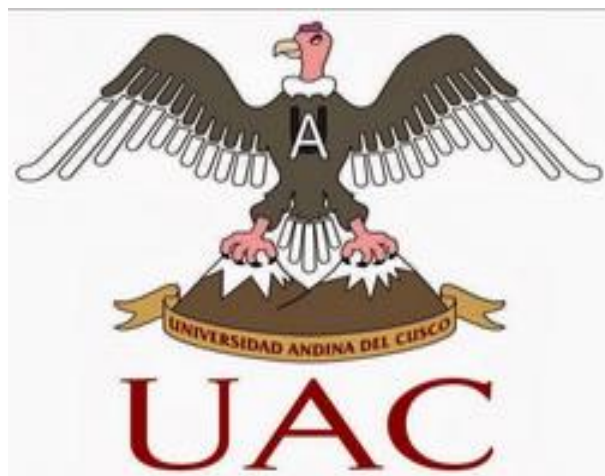




UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA – SEDE CENTRAL
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO.



TESIS

“LOS CERTIFICADOS DE POSESIÓN Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE PREDIOS DE LA COMUNIDAD DE HUARAHUAYLLA – TICAHUERTA DEL DISTRITO DE POROY - CUSCO EN EL PERÍODO 2019”.

TESIS PRESENTADO POR:

Bach. Irayda López Farfán

**PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADA**

ASESOR:

Dr. Yury Calvo Rodríguez

Cusco-Perú

2019



PRESENTACIÓN

Señor Decano de la Facultad de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Andina del Cusco.

Dr. FREDY ANTONIO VENGOA ZUÑIGA

Señores Docentes, Dictaminantes:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos La Escuela Profesional de Derecho de la Facultad de Ciencias Políticas, pongo a vuestra distinguida consideración el Proyecto de Tesis “LOS CERTIFICADOS DE POSESION Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE PREDIOS DE LA COMUNIDAD DE HUARAHUAYLLA – TICAHUERTA DE LA DISTRITO DE POROY- CUSCO EN EL PERIODO 2019”. Puesta a su disposición para optar al Título Profesional de Abogado conforme a lo establecido por la Ley Universitaria.

Atentamente;

López Farfán, Irayda

DEDICATORIA



A Dios.

Por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo guiando cada pasó de mi camino, por fortalecer mi corazón, por brindarme sabiduría, por iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio y haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.

A mi madre Ana

Por darme la vida, quererme mucho, creer en mí, aconsejarme y porque siempre me apoyaste. Mamá gracias por darme una carrera para mi futuro, todo esto te lo debo a ti, por tus consejos, tus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por tu amor y palabras.



RESUMEN

Una gran polémica respecto a los certificados de posesión que son otorgados por Juntas Directivas de Comunidades Campesinas, se ha ido desarrollando en el transcurso de los años, en nuestro país. En el presente trabajo, mi propuesta es, que se pueda aceptar los certificados de posesión para una posterior inscripción, para así las comunidades campesinas puedan, usar, gozar y vender sin ningún problema, el bien inmueble que poseen, la misma que brindará seguridad jurídica ante los Registros Públicos.

“Esta adopción legislativa se ha mantenido en los dos Códigos Civiles subsiguientes, el de 2019 y, sin embargo, existen numerosas posiciones sobre el sistema adoptado y las desventajas que esta presenta, sobre todo, en la inseguridad jurídica” (LOPEZ & DIAZ, 2017), en razón a que las transferencias de inmuebles no resulta siendo únicamente interés de las partes intervinientes, sino que dado el contexto social, tiene amplia relevancia; siendo necesario que terceros que no participaron en el contrato, asuman el conocimiento que se produjo la transferencia de propiedad hacia otra persona, con el fin de garantizar la seguridad jurídica y esta se desarrolle con la transparencia y confiabilidad que todo modelo socio económico requiere para el tráfico inmobiliario.

La seguridad jurídica que ofrece este sistema, es menos garantista a comparación de los modelos que exige la inscripción registral para transmitir el derecho; por ello desarrollaré las principales deficiencias que trae consigo el sistema consensualista, estudiando a su vez, la conveniencia o inconveniencia de modificar hoy en día el sistema de transferencia de propiedad regente en el Perú. (LOPEZ & DIAZ, 2017)



Palabras clave: *Posesión – Certificados - Inscripción Registral – Predios - Comunidad*

Campesina



ABSTRACT

A great controversy regarding the certificates of possession that are granted by the Board of Directors of Peasant Communities, has developed over the years, in our country. In the present work, my proposal is that the certificates of possession can be accepted for later registration, so that the peasant communities can use, enjoy and sell without any problem, the real estate they own, which will provide legal certainty before the Public Registries.

This legislative adoption has been maintained in the two subsequent Civil Codes, that of 2019 and, nevertheless, there are numerous positions on the adopted system and the disadvantages that it presents, above all, in legal insecurity, due to the fact that transfers of real estate is not only the interest of the parties involved, but given the social context, it has wide relevance; being necessary that third parties that did not participate in the contract, assume the knowledge that the transfer of property to another person took place, in order to guarantee legal certainty and this is developed with the transparency and reliability that every socio-economic model requires for the real estate traffic

The legal certainty offered by this system is less guaranteed compared to the models required by registration to transmit the right; That is why I will develop the main deficiencies that the consensual system brings with it, studying in turn, the convenience or inconvenience of modifying today the system of transfer of regent property in Peru.

Keywords:

Possession - Certificates - Registration Registration - Premises - Campesino Community



AGRADECIMIENTO

A la Universidad Andina del Cusco por darme la oportunidad de aprender y forjarme como profesional.

A mis buenos maestros, que me han acompañado por toda mi carrera, brindándome todos los buenos conocimientos, guiándome para ser una buena profesional.

A mi Asesor el profesor Dr. Yuri Calvo Rodríguez, por el apoyo que me ha brindado, por el tiempo, espacio, paciencia y dedicación para poder lograr mi proyecto de investigación.

A cada uno de mis amigos y compañeros con los que compartí y aprendí conocimiento en aulas de clase, por los buenos consejos durante los 6 años que duró esta meta de formación para ser grandes profesionales y que ahora podemos decir que logramos convertirlo en una realidad.



ÍNDICE

PRESENTACIÓN	II
DEDICATORIA.....	II
RESUMEN.....	IV
ABSTRACT	VI
AGRADECIMIENTO.....	VII

CAPITULO I

1.ASPECTOS METODOLOGICO

1.1. Planteamiento Del Problema	1
1.2. Formulación Del Problema.....	3
1.2.1. Problema General.....	3
1.2.2. Problema Específico	3
1.3. Objetivos De La Investigación	3
1.3.1. Objetivo General	3
1.3.2. Objetivos Especificos	3
1.4. Justificación De La Investigación.....	3



CAPITULO II

2: MARCO TEÓRICO

2.1.	Antecedentes De Las Investigaciones Nacionales.....	6
2.2.	Bases Teoricas	8
2.2.1.	Posesión	8
2.2.2.	Naturaleza Jurídica	9
2.2.3.	Elementos De La Posesión	9
2.2.4.	La Posesión En Su Relación Con El Dominio:	11
2.2.5.	Clases De Posesión.....	13
2.2.6.	Propiedad.....	13
2.2.7.	Características Del Derecho De Propiedad	21
2.2.8.	La Propiedad En Las Constituciones Del Perú.....	21
2.2.8.1.	El Derecho De Posesión En El Ordenamiento Jurídico Peruano	24
2.2.9.	Pedio.....	31
2.2.10.	Clasificación De Los Predios	33
2.2.11.	Sistema Registral.....	34



2.2.12. El Sistema Registral Peruano.	34
2.2.13. Principios Registrales	36
2.2.14. Inscripción Registral.....	38
2.2.15. Acceso Al Registro De Los Actos Inscribibles	39
2.2.16. Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Registral Peruano.....	40
2.2.17. Comunidades Campesinas.....	41
2.3. Variable De Estudio	46
2.4. Hipótesis General	47
2.4.1. Hipótesis Específica	47

CAPITULO III

3: METODOLOGÍA

3.1. Tipo, Nivel y Diseño Metodológico.....	48
3.2. Población y Muestra.....	49
3.3. Tamaño y Muestra no Probabilística:.....	49
3.7. Recurso y Cronograma.....	50



CAPITULO IV

4: ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1. RESULTADOS DEL ESTUDIO	52
CONCLUSIONES	53
RECOMENDACIONES	54
BIBLIOGRAFÍA.....	55



CAPITULO I

ASPECTOS METODOLOGICO

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Numerosos estudios se han realizado respecto del origen de las comunidades, sobre los conflictos por las tierras, sobre su reconocimiento y protección, sobre la reforma agraria, etc., pero pocos estudios se aproximan al estudio sobre la propiedad individual de sus parcelas familiares desde una perspectiva jurídica.

El desconocimiento de la realidad social de las comunidades campesinas ha hecho que muchas de las normas sobre las comunidades no guarden la debida coherencia entre sí. En la comunidad campesina de Huarahuallya Ticahuerta donde los comuneros se les otorgan un Certificado de Posesión para que ellos puedan vender sus terrenos ya que con ese documento se acredita que son propietarios de dicha propiedad.

El autor afirma (Salazar Tarazona, 2017) Es por ello que para cumplir con el propósito de la presente investigación se ha realizado el estudio sobre la posesión uso y explotación de las parcelas familiares de los campesinos para determinar cómo se realiza este ejercicio de la posesión, bajo el régimen de la propiedad comunal en la Comunidad Campesina de Huarahuaylla Ticahuerta

Para ello se hace un análisis de la legislación actual sobre comunidades campesinas y si estas responden o no a la naturaleza propia de estas entidades y a su tradicional concepción. Además de revisar las teorías sobre la posesión se toma en cuenta el derogado artículo 883 del Código Civil, muy debatido en el mundo académico que textualmente, decía: Los derechos reales



sobre predios rústicos se rigen por la legislación de la materia. El problema que se ve en este ámbito en la formalización de los predios es por las demoras que existe en Registros Públicos, para no poder inscribir los predios de las Comunidades Campesinas, al parecer en los años que los adquirieron estos predios una entidad del Estado las tenía que poner en orden, dándoles una seguridad que la Comunidad Campesina de Huarahuaylla. Para que los comuneros puedan inscribir sus predios a Registros Públicos para que si ellos tengan una seguridad jurídica. (CURSI, 2017)

El presente trabajo describe las modalidades en cuanto al acceso a la tierra, por parte de los comuneros para su explotación y aprovechamiento de las parcelas de cultivo. De esta manera conocer cómo se otorgan los derechos de utilizar, controlar y transferir la tierra, así como las pertinentes responsabilidades y limitaciones.



1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. PROBLEMA GENERAL

- a. ¿Cuáles son las causas por la que los certificados de posesión de predios expedidos por la Comunidad Campesina no logran su Inscripción Registral?

1.2.2. PROBLEMA ESPECÍFICO

- a. ¿Qué requisitos son necesarios o hacen falta a los certificados de posesión expedidas por la Comunidad Campesina, para su Inscripción Registral?

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

- a. Determinar cuáles son las causas por la que los certificados de posesión de predios expedidos por la Comunidad Campesina no logran su Inscripción Registral.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- a. Determinar qué requisitos son necesarios o hacen falta a los certificados de posesión expedidas por la Comunidad Campesina, para su Inscripción Registral.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio se justifica en las siguientes razones:

a. CONVENIENCIA

Es conveniente realizar esta investigación, por tratarse de un problema que aqueja a diario a nuestros hermanos que forman o son parte de una Comunidad Campesina, los mismos que, al no poder inscribir o registrar el bien inmueble que poseen, mediante certificados de posesión, ante los Registros Públicos, ubicados dentro del predio de la Comunidad de Huarahuaylla – Ticahuerta de la provincia de Poroy – Cusco, en el periodo 2019, se ven limitados y afectados en sus derechos al no poder acreditar o demostrar su derecho de propiedad.



b. RELEVANCIA SOCIAL

La presente investigación es de relevancia social, por tratarse de un problema jurídico – social, puesto que, nuestros hermanos de Comunidades Campesinas, desconocen de todos los alcances jurídicos obtenidos mediante los actos de posesión ejercidos, ello en razón a que, teniendo tan solamente Certificados de Posesión ubicados dentro del predio de la Comunidad de Huarahuaylla – Ticahuerta de la provincia de Poroy – Cusco, en el periodo 2019, no pueden realizar actos registrables para poder ejercer su derecho de dominio.

c. VALOR TEÓRICO

La presente investigación pretende dejar un antecedente en una posible regulación de que las Comunidades Campesinas, puedan realizar actos registrables respecto a sus expedidos Certificados de Posesión ubicados dentro del predio de la Comunidad de Huarahuaylla – Ticahuerta de la provincia de Poroy – Cusco, en el periodo 2019, la misma que regularía elementos sustanciales que pueda posibilitar ejercer su derecho de dominio.

d. IMPLICANCIA PRÁCTICA

Los resultados de la presente investigación, pretenden aportar sobre la viabilidad que se pueda conceder, legalmente, a nuestros hermanos de Comunidades Campesinas, realizar actos registrables, respecto a sus Certificados de Posesión, expedidos por la Comunidad de Huarahuaylla – Ticahuerta de la provincia de Poroy – Cusco, en el periodo 2019, ello en razón a que, constituyendo actos de posesión de parcelas ubicados dentro de referida Comunidad Campesina, puedan ser reconocidos como propietarios de dichas parcelas; ello aportaría a que, puedan realizar o ejercer su derecho de dominio, brindando para tal efecto el Estado, seguridad jurídica.

e. UTILIDAD METODOLÓGICA



El resultado del presente trabajo de investigación, no sólo aportará información teórica, asimismo también ayudará a dilucidar con mayor amplitud el tema materia de investigación, el cual será de completa utilidad para nuestros hermanos de Comunidades Campesinas, puesto que podrían verse afectos positivamente, al poder realizar actos registrables haciendo uso de sus Certificados de Posesión, ante los Registros Públicos, los mismos que facultarían a los referidos, poder ejercer, su derecho de dominio.

f. Delimitación del Estudio

Se tiene 3 delimitaciones importantes, las cuales son:

➤ Delimitación Espacial:

El ámbito de la presente investigación se realizará dentro del contexto de nuestro territorio nacional, específicamente del predio de la Comunidad de Huarahuaylla – Ticahuerta de la provincia de Poroy – Cusco.

➤ Delimitación Temporal

El tiempo o periodo de la presente investigación corresponde al año o periodo 2019.

➤ Delimitación Social

La presente investigación está dirigida a los comuneros que ejercen actos de posesión de parcelas, dentro del predio de la Comunidad de Huarahuaylla – Ticahuerta de la provincia de Poroy – Cusco.



CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LAS INVESTIGACIONES NACIONALES

Los antecedentes para el trabajo de investigación se obtuvieron de tesis nacionales y regionales:

2.1.1 Tesis Internacional

- I. **Primer Antecedente:** “ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL SOBRE LAS TEORÍAS DE LA INSCRIPCIÓN FICCIÓN” E “INSCRIPCIÓN GARANTÍA” DURANTE LA DÉCADA DEL 2000. TENDENCIAS Y PROYECCIONES”. El autor es JUAN RONALD PACHECO HERRERA, quienes presentaron dicha investigación en la Universidad de Chile Facultad de Derecho Departamento de Derecho Privado, en el año 2013.

Conclusiones:

“(…)El primer problema de la inscripción (que no es título de posesión) puede ser resuelto si se entiende que la inscripción no es una ficción legal (TIF) ni una garantía (TIG) de la posesión, sino una especie de posesión real de inmuebles, suficiente para probar la posesión de inmuebles inscritos (art. 924 CC), no siendo necesaria la prueba de la posesión material (art. 925 CC), pues es un concepto desconocido en la legislación civil que a lo sumo puede reforzar la prueba de la inscripción, mas no suplirla..”

“(…) El segundo problema de la inscripción (que no es título de dominio) puede ser resuelto si se entiende que la prescripción adquisitiva opera de pleno derecho y de manera retroactiva.

La sentencia ejecutoriada de prescripción adquisitiva, inscrita en el CBR, sólo tiene por objeto



declarar un derecho preexistente (el dominio) y hacer oponible a terceros una resolución judicial (arts. 689 y 2513 CC), pero no es título constitutivo de dominio, pues éste se adquirió, por el efecto declarativo y retroactivo de la prescripción, desde la época de la inscripción del título posesorio tradición cuando no operó como modo de adquirir el dominio. A lo sumo, la sentencia declarativa de prescripción y su inscripción en el CBR pueden servir para robustecer la prueba del dominio y de la posesión, pero no pueden suplirlas. Por tanto, el dueño y poseedor inscrito puede solicitar la declaración judicial del dominio vía acción, 146 reconvenciones y excepción de prescripción, pues el dominio y la posesión fueron anteriormente adquiridos.)

2.1.2 Tesis Nacional

Primer Antecedente “El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI 2016”. El autor es José Luis Charaja Porras, quien presento dicha investigación en la Universidad Cesar Vallejo

“(…) La formalización de predios urbanos se destaca como política pública de regularización de las posesiones informales y su ingreso a la formalidad, ayuda a la mejora de las condiciones de vida de las familias con menores ingresos económicos, otorga acceso a los servicios básicos, siendo importante la participación de la población beneficiaria para que se cumpla con este derecho…)

“(…) Por otro lado, la política de formalización no está ligada a la política de reordenamiento urbano, por lo que difícilmente será que la ciudad se desarrolle de forma más ordenada y ante la escasez de suelo con fines de vivienda las poblaciones se asientan en zonas de riesgo y buscar su reubicación se torna más complicado a medida que van edificando en la informalidad…”)



2.2. BASES TEORICAS

- **Posesión**

Definición: Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituida por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material).

Concepto: Posiblemente, el concepto de posesión sea el más útil y discutido del Derecho Privado. Sin pretensiones de terciar el problema quizás irresoluble, ya que en las épocas de Derecho Positivo influyen poderosamente en la cuestión, cabe citar la opinión de diversos autores.

Al respecto Planiol y Ripert se trata del ejercicio de un simple poder hecho sobre una cosa, que corresponde exteriormente al ejercicio de un derecho. Para el vocabulario jurídico “situación del que se ejerce de prerrogativas anejas a un derecho y se comporta como su titular verdadero. Se refiere particularmente a lo que concierne a los derechos reales”. (GUILLERMO, 1986)

- Según el Código Civil en su artículo 896 se define como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”
- La palabra possessio deriva del latín possession, que proviene de positio pedium que significa ponimiento de pies. En roma la possession tiene una significación de poder, de señorío. Hay autores que consideran que el termino de posesión proviene de post sedez (después de estar sentado) lo implica una idea de tiempo. Para otros el termino de posesión en el sanscrito posse (sentirse como un señor)



- Según la real academia posesión significa: acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro.
- Para Savigny defensor de la teoría subjetiva la posesión es poder físico que se ejerce sobre un bien, con el ánimo de conducirse como propietario.

- **Naturaleza jurídica**

Entre las múltiples discusiones que suscita la posesión, está la que se refiere a si ella es un hecho o un derecho.

Savigny sostiene que originariamente, considerada en sí misma, la posesión es un Mero hecho, porque se funda en circunstancias materiales (corpus), sin las cuales no podría concebirse; pero agrega que es a la vez un derecho, por las consecuencias jurídicas atribuidas al hecho, que son la prescripción y las acciones posesorias, y porque hay casos en los cuales los derechos del poseedor son independientes del hecho mismo.

Ihering afirma que la posesión es un derecho, porque es un interés jurídicamente Protegido.

Las disposiciones de nuestro Código Civil, se orientan a concebir la posesión como un hecho, partiendo de la propia definición. Cada vez que el Código Civil define un derecho, dice que es una “facultad” o un “derecho” (artículo 582), mientras que al definir la posesión dice que es la “tenencia”, la que constituye un hecho.

Hoy día, la doctrina considera infecunda esta disputa y resuelve la cuestión diciendo simplemente que la posesión es un estado de hecho protegido por el derecho.

- **Elementos de la posesión**

Son dos:



La Posesión – Juan Andrés Orrego Acuña

a) La tenencia o el corpus: es un poder físico o potestad de hecho sobre la cosa. Savigny afirma que el corpus no supone necesariamente el contacto inmediato del individuo con el bien poseído. Consiste en la manifestación de un poder de dominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata, con exclusión de toda intromisión de extraños. Por ello, si la cosa está temporalmente en manos de un mero tenedor (un arrendatario o un comodatario, por ejemplo), el corpus continúa radicado en el poseedor, pues el mero tenedor carece de la facultad para disponer materialmente de la cosa, pues expirado el derecho en virtud del cual detenta la cosa, debe restituir la cosa al poseedor. Dicho en otras palabras: quien tiene la obligación de conservar y restituir, no sólo carece del ánimo, sino también del corpus. Concebir el corpus no sólo como tenencia física sino también como una posibilidad de disponer de la cosa, aunque eventualmente no se tenga un contacto directo con ella, se relaciona con las formas simbólicas de tradición de cosa corporal mueble (artículo 684). Ihering sostiene que el corpus es la exteriorización del derecho de propiedad, el hecho de conducirse respecto de la cosa como lo haría el propietario.

b) El animus: de acuerdo con la llamada teoría clásica o subjetiva, la posesión no sólo implica una potestad de hecho sobre la cosa (corpus), sino también la existencia de una voluntad especial en el que pretende poseer. Este segundo elemento es de carácter psicológico o intelectual y se llama animus. Consiste en tener la cosa como dueño, en la intención de tener la cosa para sí.

Para la mayoría de la doctrina nacional, nuestro Código Civil da un papel preponderante al animus, afirmándose que, si bien para adquirir la posesión se necesita el corpus y el animus, para conservarla basta el último.



2.2.4. La posesión en su relación con el dominio:

La posesión, por regla general, es una verdadera propiedad aparente. Tanto es así, que el art. 700, inc. 2º, establece que el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifica serlo. Se justifica la presunción, porque lo más corriente es que la posesión vaya unida al dominio. Sin embargo, esta regla tiene excepciones: hay poseedores que no son dueños de la cosa y a la inversa, propietarios que no tienen la posesión de la cosa. (ACUÑA, 2017)

a) Semejanzas entre la propiedad y la posesión

a.1.) Tanto una como otra recaen sobre una cosa determinada;

a.2.) Ambas son exclusivas, es decir, sólo admiten un propietario o un poseedor, lo cual no excluye por supuesto las figuras de copropiedad y coposesión, pero en estos casos los copropietarios y los co-poseedores están limitados en sus acciones;

a.3.) Las ventajas que el Derecho otorga a ambas, son más o menos idénticas. (ACUÑA, 2017)

b) Diferencias entre la propiedad y la posesión

b.1.) El dominio supone una relación jurídica entre el propietario y la cosa; la posesión sólo entraña una relación de hecho; este distingo incide en la posibilidad de que el derecho de dominio, por ser tal, puede transferirse y transmitirse, mientras que la posesión, por ser sólo un hecho, no se transfiere ni se transmite. Volveremos sobre este punto. (MANRIQUE, 1990)

b.2.) El dominio sólo se puede adquirir por un modo; en cambio, se puede poseer una cosa por varios títulos (art. 701); en efecto, como indica Luis Claro Solar, “Una vez adquirido el dominio de una cosa por un título, cualquiera que sea, no se puede volver a adquirir por otro



título distinto, desde que no es posible que yo adquiriera lo que ya es mío; lo que es mío no puede hacerse más mío (...) Al contrario la posesión que tengo de una cosa puede proceder de varios títulos: ‘Se puede poseer una cosa por varios títulos’ dice el artículo 701, repitiendo la regla del Derecho romano que consignaba el Digesto, tomándola del jurisconsulto Paulus (...) Los Romanos designaban la posesión según la causa de la que precedía, es decir el título que le servía de antecedente. Siendo la posesión una situación de hecho, no hay inconveniente en que pueda referirse a varios títulos y que de ellos pueda el poseedor elegir el que más le convenga. Así el que posee una cosa por haberla comprado o habersele donado, podría pasar a poseerla como heredero del vendedor o donante, o pro uso, por haberla usucapido. Así si el causante de una herencia era poseedor regular de una cosa que había comprado y no dueño de ella, su heredero que continúe esa posesión, tendrá como título de su posesión la herencia, pro haerede, y el título de compra del causante que se le ha transmitido, pro empore.” Víctor Vial del Río, a su vez, proporciona el siguiente ejemplo: “...si una persona se apodera de un animal doméstico con la intención de hacerlo suyo, no va a adquirir el dominio por ocupación, pues ésta sólo permite adquirir el dominio de animales bravíos o salvajes. Sin embargo, la ocupación le va a servir de título para justificar la posesión de la cosa. Si posteriormente el poseedor compra el animal a quien cree su dueño, la tradición del mismo también le va a servir como título posesorio, de tal suerte que va a tener la posesión por dos títulos distintos: ocupación y tradición. Puede que incluso la tradición no transfiera el dominio, si el trascendente no es dueño. Pero constituye un título posesorio”. (ACUÑA, 2017)

b.3.) El dominio está protegido por una acción real, la reivindicatoria; la posesión de los inmuebles está protegida por las acciones posesorias; en algunos casos la posesión de los



muebles e inmuebles está amparada por la acción reivindicatoria (acción publiciana).
(ACUÑA, 2017)

2.2.5. Clases de Posesión

En primer lugar, cabe distinguir entre posesión útil e inútil. Esta clasificación atiende a si la posesión conduce o no a la adquisición del dominio por prescripción.

- ✓ Posesiones útiles son la regular e irregular, porque ambas conducen a la prescripción adquisitiva.
- ✓ Posesiones inútiles, son las viciosas, es decir, la violenta y la clandestina. (Art. 709).
- ✓ Posesión violenta, es la que se adquiere por la fuerza, que puede ser actual o inminente. (Art. 710).
- ✓ Posesión clandestina, es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella. (Art. 713).
- ✓ Posesión regular, es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; además, si el título es traslativo de dominio, es necesaria la tradición. (Art. 702).
- ✓ Posesión irregular, es la que carece de uno o más de los requisitos de la posesión regular. (Art. 708).

Tanto la posesión regular como la irregular conducen a la prescripción; la primera, da origen a la prescripción ordinaria; la segunda da origen a la prescripción extraordinaria. (ACUÑA, 2017)

2.2.6. Propiedad



- **Definición:** La Propiedad se define como el derecho o facultad de poseer algo que es objeto dentro del marco jurídico aplicable. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

En el ámbito legal la propiedad es el poder directo que se ejerce sobre un bien. Este poder otorgar a su titular la capacidad de disponer libremente del objeto y sus frutos, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la misma ley.

El derecho de propiedad incluye todos aquellos bienes que son susceptibles de apropiación y que pueden ser útiles, limitados y aptos para la ocupación.

La importancia de la propiedad radica en que es fundamental y necesaria para la existencia armónica de la vida social, esta condición sirve para que el hombre pueda sobrellevar su vida y desarrollar aquellas acciones para alcanzar sus metas y modo de vida deseado. (VASQUEZ A. T., CODIGO CIVIL (COMENTARIOS Y JURISPRUDENCIA), 2011)

- **Concepto:** La propiedad es el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre un bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce, es decir, encierra todas las facultades que es posible tener sobre un bien, como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización dentro de los límites establecido por el ordenamiento jurídico.

Todos los demás derechos reales menores y de crédito convergen en ella. Cumple la función de dar al individuo algo que es suyo para que pueda desplegar su personalidad humana.

Hasta el crédito alimentario tiene por finalidad hacer propietario a una persona que no tiene nada de lo que necesita para subsistir.



Las expresiones “propiedad” (del latín proper = ser mío, estar ligado a mí, pertenecerme) y “dominio” (del latín domine, dominium= señor y señorío) se utilizará como sinónimo. Sin embargo, algunos autores establecen diferencias entre ellas, por ejemplo.

- **PUG BRUTAU:** Afirma que la palabra “propiedad” es un concepto económico- jurídico que se usa para referirse a todos los derechos reales sobre cosas corporales o incorporeales, mientras que las palabras “dominio” se utiliza en sentido técnico para designar el señorío sobre las cosas corporales.

Son objeto de derecho de propiedad los bienes muebles e inmuebles, materiales o inmateriales, en fin “todo elemento de fortuna o de riqueza susceptible apropiación en provecho de un individuo o de una colectividad”. Se excluye los bienes de dominio público.

Los inmuebles adoptan la denominación de predios, y se dividen en rústico (derus= campo) y urbano (de urbs = ciudad).

Los bienes del Estado pueden ser de dominio público o de dominio privado. Dentro de los primeros, hay unos bienes que son por su propia naturaleza de uso público, por ejemplo, los ríos, las playas, el mar y otros, que, para ser considerados de uso público, necesitan de un acto de administración que así los declare, las plazas, los caminos, las calles, los cuales están destinados al uso de todos los habitantes.

Cuando un bien es del Estado declarado de uso público ya no cumpla con su finalidad de servicio o de utilidad pública e incorporarse al dominio privado del Estado. El art. 73 de la Constitución prescribe “Art 73. 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”. Contrario sensu, los bienes de dominio privado



del Estado son objeto de derecho de propiedad, pues, pueden ser libremente enajenados (VASQUEZ A. T., 2019)

El derecho de propiedad aplica sobre todos los objetos susceptibles de apropiación, lo cual está determinado por tres características principales:

Que sean útiles, pues de no serlo no tendría sentido su apropiación; Que sean limitados, pues de ser infinitos tampoco haría falta apropiárselos; Que puedan ser ocupados o poseídos, pues de otro modo no habría cómo actuar el poder del derecho de propiedad sobre ellos.

De manera similar, se considera que el derecho de propiedad pleno brinda al poseedor tres facultades sobre el objeto o propiedad en cuestión, que son el uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y disfrute (*ius abutendi*), una distinción que nació en el Derecho Romano durante las épocas medievales:

- **Ius utendi.** El propietario tiene derecho a usar la cosa como le plazca, conforme a sus intereses y a la función social que posea, siempre y cuando no viole la ley ni cause lesiones a otros propietarios. (RAFFINO, 2019)
- **Ius fruendi.** “El propietario tiene derecho a aprovecharse de la cosa, de los frutos que ésta genere directa o indirectamente, o que permanezca luego de su uso”. (RAFFINO, 2019)
- **Ius abutendi.** El propietario tiene derecho a disponer como desee de la cosa, ya sea para destruirla, enajenarla, abandonarla, alquilarla, etc., siempre y cuando no vaya en contra de su función social y no vulnere ningún derecho de terceros o ninguna ordenanza legal. (RAFFINO, 2019)



El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano

La palabra propiedad procede del término latino de proprietas, que deriva de propium que se traduce como “lo que pertenece a una persona” o “lo que es propio de ella”, a razón de ello la propiedad es el derecho real por excelencia, pues significa el máximo grado de poder sobre una cosa que se reconoce a su titular. De otro lado, la propiedad como derecho subjetivo privado, le brinda al individuo la posibilidad de obtener todos los medios económicos necesarios “para desplegar su propia personalidad humana, a saber: ante todo, para vivir y luego para desplegar y para conseguir su propio fin”.

Como se señaló en la introducción de este capítulo, aquí se pretende diferenciar el derecho a la propiedad del derecho de propiedad, pues en las siguientes líneas se estudiará al conjunto de posiciones normativas para asegurar el disfrute de un bien frente a los demás que quedan obligados a no interferir⁸⁶, protegiendo “los intereses de quienes son propietarios”; esta idea ha sido transformada por la categoría de “función social” de la propiedad, que trajo como resultado la concepción de derecho fundamental a la propiedad, derecho de carácter social o de segunda generación, que implica que cada ser humano cuente con un “mínimo existencial” acorde con su dignidad de persona, para que se le asegure una vida en tales condiciones”; lo que comprende el derecho a tener tierra quienes no la tienen, o no son reconocidos como dueños de sus tierras. Por ello, se reconoce la propiedad del hombre “con el fin que cumpla una misión social acorde con su dignidad en el mundo, con sus derechos a ser libre e igual pero con carácter sustancial, y para lograr una sociedad justa con posibilidades mínimas para todos”. (CAMACHO, 2004)



El derecho de propiedad es la libertad de acceso a la propiedad, como derecho de primera generación, solo tutela la capacidad de convertirse en propietario, sin importar el número de personas que realmente pueden acceder al dominio de los bienes. En cambio, el derecho a la propiedad conlleva al compromiso del Estado de realizar acciones positivas para favorecer que toda la población tenga la posibilidad de participar en la riqueza materia. (CAMACHO, 2004)

Por lo tanto, se sostendrá que el fenómeno de la invasión tiene relación con ambos derechos toda vez que los pobladores que habitan en las mismas anhelan y solicitan al Estado la protección jurídica que les asegure el pleno disfrute de su lote y la no interferencia (derecho de propiedad) y de otro lado, está presente el querer un terreno con fines de vivienda, el cual responde al derecho social de acceder a una propiedad que se convierta en su refugio habitacional y pueda desarrollar su vida dignamente (derecho a la propiedad). (CAMACHO, 2004)

El derecho de propiedad

Los incisos 8 y 16 del artículo 2 de la Constitución en concordancia con el artículo 923 del CC, conciben a la propiedad como “el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (...)”, así, “la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley”; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él



sin derecho alguno, conforme lo dispone el artículo 70 de la Constitución, según el cual “el Estado garantiza su inviolabilidad”

El Tribunal Constitucional reconoce a la propiedad como una garantía constitucional al señalar:

“el derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico (...). Empero, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución le reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer su titularidad frente a terceros y generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho (...)” (Gilberto)

De acuerdo con el CC, el derecho de propiedad tiene los siguientes atributos: absoluto, excluyente (exclusivo) y perpetuo. Es un derecho absoluto porque “la propiedad es erga omnes, es decir, se ejercita contra todos, cualidad denominada “oponibilidad”⁹⁸. Además, es un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: usar, disfrutar y disponer del mismo, no obstante, agrega que esta debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. (MAESTRO, APUNTES SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DE SUS CONTORNOS CONSTITUCIONALES, 2010)

El derecho de propiedad es exclusivo, ya que descarta a todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice; “por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular”, es excluyente, “porque él que ejerce el derecho de propiedad



excluye a los demás de todas las facultades que la ley le confiere”. Finalmente, es perpetuo pues no se extingue por el solo uso: la perpetuidad se debe entender respecto al derecho y no al titular del mismo, en otras palabras el derecho de propiedad subsiste en las diferentes transferencias de propiedad, cambiando solo el titular y perpetuándose el derecho de propiedad.

Sin embargo, el propietario podría perder su derecho si dejará de poseer su bien y este fuera poseído por un tercero durante el tiempo requerido por la ley para que este adquiriera la propiedad de ella por prescripción.

Después de señalar los alcances del derecho de propiedad, ahora se estudiará en particular, el derecho de propiedad predial, ello porque el predio es el bien inmueble por excelencia, en tal sentido, el actual Código regula la extensión y los alcances de la propiedad predial, mas no ofrece una definición de la misma, con el fin de suplir ello se recurrirá a la doctrina, en tal sentido, Aníbal Torres señala: “la propiedad predial es el poder jurídico que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, poder que está acordado y tutelado por el ordenamiento jurídico”.

La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas. Así, se debe diferenciar entre un predio urbano y otro rustico, el primero es el ubicado en los confines de una ciudad y, por ende, destinado a la habitación, mientras que el predio rústico es el que se encuentra en el campo y está destinado al cultivo”.

Asimismo, el artículo 954 del CC establece que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde le sea útil al propietario en el ejercicio de su derecho. Además, señala que la propiedad



del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

No obstante, del carácter absoluto del derecho de propiedad, se debe tener presente en su ejercicio el interés social y el orden público, es decir, debe ser ejercida con orden al bien común como lo establece el artículo 70 de la Constitución; en virtud de este artículo se reconoce la función social del derecho de propiedad. El TC señala:

“es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así, en la propiedad no sólo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues sólo de esa manera estará garantizado el bien común. Ello requerirá la utilización de los bienes conforme a su destino natural en la economía”.

2.2.7. Características del derecho de propiedad

Se considera que el derecho de propiedad existe de las siguientes maneras:

- Moral. Dado que la apropiación es reflexiva y no instintiva.
- Perpetuo. Dado que durará hasta que el bien exista.
- Exclusivo. Dado que sólo puede haber un propietario de la cosa a la vez.
- Limitado. Dado que puede ser restringido por el bien común, por la necesidad ajena o por la ley.
- Perfecto. Dado que el propietario puede por él defender su propiedad de la cosa incluso mediante el ejercicio proporcionado de la fuerza. (RAFFINO, 2019)

2.2.8. LA PROPIEDAD EN LAS CONSTITUCIONES DEL PERÚ



En principio, tendríamos que señalar que, si bien la propiedad ha sido reconocida en todas nuestras constituciones, siendo muestra de ello la denominada Constitución de Cádiz: “ART. 4. *La Nación está obligada a conservar y proteger por leyes sabias y justas la libertad civil, la propiedad, y los demás derechos legítimos de todos los individuos que la componen.*” (FUJIMORI, 1991)

Sin embargo, es recién en las dos últimas que son expresamente reconocidas como derechos fundamentales:

“Artículo 2. Toda persona tiene derecho: 14.- A la propiedad y a la herencia, dentro de la Constitución y las leyes”. (Constitución de 1979 y de 1993).

Es así, pues, que la propiedad es vinculada a su función económica de fuente riqueza estatal: “Artículo 60°.- El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa. Sólo autorizado por ley expresa, el Estado puede realizar subsidiariamente actividad empresarial, directa o indirecta, por razón de alto interés público o de manifiesta conveniencia nacional. La actividad empresarial, pública o no pública, recibe el mismo tratamiento legal.” (Constitución de 1993).

La importancia de la propiedad era tal, que el Estado la protegía y prohibía el régimen de manos muertas.

“Art. 147°.- Quedan abolidos los empleos y privilegios hereditarios y las vinculaciones; y son enajenables todas las propiedades, aunque pertenezcan a obras pías, a religiones o a otros objetos”. (Constitución de 1826). “Art. 160°.- La Constitución no reconoce empleos ni privilegios hereditarios, ni vinculaciones laicales. Todas las propiedades son enajenables a



cualquier objeto que pertenezcan. La ley determinará el modo y forma de hacer estas enajenaciones”.

(Constitución de 1828 y de 1834). “Art. 163º.- La Constitución no conoce empleos, ni privilegios hereditarios, ni vinculaciones laicales. Todas las propiedades son enajenables”.

(Constitución de 1939 y de 1856). (Peru, 1828)

La Constitución de 1979 regula el tema a partir del denominado interés social, usando similar terminología que el Art. 153 de la Constitución de Weimar “La propiedad obliga.”: “Artículo 124.- La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. La ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad.” (Constitución de 1979) (Belaunde Terry, 1979)

En cambio, el Art. 70 indica que debe ejercerse el derecho de propiedad en armonía con el bien común: “**Artículo 70º. - 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 si no, 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**”. (Constitución de 1993) (MAESTRO, APUNTES SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DE SUS CONTORNOS CONSTITUCIONALES, 2010)



2.2.8.1. El derecho de Posesión en el Ordenamiento Jurídico Peruano

Contenido del derecho de posesión

El autor afirma Gunther Gonzales, citando a Savigny señala que “la posesión se compone de dos elementos: el corpus y el animus”, el primero se refiere a la posibilidad física de actuar sobre la cosa, de disponer de ella y de defenderla de cualquier acción extraña y el animus es la voluntad de tener y mantener el contacto físico, es decir, debe haber un animus domini, debe existir la intención de poseer como propietario del bien. Bajo esta lógica, el artículo 897, señala que no será considerado poseedor quien posee en nombre de otro o posea para otro, cumpliendo órdenes e instrucciones de otro; en este caso el animus no se encuentra presente pues no hay la voluntad de poseer para sí.

En palabras de Gunther Gonzales, “es la relación de hecho que le permite a un sujeto controlar el bien y excluirlo del poder de terceros”, añade que la posesión como exclusivo poder de hecho que tiene el sujeto sobre el bien, no requiere contar con algún derecho que los sustente.

Existe una dicotomía acerca de la naturaleza jurídica de la posesión, un sector de la doctrina sostiene que la posesión es un derecho subjetivo, lo reconocen como una clase de derecho real, sin embargo, otro sector lo considera como un hecho jurídico, es decir un hecho que produce consecuencias jurídicas. Sin entrar en la discusión acerca de la naturaleza de la posesión, por no ser tarea de esta investigación, se parte del tratamiento que el CC da al respecto, la posesión es “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, lo define como un “hecho” en contraposición a la definición de propiedad que es un “poder jurídico” y lo regula como un derecho real. Siendo la posesión un hecho jurídico, cuyas consecuencias son extremadamente importantes para el derecho y el desarrollo de la



persona, se debe deducir “que el ejercicio posesorio de un bien material es desgajado de un derecho subjetivo real (propiedad)”.

La posesión puede ser comprendida en dos supuestos: el primero, como la relación fáctica estrictamente física con el bien, fundada en sí misma, esta es la relación que todos los invasores ejercen respecto al bien invadido; y el segundo, como la relación material con la cosa fundada en un título, entiéndase la posesión que ejerce el usufructuario, el superficiario y el propietario, en el último caso, es decir cuando el derecho de propiedad y de posesión recae en la misma persona, se está ante una propiedad plena, pues puede ejercer todos los poderes inherentes a ella. Es el ejercicio efectivo del uso y goce de los bienes, por ello se manifiesta como un hecho de contenido económico y social.

En la doctrina existe dos concepciones que ayudan a esclarecer mejor la diferenciación que se acaba de realizar, una de ellas es el *ius possessionis* (derecho de posesión) que es la posesión ejercida por sí misma, es decir, es el simple hecho de poseer sin la titularidad del derecho, la posesión sin título. Esta es la clase de posesión que ejercen los ocupantes de los bienes estatales invadidos, ya que carecen del título de propiedad que es ostentado por el Estado; y el segundo es el *ius possidendi* (derechos a la posesión) que es el “derecho a la posesión como consecuencia inmediata de ejercer la posesión en base a un título posesorio” derivado de un derecho real subjetivo como los ya mencionados, este derecho es ejercido por el Estado como legítimo propietario.

Clases de posesión

Por su origen, la posesión puede ser legítima o ilegítima, la primera se funda en un título de derecho subjetivo real, es decir el *ius possidendi*, en palabras de Jorge Castañeda: “la posesión legítima emana de un título, deriva de un derecho real, de un negocio jurídico, que deberá ser



válido”, en contra posición, está la posesión que no se encuentra amparada en título alguno o cuenta con un título nulo. De otro lado, se tiene la posesión de buena fe, “que es la posesión que exige la creencia firme y absoluta de la legitimidad del título (...) y la ignorancia de la inexistencia del título o del error de hecho o de derecho que lo inválida”; la cual durará hasta el momento que por cualquier medio,

el poseedor adquiera conocimiento sobre la ilegitimidad de su posesión, esto implica respecto a la posesión de inmuebles la prescripción adquisitiva corta, la percepción de los frutos y la retención de las mejoras; en cambio la posesión de mala fe, es por antonomasia la que ejercen los invasores, toda vez que actúan bajo las siguientes convicciones: a) necesitan un terreno donde vivir y al ser el predio propiedad del Estado, éste último tiene el deber de proveerles de uno, y b) que a través de una asociación de vivienda pueden adquirir después de un determinado tiempo la propiedad del terreno de propiedad del Estado que poseen. En ambos casos, los posesionarios son conscientes de la ilegitimidad de su posesión, aunque tengan la esperanza de la adquisición futura de la propiedad.

En la posesión de mala fe, se amplía el plazo para la prescripción adquisitiva y que se deberá devolver los frutos percibidos. El CC señala que la posesión de buena fe se presume, siendo una presunción iuris tantum, lo que se debe probar será la posesión de mala fe.

Él mismo cuerpo normativo regula la posesión precaria, como aquella que se “ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, frente a esa definición, se afirma que un invasor aparte de ser un poseedor ilegítimo sería también un poseedor precario, toda vez que su posesión se enmarcaría dentro del primer supuesto de la norma.

Por otro, el CC regula la posesión inmediata y la mediata en el artículo 905, cuando establece que: “el poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la



posesión mediata a quien confirió el título” , es decir, que será considerado como poseedor inmediato, quien ejerce temporalmente la posesión directa sobre el inmueble en ejercicio de un título posesorio sobre bien ajeno, siendo el titular (propietario) del bien quien ejerce la posesión mediata.

Las diferencias, entre ambos tipos de posesión radican en la relación directa y próxima que ejerce la persona respecto al bien y la causa del título, uno tendrá un derecho real que recaerá en bien ajeno (el usufructo, arrendamiento, superficie) y el otro será titular del derecho de propiedad; por ende, el invasor si bien se encuentra en posesión directa e inmediata con el bien, no ejercerá posesión inmediata, según nuestra regulación, porque carece de un título que legitime su posesión.

Defensa de la posesión

La defensa posesoria protege la simple posesión, tanto la legítima como la ilegítima; así el ordenamiento peruano contempla dos tipos: la defensa extrajudicial y la judicial.

La defensa extrajudicial o defensa privada, conforme al artículo 920 del CC: “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 las circunstancias. Queda claro, que ejerciendo la defensa privada un invasor puede repeler la agresión o despojo incluso contra el propietario, siempre que no medie intervalo de tiempo, para recuperar la posesión del bien.

Ahora bien, la legislación peruana ha contemplado dentro de la defensa posesoria judicial: las acciones posesorias y los interdictos (de recobrar y de retener), la diferencia entre ellos es que



las primeras defienden el ius possidendi (quienes tienen el derecho a la posesión) y los interdictos tutelan el ius possessionis (los simples poseedores inmediatos).

De modo general, el interdicto procede respecto al inmueble y al mueble inscrito, siempre que no sea de uso público (bien de dominio público), también procede para proteger la posesión de servidumbre cuando es aparente. El interdicto busca que el accionante se mantenga en posesión del bien o que recobre la posesión del bien.

Se debe recordar que los interdictos están diseñados para conocerse en un proceso sumarísimo, en el cual no se discutirá la legitimidad de la posesión sino a la posesión actual, directa e inmediata (hecho de poseer), en tal sentido, para ejercer el derecho a la posesión (legitimidad de la posesión) se han contemplado las acciones posesorias que serán tramitadas en un proceso de conocimiento.

Para ejercer el interdicto de recobrar el poseedor debe ser “despojado de su posesión, siempre y cuando no haya mediado proceso previo”. Si se prueba que el despojo ocurrió en ejercicio del derecho contenido en el artículo 920 del CC (defensa posesoria), la demanda será declarada improcedente. En este escenario el Estado, legítimo propietario, ejerce la defensa posesoria desalojando a los invasores y estos últimos no podrán ver amparada su solicitud de recobrar la posesión.

El despojo se producirá cuando “el poseedor pierde total o parcialmente, la posesión, la coposesión o la posesión parcial”. Si el juez ampara la demanda, ordenará se reponga al demandante en el derecho de posesión del que fue privado y, en su caso, al pago de los frutos y de la indemnización que corresponda, esta acción prescribe al año de producido la perturbación o el despojo.



Por su parte, el interdicto de retener procede cuando el poseedor es perturbado en su posesión, pero esta perturbación puede consistir en actos materiales o de otra naturaleza como la ejecución de obras o la existencia de construcciones en estado ruinoso. En este caso, la pretensión consistirá en la suspensión de la continuación de la obra o la destrucción de lo edificado, aunque se pueden acumular ambas pretensiones, es decir se pedirá el cese de estos actos. Una vez sea admitida la demanda, el Juez ordenará, en decisión inimpugnable, que se practique una inspección judicial, designando peritos o cualquier otro medio probatorio que considere pertinente.

Entonces, surge los siguientes cuestionamientos: ¿por qué se protege la posesión que podría ser ilegítima? - como las posesiones informales o las invasiones- o ¿por qué el Derecho protege al invasor incluso contra el legítimo propietario? La respuesta se encuentra en el fundamento de la defensa de la posesión que es la paz social en justicia con seguridad jurídica, siendo la paz social un bien de suma importancia para la sociedad, los derechos subjetivos deben quedar siempre protegidos mediante los mecanismos jurídicos necesarios mientras no se demuestren su

Injusticia.

Para entender mejor la razón de la protección a un poseedor, se debe partir del punto que la posesión es un hecho social, que poseer es el contacto físico de la persona con el bien, lo cual genera ventajas económicas y sociales, es decir, el uso y disfrute de un bien genera utilidades para el poseedor, también para la comunidad, pues se considera “un daño para la sociedad el estado improductivo de los bienes”.

Ahora, ¿esto sucede en una invasión? No, porque una invasión no genera ventajas económicas y sociales para la comunidad, al contrario perjudica su normal funcionamiento. En primer



lugar, al Estado le cuesta mucho más atender a esta población equipándola de los servicios básicos, de otro lado, se genera delincuencia alrededor de las posesiones informales por los traficantes de terrenos que dejan a varias familias estafadas, adicionalmente, se presentan constantes manifestaciones, protestas y presiones que realizan las asociaciones ocasionando caos en la ciudad y presión política hacia nuestras autoridades¹³⁰, que al fin de cuentas, terminan cediendo a sus peticiones aun cuando vaya en contra del bien común .

Tal como ha venido sucediendo, la protección que da el ordenamiento a la posesión se ha estado convirtiendo en un mecanismo que perjudica al Estado, ello porque si bien la invasión no cumple con la finalidad de la defensa posesoria, este incumplimiento no ha sido óbice para que los invasores tengan la protección de su posesión ante el intento de recuperación de sus bienes hecho por el Estado.

Por ello, el 12 de julio de 2014 se promulga la Ley N° 30230, que modifica el artículo 9 (defensa posesoria extrajudicial), especificando que la acción debe realizarse dentro de los quince días siguientes de tomar conocimiento de la desposesión, absteniéndose en cualquier caso de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias, además, agrega que “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”.

El capítulo VII de la Ley N° 30230, “Disposiciones para la recuperación extrajudicial de la propiedad estatal”, consta de tres artículos de los cuales, el número 67 contiene la modificación que se acaba de mencionar. El artículo 65 trata la recuperación extrajudicial de predios de propiedad estatal, señalando que las entidades del gobierno nacional, regional y local, a través de sus procuradurías públicas, deben repeler todo tipo de invasiones y



ocupaciones ilegales que se realicen en los predios bajo su competencia este o no inscritos y tienen el deber de recuperar extrajudicialmente los predios con auxilio de la Policía Nacional del Perú; si se omitiera la recuperación extrajudicial la SBN requerirá al titular del organismo para que inicie, bajo responsabilidad, la recuperación del bien dentro del término de cinco días hábiles, una vez cumplido el plazo sin que haya accionado el organismo, la SBN iniciará el trámite o proseguirá con las acciones de recuperación extrajudicial. Cabe resaltar, que la recuperación extrajudicial no implica la exoneración de responsabilidad a quienes ocuparon de manera ilegal el predio (denuncia por usurpación).

La norma expresa que no procederá la aplicación de los mecanismos de defensa posesoria en favor de los invasores u ocupantes ilegales de predios estatales (sean que se encuentren bajo competencia del gobierno nacional, regional o local). (BETANCURT, 2011)

2.2.9. Predio

- **Definición**

Por lo general, un predio (o finca) es una extensión de tierra. A lo largo de la historia, se ha asociado la posesión de tierra con la riqueza, por lo que contar con un predio de grandes dimensiones suele equivaler a ser rico. El valor del predio, de todas maneras, depende diversos factores, como su capacidad productiva (qué cantidad de dinero puede obtenerse al explotar comercialmente el terreno).

Los predios pueden delimitarse de distintas formas: con alambrados, cercos, etc. El elemento jurídico que fija los límites de un predio y que deja asentada su propiedad se conoce como escritura.



En tiempos pasados fundamentalmente, también dentro del Derecho, existían otros dos tipos de predios muy importantes. Así, por un lado, estaba el llamado predio dominante. Con ese término se llamaba a la tierra que contaba con una servidumbre.

Por otro lado, se empleaba el término predio sirviente. Este se refería a aquel terreno que tenía la particularidad de estar gravado con una servidumbre en favor de otras tierras o bien de otra persona. No obstante, aunque era más en el pasado cuando se empleaban ambos términos, en la actualidad también se hallan presentes en las legislaciones pertinentes. De esta manera, en el caso de España, los dos se recogen en el Código Civil.

En la actualidad, es posible clasificar a los predios de distinta manera según su ubicación. Un predio urbano es aquel que se encuentra en un sitio poblado, mientras que un predio rústico está situado en las afueras y, por lo general, se destina a tareas rurales.

- **Concepto**

El predio (latín *praedium*: finca o fundo), denominado también finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con edificación o sin ella, que comprende el suelo, subsuelo u sobresuelo. Son predios, por ejemplo, los lotes de terreno urbano o rústico, etc. El predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica. En épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad.

La propiedad predial es el derecho real que otorga todos los poderes de usar, gozar, disponer material y jurídicamente, y revindicar un predio, dentro de los límites de la Ley y en armonía con el interés general. Frente a los poderes del propietario (función atributiva) están los derechos de terceros y el interés general (función defensiva) (DEHO, 2019).



2.2.10. Clasificación de los Predios

- **Por la naturaleza de sus propietarios**

Por la naturaleza de sus propietarios, los predios pueden ser de dominio del Estado o de propiedad de los particulares

- **Predios del Estado**

Los predios del Estado se distinguen en predios de dominio público y de dominio privado.

- **Predio de dominio público**

Son los que están afectados a la utilidad pública (mar, playas, recursos naturales, palacio de justicia, etc.) o sea, al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, por ello son *inalienable* (no pueden ser objeto de actos de disposición o gravamen), *imprescriptibles* (no se pueden adquirir por prescripción) e inembargables.

- **Predios de dominio privado**

Son los bienes del Estado que no están afectados a la satisfacción de intereses y finalidad pública. Se origina en un interés privado, por ello son alienables: pueden ser transferidos a particulares o entidades públicas, pueden ser gravados, embargados por los acreedores del Estado, pero no pueden ser adquiridos por prescripción. El Estado tiene y puede ejercer sobre ellos sus derechos reales de propiedad, posesión, uso, superficie, usufructo, etc., como cualquier particular. (VASQUEZ A. T., 2019)



2.2.11. Sistema Registral

Sistema es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí, que regulan una organización registral determinada. Según la doctrina generalmente aceptada, los Sistemas Registrales se denominan por el nombre del País que les dio origen, como es el Sistema Francés, alemán, australiano, español, inclusive el Sistema Registral Peruano, los que serán materia de análisis posterior. Pero no podemos olvidar que en rigor no hay Sistemas puros, porque unos han influido en los otros con rasgos de Reciprocidad. (MANRIQUE, 1990)

2.2.12. El Sistema Registral Peruano.

Que el origen del Registro Público en el Perú data de los años 1,500 en la época de la Colonia en la cual en el país se replicaron las instituciones jurídicas hispánicas, siendo que en España se encontraba vigente la pragmática de Carlos V la cual establecía que en cada ciudad que fuera cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona un Libro donde se registrasen los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas, buscándose con ello evitar los abusos producidos al vender como bienes libres que estaba sujetos a censos o prestaciones reales. En realidad, este era un Registro con efectos sustantivos, en tanto sancionaba con ineficacia al gravamen que no estuviera inscrito.

Nos encontramos con un Registro que ya producía efectos de inoponibilidad de lo no inscrito análogo a un sistema puro de transcripción, claro con un mecanismo mucho más primitivo en cuanto a la publicidad registral por limitarse a unos cuantos actos jurídicos (cargas reales) excluyendo al principal de ellos como la transferencia de propiedad. Gran Parte de autores españoles dan cuenta que esta pragmática no se llevó a ejecución, en todo caso existieron zonas donde se acató el mandato real; por ejemplo CÁRDENAS QUIROZ indica que el



primer libro de registro de Censos y Tributos en Perú, que gravaban la propiedad rústica y urbana de Lima es del 3 de Abril de 1575, en aplicación de la pragmática de Carlos V. Posteriormente con la pragmática de Carlos III del 31 de Enero de 1768 se establecen los Oficios de Hipotecas a cargo de los Escribanos de los ayuntamientos, rigiendo está en Perú no solo hasta el fin de la etapa colonial (1821) sino incluso durante tres décadas posteriores a la independencia, por ser necesario mantener las leyes coloniales hasta que se dictasen los primeros códigos. En virtud de esta pragmática funcionó en Perú el Libro de Hipotecas y Censos, cuya vigencia se extendió durante la época de la Colonia, prosiguió luego de la independencia e incluso fue mantenida por el primer Código Civil Peruano de 1852, hasta que fuera reemplazada por la dación de la Ley del 2 de enero de 1888 la cual crea el primer registro de Propiedad Inmueble en el Perú.

Continuando con el Código Civil Peruano de 1936 donde se regulan los Registros Públicos dentro del Libro IV de Derechos reales regulando los registros creados hasta esa fecha, y posteriormente con la dación del vigente Código Civil Peruano de 1984 se ha regulado los Registros Públicos en el Libro IX del Art. 2008 al Art. 2045 incluyendo los Principios Registrales, así como la regulación de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registro de Testamentos, Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Bienes Muebles. A partir de la creación del registro de Propiedad Inmueble en el año de 1888, a la fecha, la entidad Registral Peruana ha pasado por tres periodos nítidamente diferenciados. Desde la creación de la SUNARP y el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la Ley 26366 en el año de 1994, el Registro Peruano inicia una etapa de modernidad en todos los aspectos; siendo que en el año 2001 se puso en marcha la interconexión nacional de todas las oficinas registrales,



y con ello se pudo poner en marcha la Publicidad Registral en Línea a través de la web, poniendo de esta manera la información al alcance de toda persona que requiera la información de las inscripciones a nivel nacional y en tiempo real.

Además, este proceso de modernización logró la convocatoria de nuevos profesionales del Derecho de alto nivel académico y competitivo para asumir los cargos de Registradores Públicos y demás personal para esta nueva etapa institucional.

En cuanto a la técnica de inscripción moderna pasamos de usar Tomos (Libros manuales) a usar fichas móviles llenadas en máquina de escribir, posteriormente estas fichas, pero impresas con la información del sistema, y finalmente a generar las inscripciones mediante asientos electrónicos con la huella digital del Registrador.

2.2.13. Principios Registrales

- **Principio de Publicidad Formal:** El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.
- **Principio de Especialidad:** Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
- **Principio de Legalidad:** Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes,



así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente aquel y complementariamente de los antecedentes que obran en el registro.

- **Principio de Fe Pública Registral:** La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los originan, no perjudicaran al tercero registral que a título oneroso y de buena fe, hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que la causa de dicha inexactitud no conste en los asientos registrales.
- **Principio de Prioridad Preferente:** Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

. (CURSI, 2017)

- **Principio De Titulación Auténtica**

En principio o debe tenerse en cuenta la distinción entre el denominado título material y título formal. En términos sencillos, título material es la situación jurídica subjetiva que pretende inscribirse; en cambio, título formales el instrumento en donde se manifiesta aquella.

En razón de ello es que, en el caso del título material, debe preexistir a la fecha de presentación dado que por la retro prioridad los efectos se retrotraen al momento de su ingreso al registro. En caso contrario, la existencia del título material sea posterior a la solicitud del registro esta publicitaria apariencia de existencia de aquella situación jurídica antes que exista.



(MAESTRO, COMENTARIO A LOS PRECEDENTES Y ACUERDOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL, 2017)

2.2.14. Inscripción Registral

Definición

La inscripción, como sinónimo de asiento registral en general, o como asiento específico o propio, se caracteriza en nuestro ordenamiento por su carácter voluntario, de manera que tan sólo será obligatoria la inscripción registral para aquellos derechos en que ésta sea requisito de su constitución (como en la hipoteca). Así pues, la inscripción es constitutiva cuando se requiere como elemento esencial de un negocio jurídico-real y declarativo cuando se limita a reflejar en el Registro de la Propiedad las mutaciones jurídico-reales que acontecen en la realidad. Distingue la LH entre inscripciones extensas o concisas, según la amplitud de la información que las mismas contengan. (CAMACHO, 2004)

Concepto

La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes (ejemplo: el que compra una casa) que pueden decidir si inscribir o no. En principio la inscripción en el Registro es voluntaria. Para que la inscripción pueda realizarse, se necesita, básicamente:

- ✓ La solicitud del interesado en la inscripción, que se realizará mediante un procedimiento registral especial.



- ✓ Que lo que se pretende inscribir pueda inscribirse, es decir, el objeto inscribible (sólo tienen acceso al Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, con carácter general).
- ✓ La necesidad de titulación pública para acceder al Registro (sólo acceden al Registro los títulos públicos, no así los documentos privados).

El término inscripción puede tener hasta tres acepciones, según se utilice de forma más o menos amplia: en un sentido muy amplio, como registración, o acceso al Registro de los actos inscribibles; en un sentido más estricto, en su acepción de asiento registral; y en un sentido aún más limitado, como un tipo especial de asiento registral: el asiento de inscripción.

En esencia, lo anterior se refiere:

- En primer lugar, al acceso al Registro de forma general, esto es, el hacer constar algún derecho en el mismo, así como los requisitos necesarios para ello.
- En segundo lugar, a todo tipo de constancia registral, sea cual sea el tipo de asiento.
- Por último, al propio asiento de inscripción (ya que hay un tipo de asiento que se llama inscripción).

2.2.15. Acceso Al Registro De Los Actos Inscribibles

Es el sentido más amplio de la acepción de inscripción, y el más utilizado por legos en Derecho, es el de inscripción como sinónimo de la registración o constancia de los actos inscribibles, hay que distinguir una doble faceta: El modo de acceso al Registro y los efectos de ello.



- Modo en que los actos inscribibles acceden al Registro o aspecto formal (lo que podremos llamar «acción de inscribir» o acción de hacer constar en el Registro, y que desemboca en la realización o práctica del asiento registral).
- En este aspecto la inscripción es el punto final de una serie de fases vinculadas entre sí que forman el llamado procedimiento registral, cuyos momentos o pasos esenciales son los siguientes:

2.2.16. Naturaleza Jurídica De La Inscripción En El Sistema Registral Peruano.

Hablar de la naturaleza jurídica de la inscripción registra en nuestro sistema es un tema muy importante, ¡pues a éste se unen diversos conceptos de gran transcendencia en el que hacer registra!, conceptos como, por ejemplo, el de la distinción entre el título y el modo de adquirir la propiedad en determinado sistema, o aquel referido al alcance legitimador de la inscripción, así como a la finalidad de la inscripción registral y los efectos jurídicos que ella produce de acuerdo a la normatividad propia en los diferentes sistemas.

Remontándonos al origen etimológico de la palabra inscripción, tenemos que ésta proviene del latín inscribere que significa “intitular”, “poner una inscripción”, “atribuir”, “imputar”. ¡En la doctrina registra! tenemos que el concepto de inscripción se refiere al «asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su



derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros. Así tenemos a diferentes autores que le dan diferentes conceptos:

Raymundo Salvat nos dice:

«en Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de Permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones.».

Guillermo Cabanellas, reafirmando los conceptos, precisa:

«En Derecho Hipotecario, (inscripción es) acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/Asiento de inscripción. En Derecho Inmobiliario, (inscripción es) anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.» (MORALES, 2018).

2.2.17. Comunidades Campesinas

Concepto

Las Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público, con existencia legal y personería jurídica, integradas por familias que habitan y controlan determinados territorios, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales expresados en la propiedad comunal de la tierra, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país.



Las Comunidades Campesinas se asientan con más significación en la sierra (casi el 90%); sin embargo, también existen en la costa y en la Amazonía. Por su ubicación geográfica y su modo de vida, es necesario diferenciar entre las Comunidades Campesinas de la costa y las comunidades ribereñas o de selva. (AMBIENTE, 2017)

2.2.18. Los Comuneros

Definición

Adjetivo. Se entiende por comunero que es respetado, admirado y respetado, de forma atrayente, amena y agradable. Relativo, concerniente y perteneciente a las comunidades de Castilla en España. Sustantivo masculino. Persona seguidora del partido de las comunidades de Castilla (en derecho) persona que intervenía en una comunidad de derechos o bienes. (GUILLERMO, 1986)

Concepto

Ser comunero, significa creer y tener confianza plena en la clase trabajadora como sujeto social. Es decir, como protagonista principal de los cambios y transformaciones revolucionarias. Ya estamos cansados de oír hablar de cambios y revoluciones, pero en los hechos todo sigue igual o peor. Ser comunero, significa vincularse al pueblo explotado en su diario quehacer.

Ser comunero, significa armarse del conocimiento de la teoría revolucionaria marxista y divulgarla en el seno del pueblo explotado. Ser comunero, significa reconocer nuestros propios errores, aceptar la crítica constructiva y estar dispuesto a rectificar.

Ser comunero, no significa hacerse cómplice de los errores de los demás.



Ser comunero, significa luchar contra el burocratismo, contra el oportunismo político; significa confrontar a la corrupción y derrotarla; significa luchar contra el culto a la personalidad. Ser comunero, significa estar preparado para encarar la lucha en contra del imperialismo.

Ser comunero, significa reconocer la existencia de la lucha de clases como el motor que impulsa las transformaciones históricas. Es participar directamente en la lucha de clases en contra del capitalismo, en contra de la burguesía y en contra de la clase de los terratenientes.

Ser comunero, comporta una postura crítica ante el estado burgués. Significa trabajar resueltamente a favor del poder popular, llamase estos consejos comunales, comunas, etc.

Ser comunero, no significa aspirar a ocupar un cargo en el aparato del gobierno por muy progresista que este sea, y pensar erróneamente que la revolución socialista habrá de empezar allí. Ser comunero significa, en las condiciones actuales de Venezuela, ir debilitando el aparato del estado burgués mediante la construcción del poder popular paralelo y una vez llegado al punto del momento revolucionario llamar a la insurrección de los pobres y de los explotados por el capitalismo y proclamar la República de los Comuneros. Solo así podremos aceptar que de verdad el socialismo habrá de ser una probabilidad cierta en nuestro país. Ser comunero, no significa abusar de la confianza que el pueblo depositó en nosotros para hacernos elegir como concejales, diputados, alcaldes, gobernadores, y así terminar dándole las espaldas al pueblo.

Ser comunero significa, primero que nada, trabajar incondicionalmente a favor de los pobres, de los explotados y excluidos de siempre.

Ser comunero, significa poner todas nuestras capacidades y conocimientos en ayudar al pueblo trabajador para elevar su nivel de educación política, su nivel de conciencia social, su



conciencia de clase, a estimularle su espíritu de rebeldía, ayudarlo a perder el miedo ante sus explotadores; ayudarlo a comprender la esencia y las verdades naturales del socialismo científico. Ser comunero, significa contribuir de hecho a que el pueblo trabajador conozca su propia historia, identifique cabalmente a sus explotadores, que confié en su propia fuerza social y que políticamente no se deje engañar ni manipular por los picaros, vividores y aprovechadores de siempre.

Ser comunero significa estar permanentemente dispuesto al sacrificio, es trabajar al lado del pueblo, profundizar radicalmente la revolución democrática, sin detenerse en ella y crear las premisas para construir el socialismo científico.

Ser comunero, significa ocupar la primera trinchera de lucha por el socialismo científico, denunciar a los falsos socialistas.

Ser comunero, significa entender y luchar por un régimen político donde los trabajadores ejerzan el control de la vida económica, política y social de toda la nación, y donde no haya partidos políticos que suplanten la toma de decisiones de los trabajadores. Significa construir un modelo de economía donde los principales medios de producción estén en poder de los propios trabajadores.

Ser comunero, significa derrotar las tesis oportunistas y burguesas según las cuales, el socialismo es equivalente a que el aparato del Estado sea dueño de los medios de producción.
. (BETANCURT, 2011)

Etimología

Este vocablo está compuesto del sustantivo y “adjetivo” “común” y del sufijo “ero” que indica una cualidad o característica relacionada con y en adjetivos indica posibilidad y necesidad.
(GUILLERMO, 1986).



2.3 DEFINICION DE TERMINOS

- **POSESION.** - El ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad

- **CERTIFICADO.** - Acción y efecto de hacer constar algo de manera fehaciente.

- Certeza, exactitud de algún hecho o dicho.

- Escrito en que se ha hecho constar algún acto o hecho, a veces de manera fehaciente. Para constancia. Dejar, haber constancia.

- **INSCRIPCION.**

DERECHO Anotación hecha en el registro de la deuda pública, en que el estado reconoce la obligación de satisfacer una renta correspondiente a un capital recibido.

DERECHO Documento o título expedido por el estado para acreditar esta obligación.

- **COMUNIDAD**

Conjunto de personas que viven juntas bajo ciertas reglas o que tienen los mismos intereses.

"una comunidad de propietarios; la comunidad mahometana; el tráfico de drogas es un problema muy grave que afecta a la comunidad internacional"

- **REGISTROS**

Acción de registrar "un registro policial; el registro de imágenes"

Documento donde se relacionan ciertos acontecimientos o cosas; especialmente aquellos que deben constar permanentemente de forma oficial.

- **REGISTROS DE PROPIEDAD**

En que el registrador inscribe todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños, y donde se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes.

- **CERTIFICACIÓN**



Que expiden los órganos tributarios o de la seguridad social a efectos de la ejecución forzosa de la deuda correspondiente.

- **PROPIEDAD**
- Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.
- Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.

2.3.Variable de Estudio

Considerando que la presente investigación es de carácter cualitativo, las Variables quedan establecidas de la siguiente manera:

Categorías temáticas	Subcategorías
Categoría 1° Certificado de posesión	1. Contenido 2. Características
Categoría 2° Inscripción Registral	1. Contenido 2. Acceso 3. Inscripción
Categoría 3° Comunidad Campesina	1. Contenido 2. Características



2.4.Hipótesis General

Los certificados de posesión no constituye los elementos necesarios para la calificación registral y su seguridad jurídica de parcelas, de la Comunidad Campesina de Huarahuallya - Ticahuerta del distrito Poroy - Cusco en el periodo correspondiente al año 2019, ello limita y afecta a sus derechos de dominio, debiendo ser ello, uno de los principios rectores para la garantía de los derechos en un estado constitucional de derecho, dada al individuo, de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

2.4.1. Hipótesis Específica

Los certificados de posesión de parcelas expedidos por la Comunidad Campesina de Huarahuallya - Ticahuerta del distrito de Poroy - Cusco en el periodo correspondiente al año 2019, debe salvaguardar los derechos de dominio, puesto que, como requisito para la traslación de dominio, será necesario o hará falta cumplir ciertos requisitos exigidos para realizar dicho acto registrable.



CAPITULO III

3. METODOLOGÍA

3.1. Tipo, nivel y diseño Metodológico

ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN	Cualitativo: Tiene como objetivo la descripción de las cualidades de un fenómeno y de descubrir tantas cualidades como sea posible.
TIPO DE DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	Explicativa: es una investigación critica a la inscripción registral de certificados de posesión emitidas por la Comunidad Campesina de Huarahuaylla de Ticahuerta del distrito de Poroy-Cusco.
TIPO INVESTIGACIÓN JURÍDICA	Jurídica: Porque se busca abordar el problema desde la perspectiva jurídica y el análisis de las normas.



3.2.Población y Muestra

En la presente investigación la población constituye en lo Registradores del Cusco

3.3.Tamaño y Muestra No Probabilística:

Dada la naturaleza cualitativa del presente estudio utilizare, una muestra probabilística por conveniencia para recoger información pertinente al tema sobre todo en la junta directiva y los registradores de Cusco.

3.4.Técnicas

En el presente estudio se utilizará las técnicas típicas convencionales que son aplicables:

- a) La observación
- b) Revisión Documental

3.5. Instrumentos

Se utilizará los siguientes instrumentos:

- a) Guía de observación
- b) Guía de revisión documental



3.7.Recurso y Cronograma

RECURSO	DESCRIPCIÓN	COSTO
HUMANO	Refrigerio	S/ 450.00
	Transporte	550.00
MATERIALES	Libros	400.00
	Papel bond	150.00
EQUIPO	Computadora	300.00
	Internet	200.00
	Impresiones	350.00
	Fotocopiados	400.00
TOTAL PRESUPUESTO		S/ 2,800.00



2019				
ACTIVIDADES	SEPTIEMBR E	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Elaboración del proyecto	X			
Aprobación del proyecto		X		
Inscripción del proyecto			X	
Presentación para dictamen			X	
Aplicación del instrumento			X	
Revisión de 1er borrador de proyecto tesis				X
Presentación de informe del proyecto tesis				X
Sustentación de tesis				X



CAPITULO IV

4. ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1.RESULTADOS DEL ESTUDIO

Los resultados que se presentaran en el trabajo de investigación, se han obtenido de la muestra que inicialmente se había planteado.



CONCLUSIONES

PRIMERA El poseedor para que pueda ser reconocido como propietario con el certificado de posesión de dominio debe cumplir con los requisitos que exige la ley para poder ser declarado propietario. (ENRIQUE, 2015)

SEGUNDA El poseedor siempre se va a ver damnificado por las cauciones reales que haya realizado el propietario registral de mala fe, ya que cuando el juez le otorgue la propiedad al prescribiente, este lo va a adquirir con todos las cargas y gravámenes que se encuentre el bien. (ENRIQUE, 2015)

TERCERO El poseedor para ser reconocido, pero solo con un certificado de posesión, deberá también cumplir con algunos requisitos para así no tener problemas con registros públicos. (DEHO, 2019)



RECOMENDACIONES

PRIMERA Es recomendable realizar más análisis dogmáticos del tema referido al sistema de los certificados de posesión en el Perú, debido a que es un tema de gran importancia para la convivencia de la sociedad. (LOPEZ & DIAZ, 2017)

SEGUNDA Es recomendable que el sistema de certificados de posesión tenga una coordinación con el registro, asegurando la seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble ya que es fundamental para proteger el derecho y los derechos de las personas. (LOPEZ & DIAZ, 2017)

TERCERO Es recomendable que debido a la realidad nacional que vivimos hoy en el Perú, el gobierno tome las medidas necesarias para que las comunidades campesinas den certificados de posesión y se hagan con total seguridad, impulsando el desarrollo de un catastro sólido y fuerte que sirva como base fundamental para el registro. (LOPEZ & DIAZ, 2017)



Bibliografía

- (s.f.).
- (s.f.).
- ACUÑA, –J. A. (2017). *LA POSESIÓN*. LIMA : EDITORIAL HELIASTA.
- AMBIENTE, M. D. (2017). *MANUEL DE LEGISLACION AMBIENTAL*. LIMA.
- Belaunde Terry, F. (1979). *Constitución de la República del Perú de 1979*. Lima.
- BETANCURT, C. (24 de JULIO de 2011).
<https://www.aporrea.org/poderpopular/a127165.html>. Obtenido de
<https://www.aporrea.org/poderpopular/a127165.html>:
<https://www.aporrea.org/poderpopular/a127165.html>
- CAMACHO, W. G. (2004). *GACETA JURIDICA*. LIMA: DEPOSITO LEGAL.
- CURSI, M. H. (2017). *COMENTARIO AL REGLAMENTO DE INSCRPCION DEL REGISTRO DE PREDIOS*. LIMA: LIBRERIA JURIDICA GRIJLEY.
- DEHO, E. A. (2019). ACTUALIDAD CIVIL. *ACTUALIDAD CIVIL REGISTRAL*, 339-348.
- ENRIQUE, G. Q. (2015). *repositorio Universidad Cesar Vallejo*. Obtenido de repositorio:
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11385/gonzalez_qc.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- FUJIMORI, A. (1991). *Constitución Política del Perú de 1993*. LIMA.
- Gilberto, M. d. (s.f.). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus contornos Constitucionales. *FORO JURIDICO*.
- GUILLERMO, C. (1986). *DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL*. ARGENTINA: HALLASTA S.R.L.
- HUERTA AYALA, O. (2017). COMENTARIO AL REGLAMENTO DE INSCRPCION DE REGISTROS DE PREDIOS. En O. HUERTA AYALA, *COMENTARIO AL REGLAMENTO DE INSCRPCION DE REGISTROS DE PREDIOS*. LIMA: JURIDICA-GRIJLEY.
- JURIDICA, E. (12 de 02 de 2019). <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/actos-inscribibles/actos-inscribibles.htm>. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/actos-inscribibles/actos-inscribibles.htm>: <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/actos-inscribibles/actos-inscribibles.htm>
- LEGAL, A. (11 de ENERO de 2018). <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/la-inscripcion-en-el-rp-acceso-inscripcion-y-asiento/>. Obtenido de <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/la-inscripcion-en-el-rp-acceso-inscripcion-y-asiento/>



abogados.com/registro-de-la-propiedad/la-inscripcion-en-el-rp-acceso-inscripcion-y-asiento/: <http://ic-abogados.com/registro-de-la-propiedad/la-inscripcion-en-el-rp-acceso-inscripcion-y-asiento/>

- LOPEZ, J. J., & DIAZ, J. H. (10 de 10 de 2017). *REPOSITERIO UANDINA*. Obtenido de <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/1119>: <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/1119>
- MAESTRO, G. M. (2010). APUNTES SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD A PARTIR DE SUS CONTORNOS CONSTITUCIONALES. *FORO JURIDICO*, 98-105.
- MAESTRO, G. M. (2017). *COMENTARIO A LOS PRECEDENTES Y ACUERDOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL*. LIMA: LA FE PUBLICA EDITORES E.I.R.L.
- MANRIQUE, R. G. (1990). *DERECHO REGISTRAL*. LIMA: PERU FECAT.
- MORALES, E. M. (2018). NATURALEZA JURIDICA DE LA INSCRIPCION EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO. *DIALNET*, 1-10.
- MURO.P., A. (2000). *REGISTROS PUBLICOS*. LMA: CONSORCIO TECNICO DE EDITORES.
- Peru, C. G. (1828). *Constitucion de 1828 y 1834*. lima.
- RAFFINO, M. E. (14 de ENERO de 2019). [tps://concepto.de/derecho-de-propiedad/](https://concepto.de/derecho-de-propiedad/). Obtenido de [tps://concepto.de/derecho-de-propiedad/](https://concepto.de/derecho-de-propiedad/).: <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>
- Salazar Tarazona, A. (2017). LA INMATRICULACIÓN DE PREDIOS RURALES EN EL PERÚ. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, 1.
- SANCHEZ, J. P. (2018). *SUMMA CIVIL*. LIMA: NOMOS Y THESIS.
- SANCHEZ, J. P. (2018). *SUMMA CIVIL*. LIMA: NOMOS Y THESIS.
- VASQUEZ, A. T. (2011). *CODIGO CIVIL (COMENTARIOS Y JURISPRUDENCIA)*. LIMA: MORENO S.A.
- VASQUEZ, A. T. (2019). *FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD Y PROPIEDAD PREDIAÑ*. LIMA: ISBN.
- VASQUEZ, A. T. (2019). *FORMAS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD Y PROPIEDAD Y PROPIEDAD PREDIAL*. LIMA : ISBN.



EL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
Principal	General	Principal	<u>CATEGORÍA 1°</u>	Tipo de Estudio
¿Cuáles son las causas por la que los certificados de posesión de predios expedidos por la Comunidad Campesina no logran su Inscripción Registral?	Determinar cuáles son las causas por la que los certificados de posesión de predios expedidos por la Comunidad Campesina no logran su Inscripción Registral.	Los certificados de posesión no constituye los elementos necesarios para la calificación registral y su seguridad jurídica de parcelas, de la Comunidad Campesina de Huarahuallya - Ticahuerta del distrito Poroy - Cusco en el periodo correspondiente al año 2019, ello limita y afecta a sus derechos de dominio, debiendo ser ello, uno de los principios rectores para la garantía de los derechos en un estado constitucional de derecho, dada al individuo, de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.	Certificado de Posesión 1. Contenido 2. Características <u>CATEGORÍA 2°</u> Inscripción Registral 1. Contenido 2. Acceso 3. Inscripción <u>CATEGORÍA 3°</u> Comunidad Campesina 1. Contenido 2. Características	- Enfoque de Investigación: Cualitativa Tipo de Investigación Jurídica: Explicativa Población y muestra En la presente investigación la población constituye en los registradores del Cusco. 3.3. Tamaño y Muestra No Probabilística: Dada la naturaleza cualitativa del presente estudio utilizare, una muestra probabilística por conveniencia para recoger información pertinente al tema sobre todo en la junta directiva y los registradores de Cusco. 3.4. Técnicas En el presente estudio se utilizará las técnicas típicas convencionales que son aplicables: a) La observación b) Revisión Documental 3.5. Instrumentos Se utilizará los siguientes instrumentos: a) Guía de observación b) Guía de revisión documental
Secundario	Específicos	Secundario		
¿Qué requisitos son necesarios o hacen falta a los certificados de posesión expedidas por la Comunidad Campesina, para su Inscripción Registral?	Determinar qué requisitos son necesarios o hacen falta a los certificados de posesión expedidas por la Comunidad Campesina, para su Inscripción Registral.	Los certificados de posesión de parcelas expedidos por la Comunidad Campesina de Huarahuallya - Ticahuerta de la provincia de Poroy - Cusco en el periodo correspondiente al año 2019, debe salvaguardar los derechos de dominio, puesto que, como requisito para la traslación de dominio, será necesario o hará falta cumplir ciertos requisitos exigidos para realizar dicho acto registrable.		



MATRIZ DE CONSISTENCIA

**“LOS CERTIFICADOS DE POSESIÓN Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE
PREDIOS DE LA COMUNIDAD DE HUARAHUAYLLA-TICAHUERTA DEL
DISTRITO DE POROY-CUSCO DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 201**

