido por la ley o las normas"; posteriormente, en todos los códigos latinos que la replican, incluyendo el Código Civil de Perú (Vásquez Ríos, 2003, p. 45).

Mientras que, en la Constitución de 1993, en el Art. 2°, apartado 16, establece que cualquier individuo tiene derecho a herencia y/o propiedad. Es evidente, la propiedad posee una raíz constitucional y se caracteriza o se engloba en base a sus cuatro particularidades al servicio del individuo de acuerdo con la filosofía humanista establecida en el Código Civil de 1984. Sin embargo, la propiedad tiene sus restricciones en el interés social y en la propia ley. En esta investigación, trataremos de manera sucinta cada uno de los atributos de la propiedad.

Además, en la doctrina peruana también, en el art. 923° del Código Civil, la propiedad se identifica como: "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Se debe ejercer armoniosamente el interés social y con ello los límites de la ley" y de aquí se desglosa que la propiedad posee cuatro atributos: (1) uso, (2) goce, (3) disposición y finalmente (4) reivindicación.

El contenido utilizado en el Código actual representa de manera más efectiva la base conceptual de propiedad en la actualidad, al determinar que es un poder legal que autoriza la aplicación de un conjunto de atributos en beneficio del poseedor de tal poder. Se percibe los humanistas de la filosofía en el Código, ya que la idea del poder legal del propietario sobre el bien representa la repetición de la idea de que los bienes no son más que herramientas que buscan servir a los individuos. Ya que no es un poder sin

restricciones y que constitucionalmente se refiere a sus propias restricciones. En relación a esto, Ballester sostiene que "el poder pleno es, por lo tanto, poder absoluto dentro de los límites establecidos por la ley sobre la cosa, marcándose como límites máximos la admisión que alcance el señorío respecto a determinadas cuestiones (Arias, 2011).

1.4 Antecedentes del estudio

1.4.1 Antecedentes Internacionales

En España, Cuenca (2023) reconoce que la ocupación ilegal constituye un ataque directo a la propiedad imposible de justificar bajo el pretexto del derecho a una vivienda adecuada, por ello, considera que no se puede solucionar el problema de falta de vivienda incentivando el sobreendeudamiento como ha ocurrido en España. Asimismo, establece que el legislador no puede incentivar la ocupación ilegal aprovechando la lentitud de la administración de justicia en los procesos de desalojo y estima que se debe otorgar mecanismos legales a la policía para que pueda realizar el desalojo en el plazo de 48 a 72 horas sin que se requiera autorización judicial conforme a otros ordenamientos jurídicos del entorno.

En Ecuador **Orozco & Guachamin (2024)** concluyen que, si bien la ocupación de terrenos ha sido, una de las formas más habituales para conseguir la propiedad en Ecuador; por ello, es necesario reformar las leyes para alinearse con los cambios de la sociedad y dar solución al fenómeno complejo del tráfico de terrenos, reconoce, además, que la responsabilidad sobre la gestión del uso del suelo corresponde al Estado, y, de manera concreta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados locales. En el estudio se

evidencia que la ocupación irregular de terrenos en el año 2023 repercute en la seguridad jurídica y la defensa de los derechos de propiedad, sugiriendo la necesidad de ajustes en la estructura legal, local y nacional, además de promover la coordinación entre distintas agencias gubernamentales y la asignación de recursos.

1.4.2 Antecedentes Nacionales

Serna & Julver (2022) concluyen que existe la defensa posesoria extrajudicial, como una de las pocas excepciones a la prohibición de "aplicar justicia por sí sola", su suposición objetiva lo distingue de los mecanismos judiciales, lo que requiere márgenes de aplicación más estrictos y la imposición de plazos de vencimiento breves, a fin de evitar la incertidumbre legal, sopesando la resolución de los conflictos en una situación en la que el poder jurisdiccional sería tarde o ineficaz. El estudio aporta que el Estado debe proporcionar mecanismos de tutela a través del tratamiento especializado de la vivienda como posada, el estado no puede usar su poder de facto para configurar la posesión debido a su naturaleza abstracta. La necesidad pública de los activos de dominio privado del Estado requiere del establecimiento de una entidad independiente, como el Sistema Nacional de Bienes Estatales -SNBE.

De otro lado el estudio de **Jove (2023)** en el que analiza la usurpación agravada y la propiedad privada en Juliaca, llegó a la conclusión de que el delito de usurpación agravado del Código Penal tiene consecuencias para la propiedad privada, incluida la violación indirecta del derecho de propiedad y posesión natural o legal, que se considera un derecho universal y no puede ser abusado. Además, reconoce las consecuencias de la

usurpación agravada, que son predominantemente negativas, ya que el acto de apropiarse de un bien ha causado daño económico y legal al propietario.

El artículo de **Irazola (2024)** reconoce que la propiedad informal corresponde a una situación actual peruana y en diversos entornos mundiales. Se ha evidenciado que las regulaciones sobre titulación no han logrado sus metas: hasta ahora, hay más propiedad informal que en 1982 y entre 2001 y 2018, el 46 % de las nuevas viviendas en Perú se basaron en ocupaciones ilegales. Aunque la prescripción adquisitiva de dominio puede facilitar la conversión de la propiedad informal a legal, presenta limitaciones que han llevado a que esta alternativa pase desapercibida en el debate sobre ocupaciones ilegales en el país, como su largo y costoso proceso que requiere de una acción personal y no permite adquirir propiedades estatales. La propiedad informal en Perú es un fenómeno social en constante evolución.

Soriano (2024) concluye en la necesidad de establecer como un problema serio la ocupación ilegal de inmuebles, ya que, los desalojos representan un problema social más grave tanto en su extensión como en las repercusiones que ocasionan a quienes enfrentan esta situación. En el año 2022, el número total de desalojos fue de 38,266 en comparación con 16,726 casos de ocupación ilegal un año antes, lo que significa que los desalojos suceden más de dos veces en relación con los casos de ocupación ilegal. Quienes sufren un desalojo se encuentran en una condición más vulnerable que aquellos que enfrentan la ocupación ilegal. Esto pone de manifiesto que la cobertura mediática de un evento no

se fundamenta en el impacto social o la gravedad del mismo, sino que se encuentra ligada a otros tipos de intereses.

1.5 Marco conceptual

- **Propiedad:** En el ámbito legal, la idea de propiedad se entiende de dos maneras: una más general que se asocia a derechos económicos, y otra más técnica que se refiere estrictamente al concepto de dominio. La propiedad conlleva tener un control total y directo sobre un bien, otorgando al propietario el privilegio de utilizar y gestionar dicho bien dentro de las pautas legales existentes. Este poder da al titular de la capacidad de disfrutar y disponer del bien a su antojo, siempre que se respete la normativa vigente. La propiedad establece una conexión directa entre la persona y el bien, otorgando derechos exclusivos que van desde su uso hasta su transferencia. En definitiva, la propiedad es un vínculo legal que asegura al propietario el poder y el control sobre el bien en cuestión, bajo la sujeción de las regulaciones y disposiciones legales aplicables (Sánchez, 2021).
- **Inmueble:** Según Bazán (2022), un bien inmueble, enraizado en la tierra por naturaleza, dificulta su traslado sin incurrir en daños. Su esencia está vinculada a su localización particular, siendo indivisible de su entorno. Cualquier intento de moverlo llevaría a su destrucción o daño, ocasionando la pérdida de su valor intrínseco. Este tipo de bien, fijado en su lugar, establece una conexión singular con su entorno, volviéndose una parte esencial del paisaje y de la historia del área

que ocupa. Su falta de movimiento no se considera una limitación, sino una característica que lo define y lo resguarda de la fragmentación y del deterioro.

- **Recuperación extrajudicial de predios:** Según lo indicado por Verástegui (2021), este es un método que permite retirar a los ocupantes ilegales de tierras mediante el uso de la fuerza pública, sin necesidad de iniciar acciones legales. Gálvez & Maquera (2020) reconoce que el Poder Judicial han recopilado varios términos en su glosario jurídico, definiendo este término como los acuerdos y acciones que se llevan a cabo sin la supervisión de un juez. Las partes en una disputa recurren a estos para eludir un proceso que consideran complejo o innecesario.
- **Invasión** Según la RAE (s/f) se define este término como "Ocupar un lugar de manera anormal o irregular".
- **Predio:** La SBN (2014) en su glosario aclara que se refiere a un área delimitada por una línea poligonal continua y cerrada, englobando tanto la profundidad en el subsuelo como la altura sobre el nivel del suelo, en los límites verticales de su perímetro.

CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

○ 2.1 Descripción de la realidad problemática

A nivel mundial, en Italia las leyes reconocen como precario a las relaciones que se mantiene con terceros acerca de uso de inmuebles (ad extra) y en Portugal a partir de su Código Civil de 1967 en el enunciado 1253 se esclarece que precario es aquella persona que ejerce alguna autoridad de facto incluso sin que tenga la intención de lograr un derecho real (Mamani, 2023).

A nivel Sudamérica, la problemática de vivienda es evidente en toda la región, en países como Chile (Cavada, 2023) el delito de usurpación se tipifica en el Libro II, Título IX del Código Penal (CP) Arts. 457 a 462, en los que se engloba los actos o delitos contra la propiedad, ya que el delito de usurpación no es la propiedad en sí, sino el ejercicio de facultades derivadas de la propiedad sobre el inmueble. Mientras que en Argentina el Código Penal de la Nación dispone en su Art. 191° que quien por amenaza, violencia, engaños, abuso de confianza u otros logre la posesión o tenencia de un inmueble se produce una invasión y siendo lo adecuado la expulsión de los ocupantes.

En tiempos actuales, se observa que las invasiones de terrenos e incluso inmuebles, se ha convertido en un fenómeno social de corte masivo y representa uno de los modos más frecuentes para acceder a la propiedad de las viviendas urbanas en nuestro país, convirtiéndose en uno de los fenómenos sociales más trascendentales del crecimiento de las ciudades, pues representa el camino más fácil de los pobladores de

extrema pobreza para acceder a una vivienda. Las invasiones, además, constituyen una expresión masiva y popular para adquirir terrenos con fines de vivienda.

En el Perú, De Soto (1989) afirma que el fenómeno de barrios informales responde a factores como: dificultad para acceder a una vivienda propia con servicios básicos y carencia de formalización en sectores diversos; la pobreza representa otra causa, ya que entre la década de los 80' y 90' en realidades como Perú la pobreza alcanzaba el 50% del total de ciudadanos, cifra que se ha ido reduciendo; la centralización y migración y finalmente la ausencia de políticas estatales que promuevan la vivienda popular. Toda esta realidad conlleva a indagar acerca de si una invasión podría generar una posesión, afirmándose que una invasión representa una manifestación de un derecho real de posesión, entonces se debe considerar el Art. 896 del Código Civil Peruano.

De conformidad al ordenamiento jurídico peruano (Art. 140° Código Civil peruano), las invasiones no constituyen un acto jurídico porque no cuentan con uno de los requisitos de validez de todo acto jurídico, esto es, su finalidad lícita; por tanto, no se encuentran respaldadas por el derecho. Sin embargo, si representan un hecho jurídico, con consecuencias jurídicas producidas de manera voluntaria por los invasores que ocupan el terreno.

Para Ihering, todos aquellos que ejercen algún poder inherente a la propiedad son poseedores, quedando comprendidos dentro del concepto tanto el propietario, el comodatario, el arrendatario incluso el usurpador, entre otros.

El artículo 896° del Código Civil peruano define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, esto es, los poderes de uso, disfrute, disposición, reivindicación y otros que puede otorgar el derecho de propiedad. En sentido jurídico, el ejercicio del derecho de posesión debe suponer la realización en los hechos de los atributos del derecho de propiedad sobre un bien; esto es, el ejercicio de actividades fácticas sobre el bien. Lo importante es demostrar que en los hechos una persona se encuentra ejerciendo alguna titularidad sobre el bien que afirma poseer. En ese sentido, podemos afirmar que las invasiones son una manifestación de posesión sobre un bien, que se ejerce sin título alguno, configurándose una posesión precaria conforme lo establece el artículo 911 del Código civil peruano: “la posesión es precaria cuando se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

La Corte Suprema buscando sentar un precedente judicial para terminar con la inseguridad jurídica originada en el confuso concepto del ocupante precario, fijó como doctrina jurisprudencial vinculante algunos supuestos que, se consideran ocupantes precarios: (i) en caso de resolución contractual por incumplimiento de una de las prestaciones, (ii) en caso de vencimiento o conclusión del arrendamiento, (iii) en caso de enajenación del bien arrendado, en tanto la solicitud de devolución del inmueble por parte del nuevo dueño convierte en precario al arrendatario. (Casación N° 2195-2011-Ucayali-Cuarto Pleno Casatorio del 2012)

Para Camargo y Valdivia (2020) el error de la Corte Suprema estuvo en realizar un análisis puramente exegético del Art. 911° del C.C sin revisar el concepto real del

ocupante precario y por ello, considera que la expedición del IV Pleno Casatorio Civil, trajo consigo más problemas que soluciones. Para el referido autor, el único supuesto establecido en el Código Civil Peruano respecto al precario con título fenecido, se refiere al caso en el que el propietario otorga la posesión gratuitamente a una persona con la condición de que le sea devuelta cuando le sea solicitada, en cuyo caso el título habilitante fenece, una vez solicitada la devolución. No existen más supuestos respecto al fenecimiento del título, en ese sentido, situaciones como el desalojo por resolución o vencimiento de arrendamiento se equipararon al precario, con lo que, para efectos prácticos, generó mayor demora en los procesos iniciados por los propietarios que pretenden desalojar a sus arrendatarios.

En ese contexto surge la pregunta de investigación ¿Cuáles son los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero?

Es evidente el nacimiento de la figura de invasiones, como tema relacionado a la ocupación, que como fenómeno social y urbano representa un problema en el crecimiento de las ciudades sobre todo en la realidad peruana (Ortiz, 2017) y que constituye una expresión de poseer un terreno y futura vivienda. Otros datos son los aportados por Chirinos (1983), para quien en Lima en 1955 solo se contaba con 10% de ocupación de su superficie y se va incrementado hacia 1979 con un total de 31% siendo evidente el crecimiento exponencial u ocupación de terrenos. A partir de lo que indica

De Soto (1989) en 1982 un 47% del total de asentamientos humanos en el Perú podía ser reconocido en Lima, situación que se incrementó y extendió hasta 1990.

Así, podemos señalar que la invasión puede ser entendida, bien como una expresión de la posesión precaria o como delito de usurpación. Si se le considera como posesión precaria, la respuesta jurídica será una acción de desalojo o un interdicto de recobrar o retener, pero si se le califica como delito, la consecuencia será una pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cinco años y para el caso de usurpación agravada será no menor de cinco ni mayor de doce años.

Por otro lado, una invasión que tiene un origen ilegal puede generar derechos y obligaciones para los poseedores y convertirse en un derecho expectatio de propiedad, así éste hecho jurídico se encontraba influenciado por el ordenamiento jurídico, a través del proceso de formalización de propiedad y posesiones informales. En ese contexto, el Organismo de Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI), en el marco de la Ley N° 28687, sobre formalización de la propiedad informal, formalizó posesiones informales constituidas sobre terrenos de propiedad del Estado hasta el 31 de diciembre del año 2004. Sin embargo, en el reglamento de la citada Ley ha señalado que quienes hayan invadido terrenos de propiedad estatal o privada, con posterioridad al 31 de diciembre de 2004, serán denunciados por la Municipalidad Provincial y no podrán beneficiarse de cualquier programa de vivienda, así como de recibir créditos que otorguen las entidades del Estado.

○ **2.2 Formulación del problema general y específicos**

2.2.1 Formulación del problema general

¿Cuáles son los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero?

2.2.2 Formulación de problemas específicos

¿Qué diferencias existe entre la posesión ilegítima y la posesión precaria en el ordenamiento jurídico peruano?

¿Cuál es la naturaleza jurídica y qué consecuencias genera una invasión en el Perú?

¿Qué mecanismos de protección tiene el propietario de un bien inmueble frente a una invasión en el derecho comparado?

2.3 Objetivo general y específicos

2.3.1 Objetivo General

Analizar los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero.

2.3.2 Objetivos Específicos

Estudiar qué diferencias existe entre la posesión ilegítima y la posesión precaria en el ordenamiento jurídico peruano.

Determinar cuál es la naturaleza jurídica y qué consecuencias genera una invasión en el Perú.

Establecer que mecanismos de protección tiene el propietario de un bien inmueble frente a una invasión en el derecho comparado.

CAPITULO III:

JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Justificación e importancia del estudio

El desarrollo de la investigación se justifica en los siguientes aspectos:

3.1.1. Justificación teórica

El estudio se justifica teóricamente por la necesidad y conveniencia de analizar todos los mecanismos jurídicos que tiene un propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero y que se encuentran regulados en nuestro ordenamiento jurídico peruano. Su importancia radica, porque podemos observar que las invasiones de terrenos e incluso inmuebles, se ha convertido en un fenómeno social de corte masivo y representa uno de los modos más frecuentes de acceder a la propiedad de las viviendas urbanas en nuestro país, convirtiéndose en uno de los fenómenos sociales más trascendentales del crecimiento de las ciudades, pues representa el camino más fácil de los pobladores de extrema pobreza para acceder a una vivienda.

En tal sentido, hemos creído conveniente estudiar las diferencias entre la posesión ilegítima y la posesión precaria en el derecho peruano; así como determinar la naturaleza jurídica del acto de invasión y establecer qué mecanismos de protección tiene el propietario de un bien inmueble frente a una invasión en el derecho comparado; para ello, hemos analizado estudios previos relacionados con la problemática del tema

y las variables elegidas para analizar. De otro lado, el reconocimiento de las teorías y manejo que se brinda al derecho a la propiedad en el Perú a través del marco legal e institucional, además de jurisprudencia y derecho comparado realizado en el avance del análisis, también se considera la necesidad de analizar el aporte brindado a partir del IV Plenario Casatorio Civil, sin dejar de lado que la propiedad trae consigo la necesidad de legitimidad de uso y disfrute sin agravio de los ciudadanos.

3.1.2. Justificación práctica

Desde el enfoque práctico el estudio busca tener asidero en los operadores de justicia quienes se encargan de hacer respetar y cuidar los derechos que nacen con una propiedad, además de hacer obligatoria la existencia de seguridad jurídica de modo oportuno. De otro lado la revisión del conocimiento basados en estudios previos permitirá brindar resultados que permitan aportes desde el enfoque de diversas realidades.

3.2. Delimitación del estudio

El desarrollo del estudio se basa en analizar desde el enfoque del derecho civil cuáles son los mecanismos jurídicos de protección del propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero en el Perú, enfatizando en la problemática como tal en el Perú. Se analizará los marcos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios que se refieran al tema, así como la existencia de controversias en el tema. Se busca básicamente, enfocarse en el modo en el que los propietarios de un inmueble pueden salvaguardar sus derechos y protegerse ante situaciones adversas relacionadas.

La finalidad del estudio fue: “Analizar los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero”, se propuso la ejecución de un estudio cualitativo que se define como aquella investigación que tiene como propósito describir, analizar, observar y buscar la comprensión de alguna realidad basado en experiencias, generalmente es flexible ante posibles futuros resultados, por lo que no se presta para proponer hipótesis. Los estudios cualitativos se encargan de llevar a cabo una mirada a una realidad específica en busca de comprender los hechos y fenómenos sociales, tomando en cuenta los preceptos teóricos que anteceden la investigación (Rojas, 2022)

Además se tiene en cuenta un estudio descriptivo, que busca el detalle documental previo que responde a intereses y temas relacionados con el manejo de bienes inmuebles y la ocupación ilegal o precaria como temas que se desarrollan en el Perú.

CAPITULO V: PRUEBA DE DISEÑO

5.1 Aplicación de la propuesta de solución

El estudio buscó responder a la interrogante principal: ¿Cuáles son los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero?, para lo que se debió implementar el siguiente proceso metodológico:

Recolección de información: a través de documentos, informes, artículos, plenos de derecho, legislación, jurisprudencia y derecho comparado, además de informes que permitieron el análisis de la realidad, además del reconocimiento de casuística y conceptos de relación directa con el tema además de la comparación con normatividad internacional a fin de lograr un enfoque global sobre el tema.

La **población** que participó en el estudio ésta representada por los textos, normas, jurisprudencia relevante, la misma que responde a un interés del tema, siempre que sea de orden científico o con sustento de publicación en portales de reconocida calidad e incluso en repositorios universitarios.

Acerca de la **muestra**, correspondió a la selección de la información textual recogida, la misma que resultó de artículos científicos, tesis, libros y publicaciones diversas seleccionadas por el investigador.

La **muestra** corresponde a una no probabilística, que resultó ser determinada por conveniencia, es decir que se eligió según fue considerando el investigador, a fin de saber cuántos y cuáles serían según relevancia en el tema, los documentos que participarían de la investigación.

Acerca de las **técnicas e instrumentos** usados para la recolección de datos, se tiene:

- **Análisis documental:** Que corresponde a la búsqueda, recolección, organización y análisis de la información documental a fin de responder a la interrogante principal y lograr el objetivo de la investigación acerca de las cuestiones en el estudio. Se hizo un estudio principal de recogida de información relevante, artículos de bases de datos responsables y científicas, los mismos que se han redactado, parafraseado y citado respetando el formato APA 7.

El proceso de búsqueda respondió a la identificación de palabras clave usadas en el estudio como: “mecanismos jurídicos de protección”, “propietario de bienes inmuebles”, “ocupación ilegal”, “ocupación precaria” entre otros, considerando siempre los que aparecían en los primeros cuartiles, tomando en cuenta las fechas de publicación y tras haber revisado los resúmenes.

- **Análisis de contenido:** Tras la revisión de todos los artículos, textos, publicaciones elegidas inicialmente se buscó ordenar por importancia de contenido a fin de lograr el objetivo de reconocer los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de

bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero, teniendo en cuenta que para el mismo existe poca información.

Se hizo uso de un análisis de contenido a través de la sistematización y organización de contenidos, después de este proceso se llevó a cabo la redacción de la información, siguiendo un orden lógico y cronológico que permita a los lectores empaparse de la realidad, interpretar la realidad y lograr un documento que a futuro permita servir como consulta sobre el tema.

- **Observación:** Esta técnica fue muy importante para plantear el problema de investigación; así como determinar los objetivos propuestos, para ello, se utilizó una guía de observación.

CONCLUSIONES

1. Los mecanismos jurídicos de protección que regula el ordenamiento jurídico peruano para el propietario de bienes inmuebles frente a la ocupación ilegal de un tercero, se distinguen entre: los mecanismos legales que puede usar el **propietario poseedor** que incluye la defensa posesoria extrajudicial, la defensa posesoria judicial por medio del interdicto de recobrar y los mecanismos legales que puede utilizar el **propietario no poseedor**, tales como la defensa posesoria extrajudicial, la acción de reivindicación, el proceso de desalojo y el desalojo notarial.
2. Se debe diferenciar a la posesión ilegítima y la posesión precaria en el ordenamiento jurídico peruano. La posesión ilegítima, es aquella que es ejercida por quien no tiene derecho a poseer por diversas razones; bien porque el poseedor carece de título o su título ha fenecido, sea por vencimiento de plazo, o porque el contrato se resolvió. También puede ser, porque el título que ostenta el poseedor adolece de algún vicio, o porque pese a que tiene un título válido y vigente, éste deriva de una persona que no tenía derecho, como es el caso de un contrato de arrendamiento celebrado con un usurpador, en ese sentido, la posesión ilegítima puede ser de buena o de mala fe. En tanto, la posesión precaria es una variante de la posesión ilegítima, se trata de una posesión ilegítima de mala fe y es aquella que se ejerce sin título, con título fenecido o con título manifiestamente nulo (art. 911 cc y IV Pleno Casatorio Civil).
3. La naturaleza jurídica de una invasión es que puede ser considerada como un hecho jurídico, pese a que las consecuencias jurídicas que produce, son pretendidas de manera

voluntaria por los invasores que realizan la ocupación del terreno, característica que no es intrínseca del hecho jurídico, el cual no requiere de voluntariedad para producir esos efectos, es decir, dichos efectos se producen con independencia de la voluntad del sujeto que actúa para provocarlos. No es posible considerar a la invasión como un acto jurídico, toda vez que se encuentra ausente en ellas un fin lícito.

4. En el derecho comparado tenemos que los países han regulado mecanismos de protección para que los propietarios de un bien inmueble puedan protegerse frente a una invasión. En Chile se encuentra vigente la Ley N° 21.633 Ley de Usurpaciones de Inmuebles publicada el 24 de noviembre de 2023, la misma que regula los delitos de ocupación ilegal de inmuebles e incorpora mecanismos eficientes de restitución. Asimismo, se tipifica el delito de usurpación en el Código Penal (CP) Arts. 457 a 462, en los que se engloba los actos o delitos contra la propiedad; mientras que, en Argentina los propietarios de un bien inmueble pueden utilizar acciones judiciales o extrajudiciales para proteger su propiedad de una invasión. Asimismo, el Código Penal de la Nación dispone en su Art. 181° regula el delito de usurpación sancionando con una pena privativa de libertad de entre seis meses a tres años.

RECOMENDACIONES

1. Se propone la modificación del ordenamiento jurídico nacional a fin de lograr la aclaración del término en uso, manejo y sanción de la figura de ocupación ilegal en la realidad actual.
2. Marcar la diferenciación tanto de posesión ilegítima como de posesión precaria, su marco de reconocimiento, lineamientos, sanciones y manejo el ordenamiento jurídico peruano, a partir de lo previamente reconocido en el Cuarto Pleno Casatorio de los Civil.
3. Implementar sistemas jurídicos a través a través de los que se pueda erradicar la invasión que en la actualidad representa una expresión masiva y popular que genera posesión, teniendo en cuenta lo que se considera en el Art. 896 del Código Civil Peruano.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abanto, J. (2013). *Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Gaceta Civil, Gaceta Jurídica, 61-70.
- Armijos González, Pedro Orlando. (2023). El derecho a la propiedad privada frente a los tributos con efectos confiscatorios. *Foro: Revista de Derecho*, (39), 129-148.
<https://doi.org/10.32719/26312484.2023.39.7>
- Avendaño, F. & Avendaño Valdez, J. (2017). *Derechos Reales*. Fondo editorial P.U.C.P.
- Avendaño, J. (1986). *La posesión ilegítima o precaria*. THĒMIS-Revista De Derecho, 59-63.
- Barturen Alvarez, N. D. R., & Romero Cruz, L. A. (2024). *Defensa posesoria extrajudicial y el empleo de la fuerza suficiente en el distrito de Carabayllo*, 2023.
- Bazan Roncal, C. (2022). *Efectos jurídicos de la obligación de enajenar la propiedad inmueble en el Perú*. Lima
- Camargo, A., Valdivia, M. (2020). *La precariedad de la posesión precaria en el Perú la desnaturalización del concepto de precario en el caso peruano*. [Revista Posgrado, Universidad Católica Santa María]. Archivo digital. <http://scientiarvm.org/archivo-texto.php?IdA=133&Id=14>.
- Cavada, J. (2023) *Delito de usurpación de inmuebles Aspectos generales, análisis de algunos proyectos de ley, legislación extranjera y evolución histórica*. Comisión de Ciencia Tecnología e Innovación, en el marco de la discusión del proyecto de ley Boletines N° 14.015-25 y 13.657-refundidos .

Chumpitaz Yactayo, H. M. (2024). La defensa posesoria extrajudicial y su aplicación en Lima año 2015.

Cuena, M. (2023) *La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global*. Cuadernos de Derecho Transnacional, Vol. 15, Nº 2, pp. 293-336. ISSN 1989-4570 - www.uc3m.es/cdt - DOI: 10.20318/cdt.2023.8057

De Soto, H. (1989) *El otro sendero*

Gálvez, W. S., & Maquera, L. Á. (2020). Diccionario Jurídico Español-Quechua-Aymara (1a ed.). ZELA Grupo Editorial. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Diccionario-JuridicoEspanol-Quechua-Aymara-PJ-LP.pdf>

Gonzales Barrón, G. (2019). *Tratado de Derechos Reales*-Tomo I. Jurista Editores

Hernández González, O. (2021). Aproximación a los distintos tipos de muestreo no probabilístico que existen. *Revista cubana de medicina general integral*, 37(3).

Hernández-Guzmán, Suset. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42), 147-177. Epub April 02, 2022.<https://doi.org/10.18601/01234366.n42.07>

Irazola, G. A. (2024). Propiedad sin ley?: por qué las leyes de titulación y la prescripción adquisitiva no resuelven el problema de la «propiedad informal». *Revista Iberoamericana de Estudios de Desarrollo= Iberoamerican Journal of Development Studies*, 13(1), 188-210.

- Jove, L. (2023) *El delito de usurpación agravada y sus consecuencias en la propiedad privada a nivel de la ciudad de Juliaca-provincia de San Román, 2022*. Universidad Privada San Carlos de Puno. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.upsc.edu.pe/bitstream/handle/UPSC/588/Luzmarina_JOVE_QUISPE.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Liñan, L. (2022) *Mecanismos para recuperar la posesión de un inmueble*. Referencias Jurídicas. CMS. <https://cms.law/es/per/publication/mecanismos-para-recuperar-la-posesion-de-un-inmueble>
- Maisch von Humboldt, L. (1985). *Exposición de motivos y Comentarios del Libro de Derechos Reales del Código Civil*. En D. Revoredo, Código Civil. Exposición de Motivos y Comentarios (pág. 162). Lima: Diagramación E I.B.M.
- Mamani Vizcarra, J. (2023). *El desalojo por ocupante precario y su paradoja en las relaciones familiares en Lima* [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.
- Martel Simon, E. M., & Martel Suarez, M. B. (2024). La prórroga piadosa vía notarial como medio probatorio para el inicio del decurso prescriptorio de la defensa posesoria extrajudicial peruana.
- Medina, M., Rojas, R., & Bustamante, W. (2023). *Metodología de la investigación: Técnicas e instrumentos de investigación*. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú.

Mendoza Serna, S. (2022) Aplicación del mecanismo de defensa posesoria en la recuperación de la propiedad estatal, Municipalidad de Yura, 2022. Universidad Católica de Santa María, Arequipa. chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.ucsm.edu.pe/server/api/core/bitstreams/63405540-3ff8-4e22-b105-3719a9356da6/content

Orozco Reyes, M. B., & Guachamin Pancho, J. A. (2024). *La ocupación como modo de adquirir el dominio y sus relaciones con el artículo 201 de COIP sobre el tráfico de tierras, La Libertad 2023* (Bachelor's thesis, La Libertad: Universidad Estatal Península de Santa Elena, 2024.).

Ortiz, I. (2017) *Lo esencial del derecho: Introducción al derecho urbanístico*. Fondo Editorial PUCP.

Pasco Arauco, A. (2017). Derechos reales: análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema. Gaceta Jurídica.

Pasco Arauco, A. A. (2023). El Cuarto Pleno Casatorio Civil vs. los Plenos Jurisdiccionales: desencuentros, contradicciones e incertidumbre. Necesitamos un nuevo pleno casatorio sobre la posesión precaria. *IUS ET VERITAS*, (66), 194-214. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202301.013>

Pasco, A. (2021). Análisis de los precedentes vinculantes y una (necesaria) lectura sistemática con el noveno pleno. En Jurista Editores (Ed.), *Los plenos casatorios civiles - Análisis a los 10 plenos vinculantes* (pp. 421-469). Jurista Editores

Paz Muray, L. (2023) *Salidas legales para propietarios ante la invasión de un terreno o vivienda.*

LP: Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/salidas-legales-propietarios-invasion-terreno-vivienda/>

Pereyra, L. E. (Ed.). (2022). *Metodología de la investigación*. Klik.

Real Academia Española. (s/f). Diccionario de la lengua española, 23a ed. Invaldir. Recuperado el 30 de noviembre de 2023, de <https://dle.rae.es/invaldir?m=form>

Roa, Y. C. (2024). Estadística con énfasis en investigación formativa como requerimiento transversal deseable en el idead Universidad del Tolima. *Revista Boletín Redipe*, 13(10), 72-84.

Rojas-Gutiérrez, W. J. (2022). La relevancia de la investigación cualitativa. *Studium Veritatis*, 20(26), 79-97

Sánchez, B. A. (2021). El proceso de desalojo exprés: análisis de sus normativas, Lima 2018. Lima .

Serna, M., & Julver, S. (2022). Aplicación del Mecanismo de Defensa Posesoria en la Recuperación de La Propiedad Estatal, Municipalidad de Yura, 2022.

Soriano Bañuls, M. (2024). *Medios de comunicación y su efecto en la percepción de los problemas sociales: el caso de la ocupación ilegal y los desahucios.* <https://rua.ua.es/dspace/handle/10045/143966>

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (SBN, 2014). Glosario de términos frecuentes. https://www.sbn.gob.pe/documentos_web/Glosario/glosario_terminos_frecuentes.pdf

Torres Abarca, J. R. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. *Lumen*, 17(1), 101–112.

<https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2391>

Torres Vásquez, A. (2021) *Derechos reales*. Tomo II, Instituto pacífico, pp. 318-328.

Vásquez Martínez, L. J. (2021). Interdicto de recobrar-Expediente Civil N° 633-2013/Denuncia por presunta infracción a la Ley 29571–Código de Protección y Defensa del Consumidor–Expediente Administrativo N° 034-2016/CC2.

Verástegui, J. (2021). Cuestiones fundamentales de la recuperación extrajudicial de la propiedad estatal y de la defensa posesoria extrajudicial. LP Pasión por el Derecho.

<https://lpderecho.pe/recuperacion-extrajudicialpropiedad-estatal-y-defensa-posesoria-extrajudicial/>

Wong, J. (1989). *El precario*. THĒMIS-Revista De Derecho, 85-90.