"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN DEL MAR DE GRAU"

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI.

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL
06/03/17
OFICINA EJECUTIVA DE BIBLIOTECA Y PUBLICACIONES

LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE, POR MEDIO DE LAS INVASIONES EN EL DISTRITO DE CALLERIA DE LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO DEL AÑO 2007 AL 2014.

TESIS

Para optar el título profesional de:

ABOGADO

AUTOR:

CARLOS ABEL DÍAZ SAN MARTÍN

Pucallpa – Perú.
2016

“LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE, POR MEDIO DE LAS INVASIONES EN EL DISTRITO DE CALLERIA DE LA PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO DEL AÑO 2007 AL 2014”.

DEDICATORIA

A mis padres Abel y Lilly, ejemplos de superación y lucha, por apoyarme e incentivarme en todo lo bueno y por contribuir en mi formación profesional. A la Universidad Nacional de Ucayali, mi alma mater. Y a mis profesores por haberme inculcado correctamente el bello arte de la defensa.

AGRADECIMIENTO

A la Dra. Gloria Gonzales Santos; por haberme asesorado en este trabajo de investigación. A mi madre Abog. Mag. Lilly San Martín Cárdenas, que fue un respaldo constante y primer referente para continuar con el arduo trabajo de la presente investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Contenido Páginas

CARÁTULA……... 1
HOJA DE RESPETO……... 2
DEDICATORIA……. 3
AGRADECIMIENTO……. 4
INDICE DE CONTENIDO…… 5
INDICE DE TABLAS……..... 8
RESUMEN……. 10
INTRODUCCIÓN……. 12

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA……. 15
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA…… 16
1.2.1 PROBLEMA GENERAL……. 16
1.2.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS……. 16

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN…….. 16

13.1. OBJETIVO GENERAL…… 16
13.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS…….. 16

1.4. JUSTIFICACIÓN…… 16

1.5. HIPÓTESIS…….. 18

1.5.1 HIPÓTESIS PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN……..…. 18
1.5.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS…… 18

1.6. VARIABLES…….. 18

1.6.1. Variable independiente…….. 18

1.6.2. Variable dependiente 01…… 18

1.6.3. Variable dependiente 02…… 18

1.6.4. Variable dependiente 03…….. 18

1.6.5. Variable dependiente 04…….. 19

1.6.6. Variable dependiente 05…….. 19

1.3. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES……. 19
1.4. VIABILIDAD…….. 19
1.5. LIMITACIONES……. 20

CAPÍTULO II: MARCO TEÒRICO

2.1. DEFINICIÓN DE PROPIEDAD…… 21
2.2. CARACTERES DE LA PROPIEDAD……. 24
2.3. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD. 24

2.4. CLASIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPEIDAD……. 24
2.4.1. POR SUJETO…… 24
2.4.2. POR NATURALEZA…… 25
2.4.3. POR OBEJTO…….. 25
2.5. LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LA HISTORIA…… 25
2.6. PROTECCIÓN DE LAL PROPIEDAD……. 34
2.6.1. PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD CIVIL…… 34
2.6.1.1. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA……. 34
2.6.1.2. LA PRUEBA……. 35
2.7. DIFERENTES CONCEPTOS DEL DERECHO DE PROP. 35
2.7.1. DEFINICIÓN Y REQUISITOS……. 35
2.8. CARACTERES……. 37
2.9. DIFERENTES CONCEPTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD… 38
2.10. CONCEPTO FILOSÓFICO…… 38
2.11. CONCEPTO SOCIAL……. 40
2.12. CONCEPTO LEGAL…….. 41
2.13. CARACRTERÍSTICA DEL DERECHO PROPIEDAD….. 42
2.13.1. UNIVERSALIDAD……. 50
2.13.2. EXCLUSIVIDAD…… 50
2.13.3. TRANSFERIBILIDAD…….. 51
2.14. TEORÍAS RELACIONADAS A LA PROPIEDAD……. 52
2.14.1. TEORÍA ECONÓMICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD. 52
2.14.2. TEORÍA DE LA NEGOCIACIÓN……. 52
2.14.3. ASIMETRÍA DE LA INFORMACIÓN…….. 54
2.15. MODOS DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD…… 55
2.15.1. ADQUISICIÓN DERIVADA…….. 55
2.15.2. ADQUISICIÓN ORIGINARIA…….. 55
2.15.3. APROPIACIÓN…….. 55
2.15.4. ACCESIÓN……. 56
2.15.4.1. LA ACCESIÓN INMOBILIARIA NATURAL….. 56
2.15.4.2. LA ACCESIÓN INMOBILIARIA ARTIFICIAL…. 56
2.15.5. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA…… 57
2.15.5.1. LA PRESCRIPCIÓN LARGA…….. 58
2.15.5.2. LA PRESCRIPCIÓN CORTA…… 58
2.16. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ.. 60
2.17. LA POSESIÓN…….. 68
2.17.1. ADQUISICIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN. 68
2.17.2. ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE LA POSESIÓN…… 69
2.18. CLASES DE POSESION…… 69
2.18.1. LAS CLASES DE POSESIÓN EN EL PERÚ ……. 69
2.18.1.1. POSESIÓN INMEDIATA Y MEDIATA……. 69
2.18.1.2. POSESIÓN DE BUENA FE…….. 69
2.18.1.3. POSESIÓN DE MALA FE …….. 69
2.18.1.4. LA POSESIÓN PRECARIA…….. 69
2.19. LAS INVASIONES……. 70
2.19.1. EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN…….. 70
2.19.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBELMA……. 70
2.19.2. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LAS INVASIONES.. 74
2.20. DEFINICIONES DE CONCEPTUALES…….. 78
2.20.1. CONCEPTO DE INVASIÓN……. 78

2.20.1. CONCEPTO DE ASENTAMIENTO HUMANO……. 78
2.20.1. CONCEPTO DE BARRIADA…….. 78
2.21. EL DERECHO COMPARADO DE LA ACCIÒN REIVINDICATORIA…….. 79
2.5.1 COLOMBIA……. 80
2.5.2 CHILE…… 83
2.5.3 BOLIVIA…… 88

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA.

3.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN……. 90
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA…….. 90
3.2.1. POBLACIÓN……. 90
3.2.2. MUESTRA……. 91
3.3. TÈCNICAS, INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÒN DE DATOS. 91
3.3.1 TÉCNICA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL…… 91
3.3.2. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN

CAPÍTULO IV: RESULTADO Y DISCUSIÓN

4.1. RESULTADOS…… . 93
4.1.1. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN PEDIDO DE INFORMACIÓN… 93
4.1.1.1. Narrativa Lineal para la obtención de información…….. 93
4.1.1.2. Resultados Obtenidos …… ……..95

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES…… … 110
5.2. RECOMENDACIONES…… 111

BIBLIOGRAFÍA…… 112
ANEXOS…… 113

INDICE DE TABLAS

1. **Tabla N° 01** Cuadro estadístico sobre el **grado académico** que tienen los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
2. **Tabla N° 02** Cuadro de barras sobre el grado académico que tienen los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
3. **Tabla N° 03** Círculo estadístico sobre el grado académico que tienes los moradores de los cinco Asentamientos Humanos encuestados entre los años 2007 – 2014.
4. **Tabla N° 04** Cuadro estadístico sobre el **ingreso económico promedio** que tienen los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014
5. **Tabla N° 05** Cuadro de barras Nº 01 sobre el ingreso económico promedio que tiene los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007 – 2014.
6. **Tabla N° 06** Cuadro de barras Nº 02 sobre el ingreso económico promedio que tienen los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
7. **Tabla N° 07** Círculo estadístico sobre los ingresos promedios que tienen los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007 – 2014.
8. **Tabla N° 08** Cuadro estadístico sobre el **tiempo que vienen ocupando sus lotes de terreno (en meses)** los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007 – 2014.
9. **Tabla N°09** Cuadro de barras N° 01 sobre el tiempo que vienen ocupando (en meses) los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
10. **Tabla N° 10** Cuadro de barras N° 02 sobre el tiempo que vienen ocupando (en meses) los moradores de los cincos asentamientos humanos entre los años 2007-2014
11. **Tabla N° 11** Círculo estadístico sobre el tiempo que vienen ocupando (en meses) los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
12. **Tabla N° 12** Cuadro estadístico sobre **cómo han adquirido el lote de terreno** que vienen ocupando los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007 al 2014.
13. **Tabla N° 13** Cuadro de barras Nº 01 sobre cómo ha adquirido el lote de terreno que vienen ocupando los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
14. **Tabla N° 14** Cuadro de barras Nº 02 sobre cómo ha adquirido el lote de terreno que vienen ocupando los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
15. **Tabla N° 15** Círculo estadístico sobre cómo ha adquirido el lote de terreno que vienen ocupando los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
16. **Tabla N° 16** Cuadro estadístico del **por qué motivo participó en la invasión** del terreno promediado por el total de las encuestas hechas a los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007 - 2014.
17. **Tabla N° 17** Cuadro de barras N° 01 del por qué motivo participó en la invasión del terreno promediado por el total de las encuestas hechas a los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007- 2014.
18. **Tabla N° 18** Cuadro de barras N° 02 del por qué motivo participó en la invasión del terreno promediado por el total de las encuestas hechas a los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007- 2014.

19. **Tabla N° 19** Círculo estadístico del por qué motivo participó en la invasión del terreno promediado por el total de las encuestas hechas a los moradores de los cinco Asentamientos Humanos entre los años 2007-2014.
20. **Tabla N° 20** Cuadro estadístico por porcentaje respecto a que si el morador **sabía que el terreno tenía propietario, si al invadir infringía las leyes**
21. **Tabla N° 21** Cuadro estadístico de encuestados exactos sobre sí sabía que el terreno tenía propietario**,** si al invadir infringía las leyes.
22. **Tabla N° 22** Cuadro de Barras N° 01 sobre si sabía que el terreno tenía propietario, si al invadir infringía las leyes
23. **Tabla N° 23** Cuadro de Barras N° 02 sobre si sabía que el terreno tenía propietario, si al invadir infringía las leyes.
24. **Tabla N° 24** cuadro de barras N° 03 sobre si sabía que el terreno tenía propietario, si al invadir infringía las leyes.
25. **Tabla N° 25** Cuadro estadístico por porcentaje sobre **si cuentan con proceso Judicial en su contra.**
26. **Tabla N° 26** Cuadro estadísticos de encuestados exactos sobre si cuentan con proceso judicial en su contra.
27. **Tabla N° 27** Cuadro de Barras N° 01 sobre si cuenta con proceso judicial promediado mediante las encuestas realizadas entre los cinco Asentamientos Humanos desde el 2007-2014.
28. **Tabla N° 28** Cuadro de barras N° 02 sobre si cuenta con proceso judicial promediado mediante las encuestas realizadas entre los cinco asentamientos humanos desde el 2007-2014.
29. **Tabla N° 29** Cuadro de barras N° 03 sobre si cuenta con proceso judicial promediado mediante las encuestas realizadas entre los cinco asentamientos humanos desde el 2007-2014

RESUMEN

En la última década, se han venido produciendo invasiones de terrenos en el Distrito de Callería Provincia de Coronel Portillo. Esta situación se convierte en un problema social y jurídico, que a través de la presente investigación, analizaré cuales son los factores que determinan la vulneración del derecho de propiedad privada inmueble, por medio de la invasiones de terrenos en el Distrito de Callería entre los años del año 2007 al 2014

La población del Departamento de Ucayali, atraviesa por un proceso de crecimiento de su población con una tasa de crecimiento promedio anual de 5,3% muy superior al crecimiento promedio nacional (2,0%) y una de las tasa más altas del país, después de Madre de Dios (5,7%) debido al fenómeno migratorio. Por su parte, la provincia de Coronel Portillo y por ende la ciudad de Pucallpa, concentra el mayor porcentaje de población migratoria, teniendo así un 2,5% de tasa de crecimiento promedio anual y está considerada entre las 20 provincias más pobladas del Perú. Estos altos porcentajes, se deben al proceso de urbanización (Migración rural-urbana) y atracción que ejerce la ciudad de Pucallpa por los servicios que brinda: educación, salud, comercio formal e informal y otros atractivos de la ciudad.

Son mayormente estos índices que hacen que la población emergente, tengan necesidad de una vivienda y al no tener los recursos económicos suficientes para comprar un lote de terreno y construir su vivienda, se agrupan para invadir terrenos y de esa manera vulnerar el derecho de propiedad privada. A pesar que tienen conocimiento de que la propiedad es una de las grandes conquistas de la civilización que ha impulsado el desarrollo de la sociedad, constituyéndose como un derecho fundamental, conforme lo estipula el artículo 2 inciso 16) de la Constitución Política del Perú, y una garantía constitucional, conforme lo dispone su artículo 70, según el cual el Estado garantiza su inviolabilidad, y establece su ejercicio en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley; sin embargo, a pesar de ello hacen caso omiso a la Constitución, produciéndose las invasiones de manera masiva categorizándose así como un problema social como también en un problema Jurídico, ya que por un lado se hace el uso de la violencia o la fuerza grupal para ingresar a un bien inmueble de propiedad privada; como también se ha visto en muchas veces la conformación de “mafias” que en forma inescrupulosa, para establecer negocios ilícitos “trafican ilegalmente los terrenos”, que no es otra cosa más que otras formas de cometer delito de estafa, estelionato y falsificación de documentos entre otros delitos tipificados por nuestro Código Penal. Así como la vulneración del derecho de propiedad.

Las invasiones de terrenos, conforman los asentamientos humanos, que forman parte de la realidad socio – urbana en Ucayali, pero de una realidad excluida, signada por la pobreza de sus habitantes. Por carecer de una vivienda, o por no contar con dinero para comprar un terreno, así también por el desconocimiento de las normas legales o también la falta de políticas de expansión territorial por parte de los gobiernos locales, regionales y municipales, entre otros.

Se ha conocido también como muchas veces al no ser ocupado un predio por su propietario, esta situación era aprovechada por personas ajenas al mismo, para ingresar y establecerse como poseedores, debido a lo complicado que luego resultaba expulsarlos por la demora en los procesos judiciales de desalojo, defensas posesorias, reivindicaciones e incluso la vía penal, por el delito de “usurpación”.

Por lo expuesto, espero que este estudio constituya un aporte efectivo para concretar la naturaleza, alcances y límites de lo que constituye el respeto a la propiedad privada consagrada en nuestra Constitución Política.

Muchas Gracias.

INTRODUCCIÓN

Las invasiones como fenómeno social y en algunos casos hasta político en el distrito de Callería constituyen un serio problema, un fenómeno de gran relevancia con efectos sociales y económicos negativos; que espero que a través de la presente investigación se dé una solución a la vulneración del derecho de propiedad.

Grupos organizados de personas que carecen de vivienda, y muchos otros con el interés de traficar terrenos, se ponen de acuerdo y ocupan un terreno que previamente ha sido estudiado y evaluado. Inmediatamente construyen sus chozas de esteras y las inevitables banderitas peruanas, que señalan el derecho de posesión, al que los invasores aluden implícitamente. Sin embargo con la presente investigación se indagará más a fondo sobre qué es lo que origina este hecho expresado así como una "apropiación ilícita" o dicho personalmente también como "posesión ilegal de un predio", teniendo pleno conocimiento este grupo de personas las normas tanto penales como civiles que ocasionan sus actos.

Dependiendo de la suerte sigue un intento de desalojo preventivo, a través de un choque con la policía y los representantes del Ministerio Público, muchas veces algunas tienen como resultado de dicho enfrentamiento muchos heridos y algunos muertos. Pasados unos días y dependiendo de las fuerzas exhibidas en el conflicto, viene una negociación con el propietario del inmueble y con cierta frecuencia los invasores son autorizados a quedarse.

Por otro lado, existe el derecho de propiedad que se caracteriza, entre otros aspectos, por ser un derecho pleno (señorío de la cosa), en el sentido que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; también se caracteriza por ser un derecho irrevocable en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución política.

Así mismo, la ley N° 29618 establece la presunción de que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, asimismo el artículo 23 de la ley N° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, dispone que el Estado asume titularidad de todos los terrenos eriazos en las que no existían inscripción a favor de terceros, aplicable el mismo para fines de la defensa posesoria que deben considerarse en todos los actos administrativos y legales.

Sin embargo, a pesar de que la ley es explicita; durante la última década, en el Departamento de Ucayali-Provincia de Coronel Portillo- Pucallpa, ha proliferado la invasión de inmuebles del Estado así como de propiedad privada.

Quiere resaltar la importancia del presente trabajo que consistió en demostrar que las invasiones en la ciudad de Pucallpa – Región de Ucayali en el año 2007-2014 tienen efectos negativos. Para ello se ha recurrido a diversas fuentes tanto internacionales, nacionales y locales, jurisprudencias, legislación nacional y comparada al procesamiento estadístico de encuesta realizado a los habitantes de los asentamientos humanos. Entrevistas a los propietarios de los inmuebles que fueron invadidos, noticias periodísticas, etc.

La importancia del presente trabajo también radica en que una vez extraída las conclusiones se han presentado sugerencias que son posibles de ejecutar a fin de superar el problema planteado, así como también un proyecto de ley y para esto tienen que ser reflexivos, específicamente las autoridades civiles y judiciales en la provincia de Coronel Portillo.

La investigación ha sido desarrollada en cinco capítulos, que permiten comprender al lector, el estudio, el análisis y los resultados logrados con esta tesis, reflejada en las conclusiones y recomendaciones a la que he llegado. **El primer Capítulo** aborda el **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA,** en el cual se desarrolla la descripción del problema, que es la vulneración del Derecho de Propiedad Privada inmueble por medio de la invasiones, presentando un enfoque de la base legal y relacionándolo con los principios consagrados en la Constitución Política del Estado, asimismo se expone la realidad de las invasiones como un fenómeno social, haciendo una descripción del aspecto jurídico. La formulación del problema se ha planteado en base a una interrogante general y cuatro preguntas específicas; de igual forma se han planteado un objetivo general y cuatro objetivos específicos. Considero que uno de los aspectos relevantes de este primer capítulo es el planteamiento de la hipótesis de investigación, y cuatro hipótesis específicas que le dan el sustento científico a la investigación; así mismo se identificó las variables de estudio y la operacionalización de las variables.

En el segundo capítulo referido al **MARCO TEÓRICO** se desarrollan los antecedentes referidos al tema, así como el desarrollo de las teorías, definiciones conceptuales y definiciones de términos. Así como la base legal de la investigación, comparada con legislaciones de los países Colombia, Chile y Bolivia.

En el tercer capítulo referido al **MARCO METODOLÓGICO** se precisa que el trabajo es una investigación descriptiva de tipo explicativa. También se señala en éste capítulo, la población y muestra y las técnicas e instrumentos de recolección de datos.

En el capítulo cuarto, se presentan **LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS Y LA DISCUSIÓN**, a través de cada cuadro y gráfico por preguntas y análisis del resultado, luego se contrastó la hipótesis general y las específicas y se procedió a la prueba de las hipótesis. A través de cada cuadro y gráfico por pregunta y análisis del resultado, luego se contrastó las hipótesis y se procedió a la prueba de hipótesis. También de la misma manera se redactó

las **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES** de la investigación y el aporte científico de la tesis.

Toda esta realidad jurídica me ha motivado a investigar y concretizar el presente estudio cuyo informe ofrezco a consideración a través de los capítulos en mención, y en los cuales se ha estructurado la tesis con fe y optimismo, que sus resultados signifiquen para los investigadores un aporte académico significativo.

Espero que el presente informe de tesis sirva como fuente de consulta para futuros investigadores.

Carlos Abel Díaz San Martín

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

TÍTULO:

"FACTORES QUE DETERMINAN LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA INMUEBLE, POR MEDIO DE LAS INVASIONES EN EL DISTRITO DE CALLERÍA -PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, ENTRE EL AÑO 2007 AL 2014".

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA:

- La Constitución Política del Estado en su Art. 70 reconoce el derecho a la propiedad, al señalar que es un derecho inviolable y que el Estado lo garantiza, facultando a su titular el uso, el goce, la explotación y la disposición del bien, en armonía con el bien común y conforme a ley. Sin embargo pese a todo ello, se ve afectada en ciertos casos como por ejemplo, cuando existen invasiones de terrenos, que ponen en riesgo este derecho real, del cual pese a estar normado, aun así es vulnerado sin poder al final de cuentas, poder recuperarlo, salvo algunas excepciones cuando fuera el caso de que se dispusiera de cierta solvencia económica, para tomar medidas de seguridad sobre dicho bien inmueble en riesgo.

- Las invasiones de terrenos, conforman los asentamientos humanos, que forman parte de la realidad socio – urbana en Ucayali, pero de una realidad excluida, signada por la pobreza del hábitat y de sus habitantes. Por ello, considero relevante determinar lo actores sociales que participan en su formación y consolidación, además de los mecanismos empleados en su establecimiento. Su conocimiento, lo logramos al observar la manera cómo se va produciendo este tipo de hábitat y al analizar diferentes fuentes documentales, con el propósito de explicar mediante una aproximación teórica los diferentes modos de estos asentamientos humanos.

- Las familias de escasos recursos, necesitadas de vivienda, para hacerse de un terreno, donde poder asentarse y erigir en ella una precaria edificación que funja como morada, y para ello con regularidad, requieren de la necesidad de invadir terrenos privados. Para ejercer esta acción, se organizan de manera espontánea, planifican a su manera la realización del hecho: cómo invadir un terreno y cómo hacer su vivienda. Contribuyendo a este hecho la falta de políticas de expansión urbana por parte de Gobierno Municipal.

- Por lo cual es evidente darse cuenta que existe un problema normativo donde si bien se entiende correctamente el pleno derecho sobre dicho inmueble no se puede tener las garantías necesarias por medio del Estado de protegerlos ya que no existen las medidas de solución que deberían ser implementadas por parte del gobierno, obligando a que las personas de escasos recursos se vean en la imperiosa necesidad de cometer estos actos punibles, resultando al final con la pérdida del bien por parte del propietario.

- Es este el contexto de la aprobación de estas normas que buscan garantizar la propiedad y su recuperación extrajudicial, así como a la posesión – pero la verdadera posesión – no aquella de quienes que con la fachada de transferencias de posesiones se han apropiado de grandes áreas de terrenos y luego lo han negociado, así como aquellos que utilizando la necesidad de la población y la falta de programas de viviendas vienen invadiendo y traficando terrenos de propietarios particulares.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

1.2.1. PROBLEMA GENERAL:

- ¿ CUALES SON LOS FACTORES QUE DETERMINAN LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA INMUEBLE, POR MEDIO DE LAS INVASIONES DE TERRENOS EN EL DISTRITO DE CALLERÍA -PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO, DEL AÑO 2007 AL 2014?.

1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS:

- ✓ ¿Existe una adecuada normatividad que regule conflictos, vinculadas a las invasiones de terrenos y al tráfico de estos?
- ✓ ¿Cuál es el status socio-económico comúnmente que tiene un invasor de terreno?
- ✓ ¿Cuál el comportamiento del Estado ante las invasiones de terrenos?
- ✓ ¿Existe un procedimiento alternativo al legal que permita prever este tipo de problema?

-

1.3. OBJETIVOS:

1.3.1. OBJETIVO GENERAL:

- DETERMINAR DE QUÉ MANERA EXISTE UNA RELACIÓN ENTRE LA CARENCIA DE VIVIENDA Y LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN DISTRITO DE CALLERÍA – PROVINCIA DE CORONEL PORTILLO EN LOS AÑOS 2007 AL 2014.

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- ✓ Analizar la normatividad vinculada al derecho de propiedad inmueble. Así como identificar las normas relacionadas a las invasiones de terreno y el tráfico de estos.
- ✓ Describir las características socio-económicas de los invasores de terrenos en el Distrito de Callería – Provincia de Coronel Portillo en los años 2007 al 2014.
- ✓ Describir el comportamiento del Estado frente al problema de las invasiones de terreno.
- ✓ Conocer cuál es el procedimiento alternativo legal para prever este problema.

1.4. JUSTIFICACIÓN

La razón de ser de la presente tesis, encuentra su justificación, no sólo en la problemática de la vulneración del derecho de propiedad por medio de las invasiones de terreno, (**ASPECTO TEÓRICO**) sino también en el cumplimiento de la normatividad Constitucional en su Art. 70 que reconoce el derecho de propiedad, al señalar que es un derecho inviolable y que el Estado lo garantiza, sino también que en el Art. 912 del Código Civil se señala que “todo poseedor es reputado propietario” mientras no se pruebe lo contrario. Es este el contexto de la aprobación de estas normas que buscan garantizar la propiedad y su recuperación extrajudicial, así como a la posesión, pero la verdadera posesión, no aquella de quienes que con la fachada de transferencias de posesiones se han apropiado de grandes áreas de terrenos y luego lo han negociado, así como aquellos que utilizando la necesidad de la población y la falta de programas de viviendas vienen invadiendo y traficando terrenos de propiedad privada y del Estado. La Ley Nº 30076 (tipifica las invasiones como delito y crea la figura del desalojo preventivo), y también se promulga la Ley Nº 30230 para la recuperación de predios del Estado que modifica el artículo 920 del Código Civil, sobre la defensa posesoria. Se advierte pues que, precisamente, para preservar el Estado de derecho, la evolución normativa ha llevado a que se dicten normas severas.

(**ASPECTO PRÁCTICO**), para hacer frente a las invasiones, dentro del marco legal, la Policía Nacional del Perú (PNP) ha creado la Dirección contra invasiones, pese a tener otras prioridades de seguridad ciudadana, con la finalidad de evitar y contrarrestar todo tipo de invasiones. Asimismo, las unidades de seguridad del Estado, con apoyo de los contra motines, vienen desarrollando dicha función, así como al recuperarse los predios dentro de

los 15 días desde que el poseedor toma conocimiento, y que el propietario puede ejercer este derecho cuando no existan edificaciones o exista proceso, la actuación de los policías, fiscales y jueces obliga a un cambio de mentalidad respecto a los invasores y propietarios debidamente comprobados. El trinomio PNP, Ministerio, Público y Poder Judicial, debe tener una idea clara para combatir las invasiones o las ocupaciones ilegales, así como las usurpaciones de lotes o viviendas. Sin perjuicio del combate frontal a las invasiones y a los traficantes de terreno de parte de la PNP, algunas ideas a manera de prevención pueden ser las siguientes: a) Patrullas permanentes en áreas identificadas como sensibles o susceptibles de ser invadidas. b) Sensibilización a la población y autoridades mediante charlas, conferencias y otras actividades, a fin de que se comprometan a la protección de los bienes de propiedad privada y del Estado y dar aviso de actitudes sospechosas a las autoridades. c) Difundir material informativo respecto a la problemática de las invasiones, así como la responsabilidad penal, civil y costo social. (**ASPECTO METODOLÓGICO**), la metodología y procedimientos empleados en la presente investigación, es el descriptivo, el mismo que consiste en describir el fenómeno social de las invasiones en el distrito de Callería en los años 2007 al 2014. Son relevantes para estudios similares.

1.5. HIPÓTESIS:

1.5.1. HIPOTESIS PRINCIPAL DE LA INVESTIGACIÓN

- La carencia de viviendas contribuye a la vulneración del derecho de propiedad por los invasores de terrenos en el Distrito de Callería – Provincia de Coronel portillo en los años 2007 al 2014.

1.5.2. HIPOTESIS ESPECÍFICAS

- ✓ El alto índice de pobreza contribuye a que se lleve a cabo las invasiones de terrenos en el distrito de Callería – Provincia de Coronel Portillo en los años 2007 al 2014.
- ✓ El liderazgo de las invasiones de terrenos está dominada por los “traficantes de terrenos”.
- ✓ Existe un elevado porcentaje de invasores de terreno que son migrantes.
- ✓ La política del gobierno regional, gobiernos locales de otorgar servicios básicos (luz, agua, desagüe, carreteras, constancia de posesión) en los terrenos invadidos incentivan a las invasiones en terrenos de propiedad privada en el Distrito de Callería – Provincia de Coronel Portillo.

1.6. VARIABLES:

1.6.1 VARIABLE INDEPENDIENTE:

- Factores que determinan la vulneración del derecho de Propiedad Privada de inmuebles

1.6.2. VARIABLE DEPENDIENTE 1:

- ✓ La vulneración del derecho de propiedad inmueble en el Distrito de Callería – Provincia de Coronel Portillo en los años 2007 al 2014.

1.6.3. VARIABLE DEPENDIENTE 2:

- ✓ La falta de una política de expansión territorial por parte de los gobiernos de turno.

1.6.4. VARIABLE DEPENDIENTE 3

- ✓ El desconocimiento de las normas y la actuación inmediata de las personas de ingresar violentamente a un bien privado.

1.6.5. VARIABLE DEPENDIENTE 4

- ✓ El alto costo que los propietarios deben afrontar ante los órganos estatales para luchar por su derecho vulnerado.

1.7. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Variables	**Definición conceptual**	**Definición operacional**	**Dimensiones**	**Indicadores**
- Factores que determinan la vulneración del derecho de propiedad privada del inmueble (Independiente) **- Vulneración del Derecho de propiedad inmueble vulnerada (Depen. 1)** **- Falta de una política de expansión territorial (Depen. 2)** **- Desconocimiento de las normas legales (Depen. 3)** **-Alto costo que los propietarios tienen que asumir para recuperar su propiedad.**	*1. La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley."* *2. "la acción reivindicatoria es imprescriptible"*	Actividades que regulan y garantizan el procedimiento de salvaguardar el bien inmueble ante posibles invasiones que afectan así el derecho de propiedad privada.	**1.-** Social, Político y Jurídico. 2.-Derecho de propiedad inmueble inviolable	**Invasión:** **1**.- Jorge Velásquez Portocarrero" **2**.-"Nueva Amazonía". **3**.-"Nuevo Jordán" **4.-**"Renato Saviery- ex Damnificados de Ucayali"- **5.- "**Los Jardines de la Florida"

1.8. VIABILIDAD.

La investigación postulada es viable, por lo que para lograr optimizar los resultados, la delimitación temporal espacial se ajusta a las posibilidades del investigador o tesista, al tener domicilio y centro de trabajo en la Provincia de Coronel Portillo con la posibilidad de realizar la investigación in situ y haberle dedicado diez horas semanales a la labor de redacción de la tesis y diez horas semanales a la labor de campo con la asistencia de los auxiliares contratados para dicho propósito.
Asimismo al presente proyecto es viable, porque tiene un contenido social, y además es un problema que ocurre no sólo en Pucallpa, sino en otras ciudades del país.

1.9. LIMITACIONES

La principal limitación, es la escasa bibliografía sobre el fenómeno social de las invasiones en la ciudad de Pucallpa (comparado con la existente en Lima y Callao, donde hay investigaciones desde el punto de vista sociológico, jurídico, filosófico entre otros). Del mismo modo carecemos de información relacionada al desarrollo de la tesis, en la biblioteca de nuestra Universidad y en general en otros centros de estudios de ésta ciudad.

Pese a estas limitaciones y superadas las mismas, fue posible llevar a cabo el desarrollo de la presente investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEORICO

LA PROPIEDAD

"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley."[1]

2.1. DEFINICIÓN:

LA PROPIEDAD es el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro.

También es conocido como el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.

La propiedad es el derecho de disponer de una cosa sin más limitaciones que las que impongan la fuerza y el derecho.

Podemos entender también que **es el señorío jurídico más general en acto o en potencia que al hombre le puede corresponder sobre la cosa.** [2]

Decimos en acto o en potencia por lo siguiente:

- Acto: es la situación actual (lo que somos)
- En potencia: Situación futura (lo que podemos ser) porque puede haber limitaciones. Este señorío jurídico pleno puede estar limitado como consecuencia de que sobre la cosa puede haber derechos reales menores, es decir, facultades del propietario que hayan pasado a otra persona

Según **ROJINA VILLEGAS** esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

---

(1) Art. 923; Código Civil. Edición: Julio 2015. Lima; Edit. Jurista Editores E.I.R.L., 2015, 1, Pág. 234

(2) FONSECA TAPIA, Cesar, **DERECHO ROMANO.** Edición: 1. Arequipa: EDITORIAL ADRU S.R.L. 2007, Vol. 1, pág. 234

Según **JORGE AVELDAÑO VALDEZ** esta norma define la propiedad, que es sin duda el más importante de los derechos reales. La propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: Histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc. Nosotros nos limitamos ahora a sus aspectos jurídicos.

La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así hay poder de la fuerza, el poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya que sean corporales (cosas) o incorporales (derechos)

Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea. (3)

La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos

Es también un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Es exclusiva (o excluyente, podría decirse mejor), porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho.

Finalmente es perpetua Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción. Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción.

(3) GACETA JURÍDICA, **Código Civil Comentado TOMO VI "Reales", Art. 923** "Propiedad"

La propiedad ha sido tradicionalmente considerada como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo primero que confiere al titular todas las facultades posibles, esto es, la de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Lo segundo quiere decir que, precisamente por ser absoluto, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular, excluye así todo otros derechos incompatibles con él. Es un derecho perpetuo, porque no se extingue por el no uso, lo cual permite que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad. (4)

Dos de estos caracteres están siendo cuestionados en la actualidad. En primer Término, la perpetuidad. No es posible, se sostiene, que los bienes permanezcan improductivos. A la sociedad le interesa que ellos generen riqueza. El derecho ampara al poseedor diligente y lo prefiere al propietario negligente, acogiendo así la prescripción adquisitiva. De la misma manera debe sancionar al propietario que no usa o explota con prescindencia de que otro lo haga. (5)

Más aún se cuestiona el carácter de derecho absoluto. La propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importantes como crecientes en extensión y en número (6)

La propiedad es el derecho que tiene uno de usar, gozar y disponer de una cosa de manera absoluta, con las limitaciones y modalidades que marca la ley. De tal manera podemos decir que sus elementos son:

- ***IUS FRUENDI.-*** significa el derecho de disfrutar.
- ***IUS UTENDI***.- Significa el derecho de usar.
- ***IUS DISPONENDI.-*** Significa el derecho de disponer.
- ***IUS ABUTENDI.-*** Significa el derecho de abusar.
- ***IUS VINDICANDI.***- Significa el derecho de reivindicar.

En conclusión se puede, por tanto, decir, que el derecho de propiedad es una suma de facultades que tiene el hombre sobre las cosas.

---

(4) CAPCHA VERA, Elmer; EGACAL, Escuela de Altos Estudios Jurídicos; Editorial SAN MARCOS E.I.R.L.; **el ABC del Derecho Civil Patrimonial.** Ed. 2015. Lima, 2015, Vol. 1; pág. 163

(5) *Ibíd., Pág. 163*

(6) *Loc.Cit*

2.2. CARACTERES DE LA PROPIEDAD

1° Abstracción.- concebimos a la propiedad en un sentido general y no como una suma de facultades.

2° Elasticidad.- Significa que la propiedad tiende a recuperar siempre su estado normal. Esto significa que al propietario podemos quitarle facultades, dárselas a otra persona, pero desde que ésta persona pierda esas facultades otra vez vuelven al propietario.

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

El derecho de propiedad es un moral, exclusivo y perfecto poder, pero con carácter de limitación y subordinación, así como también perpetuo.

- Es un **PODER MORAL** porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente.
- Es un derecho **EXCLUSIVO**, derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar.
- Es un derecho **PERFECTO**.- El derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa, sobre su utilidad o sobre sus frutos; de aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia (dominio radical) o sobre la utilidad (dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo). Estas dos clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto. El derecho de propiedad es un derecho perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, incluso mediante un uso proporcionado de la fuerza, y disponer plenamente de su utilidad y aún de su substancia, con la posibilidad en determinados supuestos de destruir la cosa.
- Es un derecho **LIMITADO O RESTRINGIDO** por las exigencias del bien común por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
- Es **PERPETUO**, porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

2.4. CLASIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Se puede esquemáticamente presentar la división de las varias especies de propiedad, de acuerdo a lo siguiente:

2.4.1 POR SUJETO.

a. Pública, si corresponde a la colectividad en general.
b. Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos.
c. Individual, si el derecho lo ejerce un solo individuo.
d. Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas.
e. Colectiva pública, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público.

2.4.2. POR NATURALEZA.

f. Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.
g. Propiedad Inmueble, o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro.
h. Propiedad corporal, la que tiene un ser real y pude ser percibida por los sentidos, como un casa, un libro, entre otros.
i. Propiedad incorporal, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros.

2.4.3. **POR OBJETO**.

j. Propiedad de bienes destinados al consumo.
k. Propiedad de bienes de producción.

2.5. LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LA HISTORIA.

- Para poder ir entendiendo la idea fundamental del presente proyecto es de más el mencionar que es necesario el poder ir paso a paso detallando de lo que fue la evolución del derecho de propiedad y cuáles fueron sus aportes que sirvieron como cimientos para la legislación actual.

- Los estudios sobre las culturas primitivas concluyen que los derechos de propiedad han sido una parte central de la existencia de la humanidad y son considerados como una prueba que la sociedad necesita cierto orden para gozar de los beneficios que otorgue la propiedad.

- Gran parte de la historia humana empezó la actividad económica con la cacería y cultivo de las tierras, lo que inició el hecho material de la ocupación que, a través de los tiempos, ha de constituir la posesión y la propiedad. Sin embargo, no existían muchos incentivos para desarrollar estas actividades puesto que existían personas ajenas que se apropiaban de los beneficios de las actividades. Por tal razón, los hombres acordaron organizarse en sociedad y Estados con la finalidad

de preservar su vida, libertades y propiedades, siendo más adelante, la manera cómo nace el Estado mediante un “contrato social”.

- De esta manera, primitivamente la propiedad fue comunal donde el grupo al ocupar durante un período más o menos largo la tierra que cultiva, consolida una situación de hecho denominada “posesión”, en la cual la ocupación permanente y la necesidad de continuar gozando de los frutos provenientes del trabajo del hombre en la tierra determina el derecho del poseedor. Justamente, en este derecho de poseer las tierras es donde se encuentra el germen de la propiedad inmobiliaria.

- En un principio, las tierras eran de propiedad de la tribu, donde se dividen entre todas las familias que la integran asignándose lotes todavía en forma transitoria y temporal. Cuando la división de las tierras en familias adquiere permanencia, surge la propiedad familiar que luego se convierte en hereditaria y autónoma. Después de un período histórico dilatado, la propiedad familiar se disgrega y adopta la forma individual pero hacia una finalidad social. Entre éstos casos encontramos la civilización de los egipcios donde la tierra constituye la principal fuente de riqueza que se reparte entre los reyes, sacerdotes y la clase alta, como únicos propietarios de todo el territorio; y la masa campesina se dedica a laborar las tierras como arriendo en pequeños lotes o prestando servicios de obreros. Asimismo, en las primeras culturas de los hebreos, la tierra se distribuye entre las tribus repartidas en el país con la finalidad de evitar que el pueblo sufra hambre y miseria.

- Sin embargo, el acontecimiento más importante en la ocupación de las tierras se origina en el pueblo romano por la transición de la posesión colectiva a la individual, lo que constituye un importante desarrollo de la propiedad inmobiliaria.

- En el período arcaico, Roma ve crecer sus dominios a merced de las conquistas, lo cual permitirá confiscar las tierras y dárselas a particulares, contra el pago de una tasa anual. Esta situación de hecho, se denomina *“possesio”,* donde, poco a poco, el Estado atribuye un verdadero derecho a quien puede conseguir la ocupación.

- Asimismo, en este periodo es la familia o “*gens”* la que tenía la titularidad sobre un primitivo derecho de propiedad sobre el suelo, la cual se trata de una propiedad colectiva, pero dentro de ella, privada y no pública.

- Luego, existió el “*dominio ex jure quiritum”* o propiedad quiritaria que manifestaba la propiedad con carácter de exclusividad, perpetuidad, absolutismo y pleno derecho sobre la cosa, donde los únicos que la ejercían eran los ciudadanos romanos. En segundo lugar, existía un tipo de propiedad inferior a la quiritaria para los extranjeros denominada *in bonis* o propiedad provincial, pretoriana o peregrina.

- Ambas propiedades se distinguen en los modos de adquirirlas. La "*mancipatio"* fue un acto formal de adquisición de propiedad celebrado en presencia de un mínimo de 5 testigos, que implicaba la presencia de un objeto que represente el bien materia de contrato y un pedazo de cobre, el cual simbolizaba el pago a todo ello y debían pronunciarse fórmulas rituales a fin que se entendiese materializada la adquisición.

- Por otro lado, tenemos la *"in jure cessio",* un acto formal de adquisición que se celebraba en presencia del pretor (magistrado de Roma) e implicaba una reivindicación simulada, en la que el adquiriente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenamiento se allanaba a ello.

- Tanto la "*mancipatio"* como la "*in jure cessio"* eran utilizados por los ciudadanos romanos, mientras los extranjeros, al no poder utilizar ninguno de estos modos, el pretor, con el fin que puedan adquirir la propiedad inmobiliaria, dio valor legal a la tradición.

- Sin embargo, el concepto de propiedad inmobiliaria evoluciona al desaparecer el concepto que existía en Roma respecto a la persona y a la cosa cuando el emperador romano Marco Aurelio Antonino Basiano declara como ciudadanos romanos a todos los súbditos del Imperio.

- Luego, el emperador Justiniano sustituye los modos de adquisición que hemos mencionado por la *traditio* que consistía en era la entrega física del bien que se enajenaba, la misma que se daba de común acuerdo entre el que lo entregaba (*tradens*) y el que lo recibía (accipiens).

- Podemos apreciar que en Roma, la propiedad inmueble tuvo un ritmo evolutivo partiendo de una forma comunitaria y familiar hasta llegar a ser individual, donde el grado superior de la propiedad inmobiliaria se consagra en las Doce Tablas que la tipifica como un derecho individual.

- La propiedad inmobiliaria se caracterizaba por conceder al propietario el derecho de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*) y disponer (*ius abutendi*) del bien. Asimismo, el propietario tenía poder exclusivo y absoluto sin limitación alguna, perpetuidad y derecho de transmitir el bien por herencia. Sin embargo, los romanos tenían ciertas limitaciones hacía estos tres efectos como, derechos de usufructo, uso y habitación, condominio e incluso, por cuestiones de interés y uso público como caminos, servidumbres, construcción de obras, relaciones de vecindad, entre otros.

- A partir del siglo V, el Imperio Romano empezó a colapsar debido básicamente, a la incapacidad de sus gobernantes de controlar sus grandes extensiones de tierras y las cada vez más numerosas conquistas de pueblos bárbaros en las provincias más retiradas del imperio.

- Esta situación de inestabilidad política, social y económica originó que los ciudadanos buscaran la protección de los grandes señores de la época, quienes tenían considerables extensiones de tierra conquistadas bajo su control y ejércitos propios. De esta manera, estos señores otorgaban esta protección y también, el usufructo de sus tierras a cambio de condiciones de explotación y pago de tributos, convirtiéndose así los señores en amos absolutos de los protegidos. Asimismo, algunos propietarios entregaban sus tierras voluntariamente al señor a condición de esta protección, fenómeno que se conoció como *"enfeudación"*.

- Por tal razón, en esta época, la propiedad se caracterizó por ser condicional. El sistema recibe el nombre de feudalismo derivado de la palabra *"feod"* que significó tierra entregada a condición de labranza. Asimismo, esta propiedad feudal involucraba que las tierras no fueran transmisibles, excepto por herencia; es decir, la persona que la trabajaba no era propietaria de la tierra, denominándose como "vasallo" del señor de quien había recibido las tierras para labrarlas.

- La Iglesia también, tenía grandes extensiones de tierras, las mismas que estaban sujetas al mismo régimen feudal y eran inalienables. Otra forma de explotar las tierras era a través de los censos que consistía en la entrega de las mismas por parte del propietario, a término de perpetuidad, a favor de un tercero a condición de una renta. Entre los tipos de censos, se encontraban el censo consignativo que constituye la adquisición de una renta anual en dinero mientras que los bienes quedaban afectos a perpetuidad y el censatario (el que paga la pensión) podía redimir el censo en cualquier momento. Asimismo, tiene el carácter de una carga real, puesto que este censo significa la "consignación" o afectación de un predio al pago de una renta.

- Por otro lado, existió el censo reservativo que consiste en la transmisión del derecho de propiedad sobre un predio pero conservando el derecho de recibir una renta. Es decir, el propietario y transferente del dominio reservaba su derecho al recibir una renta, siendo susceptible de ser transmitido por herencia, de tal manera que quien fuera propietario recibía la renta indefinidamente.

- Igualmente, los señores también, concedieron indirectamente la libertad a sus siervos Transformándolos en censatarios. Esta propiedad se denomina "villana" y adopta varias formas siendo la más común la enfiteusis. La enfiteusis viene del vocablo *"enphiteuo"* que significa tierra cultivada. Esta figura consistía en la entrega de un predio para que el beneficiario lo cultivase y por ello pagase una renta.

- De esta manera, en estos casos, la propiedad feudal se caracterizó por existir un desdoblamiento de la propiedad que concediese a la persona que recibe la tierra para trabajarla el "dominio útil". Mientras el propietario recibiría el "dominio directo" a largo plazo o perpetuidad; siendo la tierra susceptible de ser trasmitida sólo por herencia.

- El desdoblamiento de la propiedad significaba que el valor del uso de ella pasaba íntegramente al trabajador, mientras el propietario tenía el dominio directo lo que implicaba percibir una renta, la misma que podría ser dinero o frutos, el derecho de tanteo, retracto y de comiso, los mismos que consistían en la potestad del propietario e ingresar en la posesión del bien, si es que el beneficiario no hubiese cumplido con pagar la renta durante determinado tiempo o por incumplimiento de obligaciones que podían ser personal y variable contenido como, limpieza de acequias, techado de la casa, traslado de piedras e inclusive, obligaciones personales y familiares del vasallo, entre otras.

- Otra forma de propiedad consistía en los mayorazgos, donde los señores feudales, a fin de conservar el dominio de las grandes extensiones de tierras, permitieron que sólo el primogénito heredara las mismas y así sucesivamente; condicionándolas a la prohibición de vender las tierras.

- Siendo la principal actividad económica la agricultura, cada vez más se empezó a mejorar las técnicas agrícolas, lo que generó un aumento de la producción e involucró aproximadamente en el siglo XIII, una reducción significativa de las prestaciones personales de los siervos a sus señores en cuanto a horas de trabajo. Asimismo, aumentan las formas de explotación feudal que hemos descrito anteriormente y se empiezan a reducir las tierras de los señores, lo cual ocasionó que los campesinos aumentaran sus rentas y ganen independencia.

- Por otro lado, se incrementa el número de tierras con la eliminación de bosques europeos, drenaje de tierras empantanadas, extensión de terrenos arados lejos de las aldeas y la construcción dispersa de casas campesinas; lo que origina migraciones en todo el centro de Europa.

- Consiguientemente, se incrementa el comercio sobretodo, más allá de las fronteras del señorío, donde las actividades comerciales permiten que surja una incipiente clase denominada “burguesía”, que era el conjunto de comerciantes, artesanos, mercaderes y campesinos que empezaron a acumulaban riquezas proveniente de sus negocios y fueron desarrollando una oposición política, social y, económica en contra de los señores feudales; presionando a los monarcas para facilitar la apertura económica de las tierras, reducción de tributos, garantía de formas de comercio seguro para desarrollar sus actividades, entre otros.

- Poco a poco, los burgueses fueron conquistando autoridad debido que ayudaban al monarca cuando solicitaba dinero y ayuda. Asimismo, con mucho esfuerzo, obtuvieron mayor protección de los monarcas en cuanto a los abusos señoriales; lo que originó que las ciudades obtuvieran cada vez más autonomía y se independizaron completamente llegando a ser un tipo de república pequeña. Sin embargo, esta transformación no fue violenta sino que se fue realizando

paulatinamente a medida que acrecentaba el poder de la monarquía y debilitando el de los señores feudales.

- De esta manera, la Edad Contemporánea se inicia con la Revolución Francesa de 1789, promovida por la burguesía, que consolida la caída del sistema feudal en especial, la propiedad inmueble se libera de todos los gravámenes feudales, se decreta la abolición de todos los privilegios feudales y se convierten en propietarios a los campesinos que trabajaban la tierra siendo hombres libres.

- La Revolución Francesa se inspiró en los derechos individuales del hombre, lo cual hace revivir con vigor la concepción romana de la propiedad con sus atributos de absolutismo, uso, goce, disposición y perpetuidad sobre el bien del cual el propietario ejercita su derecho de propiedad.

- De esta manera, la Revolución Francesa y los burgueses dan inicio al capitalismo, considerado como el régimen económico en el cual los medios de producción de mercadería principalmente, tierra y capital (maquinarias y otras herramientas utilizadas para producir bienes y servicios) son de propiedad privada, cuyos propietarios son libres de buscar su bienestar intentando sacar el mayor partido posible de sus bienes al colocarlos en el comercio y obtener una utilidad de la venta de éstos. Igualmente, en el caso de los trabajadores, los mismos son dueños del trabajo que prestan a los propietarios de los medios de producción de mercadería mediante por el cual el propietario debe pagarles una retribución.

- El capitalismo se manifiesta en esta época, en el momento en que la producción feudal de carácter artesanal e individual del campesino o productor se convierte en producción mercantil es decir, en producción de mercancías para el cambio, donde del trabajo manual del artesano feudal nace la fábrica capitalista llena de progresos mecánicos, la misma que da lugar al maquinismo que determina el desarrollo de la producción y la constitución de nuevas industrias.

- De esta manera, a mediados del siglo XVIII, se dio inicio a la Revolución Industrial que configuró un nuevo tipo de sociedad dividida básicamente en dos clases: burguesía y la clase obrera denominada proletariado. El poder económico de la burguesía se incrementaba cada vez más, al poseer ésta los medios de producción, mientras la gran mayoría de la población o el proletariado se veía incapacitada de acceder a las utilidades de las mercaderías y a la propiedad.

- Por tal razón, desde principios del siglo XIX, empieza a difundirse un sistema político, social y económico denominado socialismo, basado en la socialización de los medios de producción y en el control estatal de los sectores económicos destinado al bienestar social. Es decir, postulados que se oponen frontalmente a los principios del capitalismo puesto que éste, para el socialismo, constituía una injusticia explotar y degradar a

los trabajadores, transformándolos en máquinas o bestias, que sólo permitía a los dueños de las industrias incrementar sus rentas y fortunas mientras los trabajadores se hundían en la miseria ocasionados por los bajos sueldos, malas condiciones de trabajo y vida, sin derechos laborales, las guerras y escasez. Por tal motivo el socialismo postulaba principalmente a construir una sociedad sin clases, es decir, una sociedad comunista.

- De esta manera, la propiedad no puede ser usada del modo que lo desee el propietario, sino de acuerdo al destino económico y social; lo cual atenúa el absolutismo de la propiedad restringiendo la facultad de usar y disponer del bien en armonía con los intereses de la sociedad.

- Por consiguiente, no hay utilidades a perseguir para el dueño puesto que desaparece la propiedad privada sobre los medios de producción convirtiéndose el Estado en el dueño de éstos, sea directamente o a través de sus instituciones, para explotar esos bienes y entregar a la sociedad el resultado de su explotación. Es decir, el objetivo de la propiedad es el bienestar social, principio seguido principalmente por URSS, Checoslovaca, Corea, Cuba, Chile, Argentina, Venezuela, Panamá, Bolivia, Perú y otros; siendo base de sus políticas económicas y sociales.

- En estos países el Estado era propietario de los recursos naturales, los medios básicos de producción (que en ocasiones, eran propiedad de organizaciones cooperativas) de la industria, fábricas, construcción, agricultura, medios de transporte, comunicaciones, servicios públicos, la banca, el fondo inmobiliario, caja de seguros, hospitales, televisión, cine, escuelas, institutos, otras empresas por el Estado y todos los bienes necesarios para el desarrollo de las funciones sociales del Estado. En ocasiones, la actividad comercial privada estaba permitida pero de manera limitada.

- De esta manera, la propiedad socialista tiene tres formas de expresión: la propiedad estatal, propiedad privada y la propiedad cooperativa. Las potestades de ambas figuras son diferentes, el Estado tendrá derecho de uso, disfrute y disposición de los frutos pero, no podrá disponer de los propios bienes productivos.

- Mientras la propiedad privada involucró que los propietarios tuvieran derechos de uso, consumo, potestades de uso, disfrute, disposición y herencia. Sin embargo, la propiedad puede ser susceptible de expropiación o limitaciones, por razones de interés público y utilidad social. Asimismo, el ciudadano no podrá ejercitar en forma profesional y permanente la actividad comercial, la cual estaba reservada al Estado.

- Por otro lado, la propiedad de las organizaciones cooperativa, es colectiva de los trabajadores que la integran sobre los medios de producción, que los faculta a usarlos y disfrutarlos pero, no ha disponerlos.

- Sin embargo, este sistema fracasó en todos los países en que se implementó, sólo Cuba y Corea del Norte se encuentran actualmente, regidos por el socialismo. Entre las principales causas de su fracaso tenemos, el hecho que los medios de producción de las industrias, fábricas, construcción, agricultura, medios de transporte, comunicaciones, servicios públicos, la banca, el fondo inmobiliario, caja de seguros, hospitales, televisión, cine, escuelas, institutos y otros estuviesen exclusivamente, bajo la administración del Estado lo que originó un poder monopólico en el mercado que no permitía competitividad con otras empresas y los ciudadanos o compradores tenían que consumir productos y servicios costosos y de mala calidad, obligando a la ciudadanía a violar las reglas mediante el desarrollo del mercado negro y el robo.

- De esta manera, el monopolio estatal de los medios de producción también, paralizó incentivos hacia la búsqueda del bienestar y triunfo personal al limitar los atributos de la propiedad privada, al evitar el surgimiento de organizaciones, no sólo destinadas a producir utilidades, sino para defender ideales o intereses legítimos. Situación que limitó a las personas iniciativas creativos, proyectos y sueños convirtiéndolos en seres improductivos en la espera que el Estado les brindara los bienes y servicios que éste realmente, no podía proporcionarles, precisamente por las limitaciones que le había impuesto a la sociedad.

- Asimismo, las constantes amenazas del Estado hacia aquellas personas que se oponían al modelo socialista a través de la cárcel, fusilamiento y represión, castigos físicos y morales, miedo a ser expulsado de la universidad o del centro de trabajo o ser despojado de la vivienda.

- A partir de 1985, alrededor de todo el mundo, los países, inclusive el nuestro, han empezado a transferir los activos y derechos de sus empresas públicas a agentes privados en un intento de mejorar la calidad y precio de sus productos y servicios, disminuir el gasto público que incurrían las empresas públicas en mantener a una burocracia ineficiente, problemas de corrupción, control, atraso, falta de tecnología, el inicio de la globalización, entre otros. Asimismo, la caída del muro de Berlín en 1989 indica que, no sólo el socialismo fracasó en todo el mundo con excepción de Cuba y Corea del Norte, sino que la gran mayoría de países caminan hacia un sistema capitalista donde la propiedad privada juega el papel primordial.

- Hemos descrito que las actividades económicas primitivas, la cacería y agricultura, dieron lugar al desarrollo de modernas técnicas agrícolas que ocasionaron un aumento de la producción y el desenvolvimiento y, expansión del comercio; lo que dio lugar a la Revolución Industrial y por consiguiente, al desarrollo de la tecnología.

- Definitivamente, en esta transición, el régimen que han tenido los derechos de propiedad inmobiliaria en cada época, han jugado un rol

esencial y determinante respecto al lugar que ocupa hoy en día la propiedad.

- Sin lugar a dudas, el apogeo económico, social y político que tuvo el Imperio Romano durante siglos, implicó una determinada organización de sus instituciones entre ellas, la propiedad. Como hemos expuesto, la propiedad inmobiliaria romana se caracterizó por ser privada e individual, la cual implicaba conceder al propietario el derecho de usar, disfrutar y disponer del bien. Asimismo, la propiedad otorgaba al propietario el poder exclusivo y absoluto sin limitación alguna, perpetuidad y derecho de transmitir el bien por herencia.

- Por tal motivo, consideramos que la propiedad inmobiliaria romana era una institución muy acertada y avanzada para la época. Por tal motivo, en la actualidad, esta institución ha sido fuente de inspiración para la gran mayoría de países en cuanto al régimen de propiedad a regular; puesto que, como hemos mencionado, los países tienden hacia una economía capitalista, la cual juega un papel primordial la propiedad privada.

- Como explicaremos más adelante, los atributos y características de la propiedad privada: uso, disfrute, disposición; exclusividad y transferibilidad respecto al bien (como lo tenía regulado el derecho romano) son herramientas fundamentales para que el propietario pueda otorgarle a su bien diferentes funciones como, vivienda, garantía de préstamo, financiamiento, desarrollo de negocios y otros; para el desarrollo económico, social y político de las personas, y de los países.

- Por otro lado, consideramos que la propiedad feudal es un sistema antieconómico puesto que, al permitir que los señores feudales, dueños de grandes extensiones de tierras, concedieran sus tierras en usufructo a los campesinos a cambio del pago de rentas, tributos y prestación servicios; determinó una propiedad condicional que no podía ser transferible, lo cual permitía la existencia de grandes extensiones de terrenos incultos, asimismo, impide que aquel que trabaja la tierra y tiene medios económicos no pueda darle un mejor uso a la tierra e incrementar la producción.

- De la misma manera, consideramos que el Régimen de Propiedad Socialista, al involucrar que los medios de producción de las industrias, fábricas, construcción, agricultura, medios de transporte, comunicaciones, servicios públicos, la banca, el fondo inmobiliario, caja de seguros, hospitales, televisión, cine, escuelas, institutos y otros, pertenezcan, exclusivamente al Estado para luego entregarlos a la sociedad; limita los atributos y características de la propiedad inmueble puesto que no permite ejercitar en forma profesional y permanente la actividad comercial. Igualmente, paraliza incentivos hacia la búsqueda del bienestar y triunfo personal desperdiciando el aporte y talento que nos podría brindar las personas, convirtiéndolos en seres improductivos

al igual que sus bienes inmuebles, a los cuales no se les podía dar el mayor y mejor uso posible.

- Debemos saber que la propiedad es el primero de todos los derechos reales, es el paradigma de todos los derechos reales.

- La propiedad en el derecho romano era considerada como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, para disfrutar y disponer de una cosa.

- Teniendo entre sus principales características los siguientes elementos:
  - ***IUS UTENDI.***
  - ***IUS FRUENDI***
  - ***IUS ABUTENDI***
  - ***IUS VINDICANDI***
- Hay algunos autores que dicen que la propiedad en el derecho romano fue una propiedad colectiva, de todos y para ello se basan en las leyendas. En principio hay una propiedad sobre los fundos, que eran predios situados en suelo itálico.
- Los situados en el suelo provincial pertenecían al Emperador o al Senado. Los particulares tenían un uso sobre esas fincas, si bien para utilizarlas tenían que pagar, luego no eran propietarios.
- La propiedad privada formaba parte en Roma de un señorío jurídico que correspondía al Pater familias, que tenía un poder omnímodo que recaía sobre personas y cosas:

  - **Patria Potestas**: cuando ese señorío jurídico recaía sobre los hijos.
  - **Manus** : cuando recaía en la esposa.
  - **Mancipatio** : cuando eran en los esclavos.
  - **Dominium** : Cuando es a la casa y a todas las demás cosas del dominio del señor.
- La familia romana era agnaticia, el jefe político de la familia se beneficiaba de su propia familia.
- Lo que hay en Roma en la época histórica es la propiedad privada que, deriva de ese poder del paterfamilias. La familia romana era agnaticia. Era un poder institucionalizado en beneficio de su propia familia. Cuando ese poder se ejercita así, hay un sistema autoritario, pero no una dictadura. El paterfamilias estaba controlado ya que en Roma había una presión social fortísima. El ejercicio de sus derechos había de ser moderado. El censor velaba po r las buenas costumbres. No obstante, la ética influía sobre los sujetos en cuestión. Se sanciona a los individuos que abandonan a los esclavos, perdiendo aquellos el derecho de propiedad del esclavo.
- Otro de los puntos dentro de la evolución histórica es ¿se conoció en Roma la propiedad inmobiliaria? Algunos autores opinan acerca de la propiedad afirmando que esta sobre los bienes inmuebles sería la

colectiva, entiende que la propiedad privada sería solo posible sobre la casa y un pequeño huerto de media hectárea.

- El punto de partida de esta opinión dice que está en la tradición de que Rómulo habría repartido entre los ciudadanos Romanos, dos yuferos y que era de carácter hereditario. Como un terreno tan pequeño sería insuficiente para mantener a la familia se dice que la propiedad de la tierra perteneció a la Gens.

2.6. PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD.

2.6.1 PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD CIVIL.

2.6.2.1. **La actio Reinvidicatoria (La acción reivindicatoria)** Que es la tiene el propietario civil no poseedor contra el poseedor no propietario para obtener la declaración de su derecho y en consecuencia, la restitución de la cosa o el pago de su precio.

El proceso de la acción Reivindicatoria

Los sujetos:

EL DEMANDANTE que sería al propietario civil no poseedor.
EL DEMANDADO que sería el poseedor no propietario

En el derecho Clásico el demandado es el que tiene la posesión jurídica, en el bajo imperio, también es el demandado el simple detentador, si bien está obligado a declarar en nombre de quién la posee. Si el demandado no se defiende, se entrega la posesión al actor.

En el derecho, justinianeo sólo existen dos casos en que pueden ser demandando un **no poseedor**:

En que cesa dolosamente (intencionadamente) la posición de demandado para engañar al propietario.

Quien se ofrece a mantener dolosamente la posición de demandado para engañar al propietario.

El objeto:

La cosa que es el objeto de reivindicación debe ser determinada individualmente.

2.6.2.2. La prueba: (la carga de la prueba).

Decíamos al principio que el proceso distribuye los papeles de actor y demandado. La carga de la prueba le corresponde al demandante, con lo que la situación del demandado es más fácil y favorable, máxime teniendo en cuenta que si se ha adquirido la propiedad de modo o de manera derivativa habrá que ir demostrando el modo de adquirir o de adquisición hasta llegar al originario.

La **Usucapión** viene también a simplificar la carga de la prueba, simplemente se debería demostrar lo siguiente:

- Que se tuvo la posesión

- Basada en Iusta Causa.
- Durante un tiempo.
- Con los requisitos que la Ley exige.

2.7. LOS EFECTOS DE LA REIVINDICATIO.

2.7.2. DEFINICIÓN Y REQUISITOS

- La acción reivindicatoria puede definirse como el instrumento típico de protección de propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles[7], por cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y , en consecuencia, se le pone en posesión del bien para hacer efectivo el ejercicio del derecho, por tanto, e un acción real (protege la propiedad frente a cualquiera, con vínculo o sin él, en cuanto busca el reconocimiento jurídico del derecho y la remoción de los obstáculos de hecho para su ejercicio); de recuperación posesoria (condena); plenaria o petitoria (amplia cognición y debate probatorio, con el consiguiente pronunciamiento con autoridad de cosa juzgada) e imprescriptible (art. 927 del C.C.)[8]

- Por su parte, **los requisitos de procedencia de la reivindicatoria son los siguientes:**
- El actor debe probar la propiedad del bien, No basta acreditar que el demandado no tenga derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. Es necesario, por tanto, el título de propiedad del demandante. No debemos olvidar que uno de los problemas prácticos más serios del derecho civil patrimonial es conseguir la suficiente prueba del dominio [9]. El efecto de una sentencia negativa es rechazar definitivamente- y con efecto de cosa juzgada – la invocada calidad propietaria del actor; sin embargo, la sentencia negativa no produce efecto alguno a favor del demandado [10], pues tal decisión nada declara en su contra ni en su beneficio.
- El demandado debe poseer el bien, pues la reivindicatoria pretende que el derecho se torne efectivo mediante la recuperación de la posesión. Por ello, el demandado podría demostrar que no posee, con lo cual tendría que declarase infundada la demanda. También se plantean problema si el demandado ha dejado de poseer, pues la demanda planteada no tendría eficacia contra el nuevo poseedor. ¿Qué pasa si el demandado pretende entorpecer la reivindicatoria traspasando constantemente la posesión a una y otra persona a fin de tornar ineficaz la sentencia por dictarse?. En doctrina se admite que la acción es viable contra quien dejó de poseer el bien en forma dolosa una vez entablada la demanda. Esta es la solución del derecho romano, pero, ¿cómo evitar las dificultades de la prueba del dolo? Nuestra opinión es distinta: la reivindicatoria se produjo luego de iniciado el proceso judicial, entonces la sentencia afecta al demandado y a todos los que derivan sus derechos de aquel (Art. 123 del C.P.C.)

- El demandado no debe ostentar derecho alguno que le permita mantener la posesión del bien. Por ejemplo, si el demandado presenta un título de arrendatario válido y eficaz, entonces la reivindicatoria es infundada, pues no puede entregarse la cosa del actor. Por otro lado, el demandado podría invocar un título de propiedad, cuyo caso, la postura jurídica tradicional era que tal debate, entre los sujetos con título, debía reenviarse a otro proceso, de carácter meramente declarativo; no obstante, en forma reciente la jurisprudencia ha modificado su restrictiva interpretación, pues la reivindicatoria es el instrumento típico de protección de la propiedad(art. 923 del C.C.), en consecuencia, siempre sirve para obtener un pronunciamiento de fondo sobre la titularidad de la cosa, sea

(7) Información recaudada mediante la página web situ en http://www.monografias.com/trabajos98/accion-reivindicatoria-legislacion-peruana/accion-reivindicatoria-legislacion-peruana.shtml#efectosdea

(8) *Op. Cit.*

(9) *Loc.Cit.*

(10) *Loc. Ci.t*

que el demandado cuente con título dominical, o sea mero poseedor sin título. En cualquiera de las dos hipótesis, el juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el *verus dominus.*

- No basta individualizar al demandante y al demandado, pues también es necesario que el objeto litigioso sea identificado. Los bienes, salvo los incorporales, constituyen elementos de la realidad externa, es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real. En caso contrario, este caería en el vacío, pues no habría realidad material sobre la cual se formule la controversia. Por ello, los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es la entidad física (o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito. En tal sentido, los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es la entidad física (o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito. En tal sentido, los bienes deben encontrarse individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien; en resumen, deben contar con autonomía jurídica, fundada sobre la función económica y social que el bien cumple de acuerdo con su naturaleza y la voluntad de los sujetos. Los bienes deben individualizarse para conocer sus límites deben individualizarse para conocer sus límites físicos, lo que permitirá establecer con exactitud (o, por lo menos, con determinación aproximada) hasta donde se extienden las facultades del propietario. Si se prueba la propiedad del actor, pero el objeto no puede ser localizado o individualizado, entonces se desestimará la demanda

- Tiene como primer efecto el reconocimiento del derecho de propiedad y devolución de la cosa, si bien esto último, en el derecho clásico se llevaba por el camino indirecto de la **cláusula arbitraria de los praede.**

- En principio en el derecho Romano clásico rige el principio de la condena pecuniaria y en principio no se podía privar al demandado vencido de la cosa.

- En el derecho clásico funciona la cláusula arbitraria, salvo que se restituyera la cosa a su arbitrio, es decir el juez ofrece al demandado la posibilidad de entrega la cosa para salir absuelto y si se negare le hace pagar al demandante el valor de la cosa.

- La cláusula arbitraria permite la matización de la figura que se llama **Restituere** que significa restituir la cosa igual que se encontraba en el momento de la Litis contestatio que es el momento procesal en que quedan fijadas las pretensiones de las partes ante el juez.

- En cuanto a la restitución de los frutos hay diferencias en el derecho clásico y en el derecho justinianeo: En el derecho clásico el poseedor de buena fe no estaba obligado a devolver los frutos percibidos, antes de la Litis contestatio, pero si los percibidos después de la Litis contestatio, e indemnizar por los consumidos que se llaman **Consumpti**. El poseedor de buena fe, los gastos que hubiese hecho en la cosa para su conservación, sin aumentar su valor, pero no los realizados simplemente para embellecer.

2.8. CARACTERES

- En primer lugar, la reivindicatoria es una **acción legal**, es decir, la dirige el propietario contra cualquier tercero que se encuentra en posesión del bien, sea que mantenga vínculo o no, con el titular. Esta es una diferencia radical con los interdictos o el desalojo, que son remedios estrictamente posesorios. Por tanto, el actor debe comprobar el dominio como presupuesto para el éxito de la acción; y si así ocurre, entonces el efecto inmediato es reponer al demandante en el ejercicio del derecho que le corresponde, esto es, hacer efectiva la titularidad y remover lo obstáculos para la actuación de la prerrogativa jurídica. En buena cuenta, si el propietario tiene derecho a usar y disfrutar el bien (art. 923 C.C.), entonces la reivindicatoria busca restablecer ese goce. El fin de la reivindicatoria es proteger la propiedad, pero, luego de comprobado ello, la consecuencia es poner en posesión al actor. Por tanto, si la posesión es el fin inmediato de la reivindicatoria, sin embargo, ello requiere la previa declaración de propiedad.

- En segundo lugar, **la reivindicatoria cumple función de condena**, en cuanto la ejecución de la sentencia produce un cambio en el mundo físico, por lo que el propietario podrá entrar en posesión, sin perjuicio que en forma previa la sentencia deba dilucidar la propiedad del bien.

- En tercer lugar, la reivindicatoria es un remedio procesal de **carácter plenario o petitorio,** es decir la controversia e amplia y no está sujeta a limitación de medios probatorios, por lo que se trata de un proceso contradictorio, con largo debate, que concluye mediante una decisión con autoridad de cosa juzgada.

- En cuarto lugar, la reivindicatoria es **imprescriptible** (927 C.C.), lo cual significa que la falta de reclamación de la cosa no extingue el derecho. Una cosa distinta es que hechos jurídicos sobrevenidos puedan extinguirla, como la usucapión (posesión de tercero, sin interrupción) o el abandono (falta de posesión o vinculación con la cosa).

2.9. DIFERENTES CONCEPTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

- Resulta difícil desarrollar un concepto único respecto al derecho de propiedad debido que este tema ha sido siempre objeto de interminables y acalorados debates. A continuación, presentaremos y analizaremos el concepto de la propiedad desde los principales distintos puntos de vista, donde podremos apreciar por qué no existe una concepción única. Podemos comenzar con una definición sencilla que nos muestra el diccionario de la Lengua Española, el cual estipula que la propiedad es el dominio o derecho que tenemos sobre las cosas que nos pertenecen para usar y disponer de ellas libremente o de reclamaras si están en poder de otros.

2.10. CONCEPTO FILOSÓFICO

- Reconocidos filósofos como Aristóteles, Platón, San Agustín, John Locke, Adam Smith, John Rawls, entre otros; perciben a la propiedad como el instrumento que permite a los hombres desarrollar durante su vida, valores fundamentales como la libertad, justicia, autoexpresión, solidaridad, respeto, bienestar, evolución social y otros, que justamente, han influido en el pensamiento de los filósofos al momento de definir a la propiedad.

- Desde el punto de vista del ser humano, el derecho de propiedad permite a los hombres distinguirse e individualizarse de los demás puesto que permite expresar la identidad y personalidad de los mismos.

- “Es aquello que hace que yo sea yo mismo y siendo yo mismo, dejo que el otro sea lo que quiere ser, que el otro sea él mismo, sea lo que debe y pueda ser. Aquí se desprenden los conceptos de respeto de las propiedades ajenas, y de libertad, así como los valores morales.”

- De esta manera, el derecho de propiedad permite al hombre compartir con los demás parte de su personalidad, lo cual también, involucra que los propietarios puedan modificar el estado anterior en que se encontraban sus bienes, dejando en ellos parte de su personalidad.

- Para graficar este caso, imaginemos que una persona compra un terreno. Este propietario construye la casa de acuerdo al diseño y colores que más le guste. Una vez terminada casa, las personas podremos apreciar en ella parte de la personalidad del propietario que nos indicará mucho acerca él y será una casa que la individualizará de las demás.

- El inglés John Locke, en su obra más trascendental “Dos ensayos sobre el gobierno” (1690), presentó su tesis que todo hombre nace dotado de derechos naturales entre ellos, la vida, la libertad y la propiedad privada. Locke consideraba que el trabajo del hombre es propiedad de él mismo puesto que al momento de trabajar en algún objeto, el hombre ha transmitido algo de él en ese objeto. Es por eso que para Locke la propiedad también, es una expresión de personalidad, talento y habilidad de una persona.

- Sin embargo, para el escocés Adam Smith (1723-179) la propiedad no es un derecho natural puesto que, para poder preservar este derecho es indispensable la protección del Estado. Por tal razón, se trata de un derecho adquirido al estar garantizado su ejercicio por el Estado y sin esta protección no se podría concebir derecho de propiedad alguno. Asimismo, esta protección alienta a los hombres a auto expresarse y en ocasiones, desarrollar nuevas creaciones como obras de arte, diseños, esculturas, entre otros; a través de la propiedad, lo cual brindaría una sensación de bienestar y superación personal.

- Es importante mencionar que, para la realización de tales fines es indispensable que exista libertad. Es por eso que la propiedad es también, considerada como una pequeña zona de discreción dentro de la cual los hombres no tienen que rendir cuentas de sus actos, mientras no perjudique a terceros; logrando así también, una zona de amparo y defensa contra terceros y gobiernos dictatoriales. Otra de las concepciones filosóficas principales respecto a la propiedad es la de Platón (427-347 A.C.). En su libro “Republic” presentó como una regla de la comunidad el hecho de no existir propiedad privada sino comunal para evitar despertar sentimientos de egoísmo en los hombres y que ninguna persona estuviera diferenciada ni discriminada de otra por pedazos de tierras divididas.

- Sin embargo, Aristóteles (384-322 A.C) consideró que la propiedad debería de ser privada debido que la comunal no permitía una distribución justa de la propiedad puesto que, aquel que trabaja menos o más igual iba a tener la misma porción que todos tienen; lo cual no generaba muchos incentivos para trabajar y mejorar la tierra.

- Muchos autores coinciden en señalar que el capitalismo fue creado para destruir el absolutismo del poder económico que tenía el Rey sobre las propiedades. De la misma manera, el teólogo italiano Thomas Aquinas (1225-1274 A.C.) consideraba que la propiedad común no promovía

ningún tipo de armonía entre los hombres, causando la inversión de recursos en lograr que todos los propietarios se pongan de acuerdo respecto a la propiedad, lo que muchas veces originaba constantes guerras por los recursos. Mientras la propiedad privada evitaría estos conflictos y generaría una sensación de seguridad, lo cual es vital para el espíritu del hombre.

- También, tenemos la definición utilitaria de la propiedad creada por el jurista inglés Jeremy Bentham (1748-1832), la cual considera que la propiedad tiene por objeto producir utilidades en la sociedad que representan las ventajas y beneficios que logran la felicidad de las personas, y es el Estado (designado por los ciudadanos) aquel que determina qué es lo que producirá utilidades o no en la sociedad.

- Por tal razón, Bentham consideraba que los derechos reales como la propiedad, en contraste con los derechos naturales, nacen gracias a un determinado sistema legal creado por el Estado basado en la utilidad que los derechos reales puedan generar en bienestar de la sociedad. Por tanto, este autor niega que la propiedad sea un derecho natural al no haber sido creado por el Estado.

- Siguiendo esta corriente, para el británico John Stuart Mill (1806-1873), el gobierno al buscar la utilidad de la sociedad, debe de evaluar si otorgar un derecho de propiedad privada primero, traerá utilidades a la sociedad, en caso contrario no procedería este otorgamiento.

2.11. CONCEPTO SOCIAL

- El derecho de propiedad nace justamente, por necesidades sociales. Al principio, las personas vivían en un mundo donde existían tierras, instrumentos de labranza, armas y no existían gobiernos, tribunales y policías.

- La manera en que los individuos y las familias podían hacen valer sus derechos respecto a sus cultivos laborados era a través de constantes batallas, donde se tenía que incurrir muchos recursos. Sin embargo, el costo de defender la tierra era muy alto inclusive, mayor que los beneficios que se obtienen del trabajo de la tierra y muchas veces sin éxito. Justamente en bajo esta situación, todos los individuos acordaron unirse en sociedades, establecer ciertas reglas para evitar el caos y designar a un determinado grupo de personas caracterizadas por su fuerza física, para que proteja sus cultivos y la permanencia en la tierra cultivada que consolida una situación de hecho llamada “posesión”; a cambio de un pago representado como una parte de los cultivos. Estos hechos son lo que Locke denomina como la creación del gobierno y del derecho mediante un “contrato social”.

- Consiguientemente, entre las reglas para evitar el caos, se tuvo que organizar oficialmente el establecimiento de un sistema de derechos de

propiedad que la sociedad tenía que respetar. Entre éstas, el establecimiento de una propiedad comunal, como lo hemos descrito anteriormente.

- De esta manera, la propiedad nace como una respuesta o solución destinada a atender una necesidad de la sociedad en una determinada época. Por ejemplo, la caída de la propiedad feudal se debió al rápido desarrollo del comercio y la industria, y consiguientemente, una economía gobernada por un sistema capitalista; lo cual necesitaba convertir la propiedad feudal en propiedad privada.

- Luego, la pobreza y las condiciones laborales en que vivía el proletariado mientras la burguesía tenía grandes utilidades debido en parte, al trabajo del proletariado; determinó que el Estado implementara un sistema económico socialista donde los medios de producción de todos los sectores económicos eran del gobierno, para que éste los utilice en beneficio de la sociedad. Finalmente, el resurgimiento de la propiedad privada debido al fracaso del régimen socialista, puesto que los productos y servicios estatales eran de pésima calidad y costosos al tener poder monopólico asimismo, barreras de acceso al mercado, falta de libre competencia, control de precios, excesivos gastos fiscales en mantener a una ineficiente burocracia, atraso, falta de tecnología, desaliento al trabajo y superación personal, inutilización, desvalorización de los bienes y otros determinaron una tendencia actualmente capitalista, el cual requiere que la propiedad sea privada.

- En una época como la actual, marcada por una economía capitalista y de libre mercado, la globalización, crecimiento de tratados de exportación y el avance de la tecnología en la gran mayoría de países, es necesario para el beneficio de la sociedad que los derechos de propiedad sean privados. Lo cual involucra que los hombres utilicen libremente sus bienes, de acuerdo a sus necesidades o conveniencias que permitirá generar riqueza dándole un mejor y adecuado uso de éstos, aumento de la calidad de vida y el crecimiento económico de toda la sociedad.

- Asimismo, el derecho de propiedad permite fijar las condiciones básicas para la vida social. Por ejemplo, el hecho de respetar la propiedad de los demás, la no sobre explotación de los recursos al tener derechos claramente definidos y protegidos por el propietario (que los administra y cuida) y el Estado.

- Sin embargo, para que la función social de la propiedad se desenvuelva correctamente, es necesario su protección y preservación por parte del Estado a fin que los hombres disfruten libre y plenamente de los beneficios de la propiedad.

- Asimismo, el Estado debe de facilitar y promover la difusión de la propiedad, a través de todos los sectores sociales, de manera que brinde las condiciones necesarias para facilitar a todos un acceso a la

propiedad sobre todo los predios, puesto que la tierra es un instrumento que permite desarrollar funciones económicas paralelas. Puede funcionar a la vez como vivienda, tiendas comerciales, restaurantes, casinos, garantía de préstamos, alquileres. Este punto lo explicaremos más adelante.

- Una de las maneras de protección de la propiedad por parte del Estado es justamente, tener la garantía que los gobiernos no intervengan en cuanto a la libertad del hombre sobre sus propiedades y los beneficios productos de ellas, con excepción que se afecte a terceros o por razones de interés o uso público. Por ejemplo, cuando el Estado toma medidas como prohibir la exportación de determinados productos extranjeros para que los ciudadanos sólo compren los nacionales. Asimismo, cuando el gobierno expropia terrenos; sin una válida justificación basada en interés o uso público, sólo para acumular votos, entre otros.

- Igualmente, cuando el Estado aplica impuestos y trabas totalmente innecesarias para la entrada del mercado comercial a las personas; o cuando controla los precios, el tipo de cambio de la moneda, entre otros.

- Por otro lado, otros filósofos consideran que la función social del derecho de propiedad es la capacidad para alcanzar una justicia distributiva en una sociedad. Se trata que exista una redistribución periódica de los activos valiosos de un país para repartirlos de manera igual, entre todos los integrantes de la sociedad para así, alcanzar una distribución igualitaria, de tal forma que favorezca a todos los ciudadanos sobre todo, a los pobres.

- Sin embargo, esta teoría no ha tenido éxito puesto que la mayoría de veces, las personas con más recursos son las que aprovecharían e invertirían mejor los activos de la sociedad. Mientras que las personas con menos recursos no podrían invertir o mantener los activos, justamente por su falta de recursos.

- Otros filósofos afirman que cualquier distribución de la riqueza es justa, siempre y cuando ésta sea mediante el intercambio voluntario de las personas. Es decir, el libre juego de la oferta y la demanda (elemento fundamental del sistema capitalista), donde hay vendedores y compradores de productos en un mercado de libre competencia y cada uno de éstos vende o compra de acuerdo a sus intereses.

2.12. CONCEPTO LEGAL

- La concepción legal de la propiedad parte de la libertad y el derecho que tienen los hombres para ejercer cierto poder sobre sus bienes, donde es el Estado quien garantiza esta libertad y derecho, a través de las leyes.

- En este caso, nuestra Constitución Política de 1993 establece en el numeral 16 del artículo 2 lo siguiente: “Artículo 2: Toda persona tiene derecho:

- A la propiedad y a la herencia."

- Asimismo, para ejercer esta libertad y derecho, las leyes establecen que es el Estado quien garantiza la inviolabilidad del derecho de la propiedad, como consta en los siguientes artículos de la Constitución Política del Perú: "Artículo 70: El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio."

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

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

- Tomado como ejemplo el artículo 923 de nuestro Código Civil, podemos decir que *"la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley."*

- De esta manera, la propiedad es considerada como el derecho real por excelencia, puesto que se trata de un poder otorgado a un individuo por un ordenamiento jurídico sobre una determinada cosa, con las limitaciones establecidas en las leyes basadas en interés y uso público.

- Sin embargo, muchos autores consideran difícil definir el derecho de propiedad desde el punto de vista legal, debido a su enorme amplitud que abraza distintas e innumerables facultades de uso y disposición de la cosa, al estar sujeta al poder del propietario.

- "La dificultad mayor para definirlo consiste en su enorme amplitud, capaz de abrazar las más distintas facultades de uso y de disposición de la cosa sujeta al señorío; y también en la aptitud que tiene para comprimirse y reducirse en su contenido hasta quedar casi anulado

como poder del dueño, sin que, sin embargo, la comprensión llegue a destruir totalmente el vínculo de pertenencia de la cosa a la persona."

- En pocas palabras, el derecho de propiedad no sólo es la suma de facultades sino una unidad de poderes conferidos al titular, los mismos que no pueden ser determinados *a priori,* puesto que este derecho representa todos los poderes inimaginables del titular que son manifestaciones de su plenitud.

- Son derechos reales aquellos derechos subjetivos que atribuyen a su titular un poder inmediato sobre una cosa, ejercitable frente a otros. Es considerado como una relación inmediata entre la persona y la cosa. Sin embargo, existen derechos reales en los que no existe una relación inmediata entre el titular y la cosa, por ejemplo en los casos de hipoteca.

- Es decir, el propietario puede disponer de su bien del modo que le parezca, destinándola al uso que más le agrade, respetando las limitaciones de interés y uso público que fijan en qué medida los individuos pueden disfrutar, poseer, usar, disponer, transferir o excluir a otros de su propiedad, hacer o no hacer con sus propiedades y sus recursos. Por tal razón, coincidimos con De Ruggiero en la dificultad para definir el derecho de propiedad desde el punto de vista legal, debido a su enorme amplitud, capaz de abrazar las más distintas facultades de uso y de disposición de la cosa sujeta al propietario; y también en la amplitud que tiene para comprimirse y reducirse en su contenido sin que se destruya totalmente el vínculo de pertenencia de la cosa al propietario.

- Por tanto, el derecho de propiedad no solamente se trata de una serie innumerables de facultades o poderes sino también una serie de ciertos deberes y responsabilidades que el propietario debe de cumplir basados en el interés o uso social. Nuestro Código Civil estipula algunos casos: "Artículo 924: Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados."

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

- "Artículo 959: El propietario ni puede impedir que en su predio se ejecuten actos para servicios provisorios de las propiedades vecinas, que eviten o conjuren un peligro actual o inminente pero se le indemnizará por los daños y perjuicios causados."

- "Artículo 960: Si para construir o reparar un edificio es indispensable pasar materiales por predio ajeno o colocar en el andamios, el dueño de este debe consentirlo, recibiendo indemnización por los daños y perjuicios que se le causen."

- “Artículo 961: El propietario, en ejercicio de su derecho y especialmente en su trabajo de explotación industrial, debe abstenerse de perjudicar las propiedades contiguas o vecinas, la seguridad, el sosiego y la salud de sus habitantes. Están prohibidos los humos, hollines, emanaciones, ruidos, trepidaciones y molestias análogas que excedan de la tolerancia que mutuamente se deben los vecinos en atención a las circunstancias.”

- “Artículo 962: Al propietario de un inmueble no le está permitido abrir o cavar en su terreno pozos susceptibles de causar ruina o desmoronamiento en la propiedad vecina o de perjudicar las plantaciones en ella existentes y puede ser obligado a guardar las distancias necesarias para la seguridad de los predios afectados, además de la obligación de pagar la indemnización por los daños y perjuicios.”

- “Artículo 963: Si cerca de un lindero se construye horno, chimenea, establo u otros similares o depósito para agua o materias húmedas, penetrantes, explosivas o radioactivas o se instala maquinaria o análogos, deben observarse las distancias y precauciones establecidas por los reglamentos respectivos y, a falta de estos, las que sean necesarias para preservar la solidez o la salubridad de los predios vecinos. La inobservancia de esta disposición puede dar lugar al cierre o retiro de la obra y a la indemnización de daños y perjuicios.”

- “Artículo 964: El propietario no puede hacer que las aguas correspondientes al predio discurran en los predios vecinos, salvo pacto distinto.”

- Retomando el tema de las facultades que otorga el derecho de propiedad tenemos las principales: el derecho al uso, disfrute, disposición y reivindicación. El derecho al uso, *ius utendi*, significa poder servirse del bien objeto de la propiedad de acuerdo a su destino social, económico e intereses del propietario. Se trata de una consecuencia de la potestad que tiene el propietario sobre el valor de uso de sus bienes. Asimismo, el propietario tiene las facultades de poder transferir su derecho al uso, transfiriendo a un tercero el derecho que le habría correspondido. Sin embargo, como hemos mencionado, este derecho no es absoluto, existen limitaciones de interés y uso social establecidas en las leyes. De esta manera, en la propiedad privada, no deja de haber un interés social que significa la presencia de la colectividad en el derecho privado sobre las cosas.

- El derecho al disfrute, *ius fruendi,* es la facultad de administración del bien que implica el aprovechamiento de los rendimientos del mismo. Es importante mencionar que es inherente el derecho a los frutos o productos del bien, según se trate de un bien fructífero o productivo. La percepción de los frutos está liberada a la voluntad del propietario pero igualmente limitada razones de interés y uso público.

- El derecho al disfrute también, puede ejercitarse por la posesión de un tercero. Es decir, los rendimientos o frutos de la propiedad pueden percibirse a través de la posesión mediata o inmediata. En caso que se trate de una posesión mediata, es el mediador posesorio o quien tenga la posesión inmediata quien percibe los frutos, tal es el caso del usufructuario, que puede ser oneroso o gratuito. Si se trata de un usufructo oneroso, la renta que pague el usufructuario, será un fruto civil que compense los frutos naturales o industriales que perciba el usufructuario. Igual sucederá en el arrendamiento, la renta que pague el arrendatario constituirá un fruto civil que compense la utilización del bien.

- Es importante aclarar que la diferencia entre el derecho de usar y el derecho de disfrutar es que el primero es la facultad de servirse del bien de acuerdo a su naturaleza y destino.

- La posesión inmediata es la que se tiene directamente sobre la cosa mientras la posesión mediata es la que se tiene sobre la cosa a través de la posesión de otro. Por ejemplo, si el dueño arrienda la cosa y la entrega al arrendatario, la posesión inmediata la adquiere éste, pero aquel sigue poseyéndola mediatamente. Entonces, existe un desdoblamiento de posesiones, en el que uno conserva una posesión como derecho, pasando a otro la posesión como hecho.

- Ambos derechos pueden ejercitarse directamente por el propietario o por intermedio de otra persona. Asimismo, tanto el derecho de uso y disfrute son considerados como derechos de administración del bien.

- Por otro lado tenemos, el derecho de disposición, *ius abutendi,* considerado como la facultad que tiene el propietario de disponer sus bienes. Es decir, el ejercicio del valor de cambio que ellos pueden tener y sobre el cual solamente tiene derecho el propietario. Por su concepto moderno puede ser de dos clases: como potestad de consumir el bien y como potestad de disponerlo, más bien enajenarlo.

- Como facultad de consumir el bien, *el ius abutendi,* es la expresión y resultado del aprovechamiento material del bien de acuerdo a su naturaleza y destino. El consumo puede ser consumo material y civil. El consumo material extingue la cosa consumible mientras que el consumo civil consume el uso del bien cuando se gasta aquello producto de los rendimientos del bien, sin que el bien desaparezca. Por ejemplo, cuando se consumen los meses pactados en un arrendamiento. Como facultad de enajenar, el *ius abutendi,* es un derecho absolutamente privativo del dueño. Sin embargo, existen actos jurídicos en los cuales se puede transmitir la facultad de enajenar.

- En los derechos reales de garantía, en los que se constituye un gravamen sobre una cosa que puede o no entregarse al acreedor se le transmiten las potestades de enajenación. El acreedor sacará a la venta el bien prendado o hipotecado y obtendrá lo que sea vendido

precisamente porque al constituirse la garantía se transmitió la facultad de enajenación.

- Debido a que el *ius abutendi* constituye la realización del valor de cambio de los bienes, se ha establecido en las sociedades capitalistas, entre ellas la nuestra, que el cambio de los bienes es la garantía del derecho de propiedad consistente en que, por acto jurídico, no puede limitarse la libertad de enajenación.

- Finalmente, tenemos el derecho a la reivindicación, el mismo que es tan importante puesto que gracias a él, el propietario puede defender su propiedad. En este caso, el propietario se encuentra en una situación en la cual no puede usar ni obtener los frutos que produce el bien al no ejercitar la posesión del bien. Es por eso que la reivindicación está destinada a recuperar la posesión del bien.

- El derecho de reivindicación se ejercita por el propietario. No se trata que propietario haya perdido el derecho de propiedad sino que se le ha sido privado de la posesión. De esta manera, sin la reivindicación sería ilusorio el derecho de propiedad y no podría ejercitarse ninguno de los derechos mencionados.

- Justamente, la reivindicación está destinada a la recuperación de la posesión para hacer posible el ejercicio de los derechos derivados de la propiedad. Es importante mencionar que el derecho de propiedad permite al dueño excluir a los demás de su derecho. La exclusividad es la facultad que prohíbe que las demás personas interfieran en el ejercicio de los derechos del propietario. Por ejemplo, si un individuo decide cultivar su tierra, un tercero no puede poner piedras en ese terreno. Esta protección va dirigida tanto contra terceros y contra el propio gobierno.

- De esta manera, el concepto legal del derecho de propiedad permite que en una sociedad se dé el libre intercambio comercial de los bienes, lo cual es importante para el desarrollo económico y social de un país. Si la propiedad pudiese ser inmovilizada a través de actos jurídicos limitativos de la facultad de disponer, usar, disfrutar, excluir; no se produciría la transformación ni el desarrollo de la sociedad.

- Sin embargo, existen casos en que la ley ha restringido la libertad de enajenación como en el caso del patrimonio familiar e inembargabilidad, por razones de seguridad nacional, entre otros.

- En cuanto al objeto del derecho de propiedad tenemos, las cosas corporales e incorporales o inmateriales. En las corporales tenemos a los bienes muebles e inmuebles. En tanto, en los incorporales tenemos, la propiedad industrial considerada como aquel derecho que tiene el inventor o creador de procedimientos, modelos o dibujos industriales, o el que adopta determinados distintivos, es decir, marcas, signos, denominaciones, rótulos; o comerciales.

- Asimismo tenemos, la propiedad intelectual considerada como aquel derecho que la ley concede al autor de una obra científica, artística o literaria sobre la misma. De esta manera, el término propiedad también, abarca todo tipo de relación de pertenencia o titularidad sobre cosas que pueden ser inmateriales como una marca, signos, denominaciones, fórmulas, entre otras; las mismas que son capaces de generarle bienestar y riqueza al creador o propietario de ellas. Por eso, es imprescindible que el Estado los reconozca como derechos, garantice su libre ejercicio y gocen de toda la protección mediante las leyes.

- Podemos concluir que desde el punto de vista legal, el derecho de propiedad representa el poder jurídico brindado y protegido por un determinado ordenamiento jurídico de un país, que le permite al propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar sus bienes; a fin que los mismos busquen y alcancen los beneficios económicos que sus bienes pueden otorgarle, dentro de los límites permitidos por las leyes.

2.13. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

- Para entender la importancia de las características del derecho de propiedad, citaremos el caso de las regiones africanas del sur del Sahara explicado por Alfredo Bullard en su artículo “Un mundo sin propiedad”.

- En las regiones africanas, el uso de la tierra y de los pastos es común, es decir, todos los pastores y agricultores usan esos recursos como si le pertenecieran a todos. Lo cual ha generado el sobrepastoreo y la extinción de las escasas fuentes de agua existentes y un 90% de ese territorio está conformado por desiertos.

- Sin embargo, esta situación no siempre fue así, durante la época del Imperio Romano, esta zona se encontraba cubierta por árboles y el pastoreo era productivo. Como hemos mencionado anteriormente, los romanos tenían la concepción de un régimen de propiedad privada, donde cada titular podía excluir a los demás del uso de sus tierras. Bullard argumenta que este efecto de sobrepastoreo y extinción de las fuentes de agua se debe a las “externalidades” o “efectos no contratados”.

- Toda actividad humana involucra costos que son directamente asumidos por partes interesadas. Por ejemplo, un agricultor que prepara su tierra y siembra con la idea de cosechar frutos, ha incurrido necesariamente en costos y valioso tiempo. La externalidad se da cuando personas ajenas que no han asumido algún tipo de inversión en la cosecha, se benefician de ésta. Siguiendo la explicación de Bullard, la vida social hace que a cada paso nos encontremos con externalidades, por ejemplo, mirar una mujer bonita. Sin embargo, no todas las externalidades son malas35 sino que es necesario eliminar aquellas externalidades que nos llevan a resultados ineficientes.

- También, tenemos el caso de una Planta de Beneficio de Aves que tiene como finalidad ejecutar determinados procesos para el sacrificio y preparación de aves vivas para el consumo humano. Sin embargo, la Planta ocasiona daños directos a los vecinos puesto que los desechos tóxicos producto del sacrificio y limpieza del ave terminan en la laguna principal de la zona. En este caso, el costo generado no es asumido por el dueño de la Planta sino por los vecinos, quienes son los que sufren daños ocasionados por la Planta.

- Por ejemplo, el caso de un funcionario público donde su casa tiene que ser resguardada por seguridad. Esto beneficiaría a todos las familias de la cuadra del funcionario, puesto que tales familias no han incurrido ningún tipo de costo en esa seguridad.

- Siguiendo con el ejemplo, la Planta recibe 10 soles por cada ave beneficiada colocada en el mercado no obstante, genera 20 soles en daños producidos por cada ave. Para dejar que este tipo de situaciones sean ineficientes, el derecho puede hacer responsable a la Planta al ser ésta la productora de los daños que ocasiona a la sociedad. Por ejemplo, a través del pago de indemnizaciones convirtiendo el costo social de los daños de los vecinos en un costo privado asumido por el dueño de la Planta.

- De esta manera, la Planta tomará las medidas necesarias para que los daños no se produzcan o por lo menos disminuirlo. Por ejemplo, implementando un sistema de filtración en dicha laguna que permita oxidarla de los desechos o en caso contrario, la Planta tendría que dejará de producir alimento para el consumo humano.

- El proceso descrito es conocido como “la internalización de las externalidades”. “La internalización lleva a los individuos a tener en consideración los efectos que generan sus actos, lo que va a derivar en un resultado finalmente eficiente si los individuos se comportan racionalmente.”

- Uno de los efectos de la sobreexplotación y la extinción de las fuentes de agua del desierto del Sahara es que nadie haya asumido justamente, la internalización de las externalidades, puesto que al estar los recursos abiertos al uso de todos es decir, una propiedad común, cada una de las personas tratará de coger todos los recursos posibles, saturando la capacidad de alimentación que ofrece y extinguir los recursos de esta región.

- “Un sistema de propiedad común (como el que existe al sur del Sahara) lleva a que los individuos usen como un bien infinito (los pastos) un bien que es finito, es decir, escaso. Así, el comportamiento no se condice con el nivel de escasez del bien.”

- Un sistema de derecho de propiedad privada permite determinar normas de conducta respecto de las cosas que cada una de las personas debe de respetar en su interacción con otras personas. Para un adecuado sistema de derechos de propiedad se debe de tener las siguientes características:

2.13.2. UNIVERSALIDAD

Esta característica quiere decir que todos los recursos deber ser poseídos o asignados a alguna persona, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquier persona sin necesidad de excluir a los demás. Por ejemplo, el caso del aire, no existe propiedad sobre el debido que su abundancia no lo justifica y su uso no genera externalidad respecto a terceros.

De esta manera, el sistema de derecho de propiedad asigna a una persona una determinada cosa para que le de valor, determine responsabilidades y así pueda obtener beneficios económico del bien asignado. Por ejemplo, otorgarle un derecho de propiedad a un agricultor sobre una tierra, permitiría al agricultor sembrar la tierra designada, fertilizarla y cosechar los frutos para luego comercializarlos y mejorar e invertir en su tierra; lo cual le da un mayor uso al valor del bien de lo que no se le daría si el bien no tuviera propietario.

Así, los recursos tienen una asignación eficiente en una sociedad, y desde el punto de vista individual, permite alcanzar el máximo valor al bien en beneficio del propietario. Sin embargo, el criterio de universalidad no puede darse cuando las posibilidades tecnológicas existentes impidan definir e inspeccionar a un costo tolerable el contenido de un derecho de propiedad o incluso cuando sea difícil medir el valor de una externalidad ocasionada.

2.13.3. EXCLUSIVIDAD

Un adecuado sistema de derecho de propiedad debe de garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso de sus bienes. Asimismo, los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera.

Por eso, a la exclusividad también, se le denominado “erga omnes”, es decir, la oponibilidad absoluta del derecho de propiedad que, al excluir a los demás, permite internalizar las externalidades y de esta manera, crea el incentivo para invertir en un bien sin sobre explotarlo.

Un sistema de derecho de propiedad es eficiente cuando el costo de excluir es menor que el beneficio derivado de la propia exclusión y se pueda obtener el máximo grado de exclusión al menor costo posible.
“Si la propiedad se basara en contratos (es decir, que sólo se podría excluir a aquellos que celebren contratos conmigo) el valor de ésta será determinado por la cantidad de contratos que se celebren. Así, quien

tiene una propiedad que permite excluir a 1000 personas tiene un bien más valioso que aquél que sólo puede excluir a 100."

Por tanto, el bien más valioso es aquel que permite excluir a todos los demás y que permite excluir a los demás del ejercicio de todas las facultades.

Para que la exclusión sea totalmente eficiente, es necesario contar con mecanismos que permitan publicitar el derecho para darlo a conocer a todos. Por eso, el Estado crea el Registro Público como el mecanismo que permite a los terceros identificar al titular, su derecho y consiguientemente, la exclusión por la que se encuentran sometidos todos los demás respecto al bien del propietario. Asimismo, no debemos de olvidar que la exclusión queda limitada en casos donde los titulares hayan otorgado determinados derechos sobre sus bienes, por ejemplo en el caso de una servidumbre o en casos justificados de interés público.

La eficiencia de un sistema de derecho de propiedad requiere que el costo de exclusión sea menor que los beneficios que se obtienen de la exclusión. En este caso, la función del Registro es costoso pero éste es beneficioso y eficiente en cuanto a la seguridad de exclusión que puede brindar. Analizaremos el tema de la importancia del Registro más adelante.

2.13.4. TRANSFERIBILIDAD

La transferibilidad es el mecanismo que permite cambios voluntarios de los recursos para que personas que le brindaban menores usos a sus recursos puedan trasladarlos hacia personas que le brinden mejores usos eficientes.

Asimismo, un sistema de derecho de propiedad debe de permitir que se pueda transferir al adquiriente la potestad de excluir a los demás de manera perfecta. En el caso que se transmita una propiedad gravada con un derecho real de garantía o sobre la que recaiga un usufructo que no permitan excluir al acreedor o usufructuario, el potencial adquiriente puede decidir no comprar o hacerlo a un precio debajo del valor real del bien.

De esta manera, la falta de certeza en la transmisión de la exclusión absoluta determinará que muchas operaciones de intercambio comercial no se lleven a cabo por la incertidumbre que dicha adquisición significaría para el potencial nuevo propietario.
Como vemos, es necesario que un sistema de derechos de propiedad pueda hacer funcionar estas tres características de manera absoluta (con las limitaciones justificadas en interés y uso público) para no permitir en primer lugar, la sobreexplotación de los recursos que conviertan regiones ricas en recursos (como las nuestras) en regiones improductivas como las africanas.

Asimismo, la universalidad, exclusividad y transferibilidad son características del derecho de propiedad privada que permiten crear los incentivos necesarios para una eficiente asignación y mejor uso de los recursos. Igualmente, permite

determinar normas de conducta en una sociedad respecto de las cosas que cada una de las personas debe de respetar en su interacción con otras personas.

2.14. TEORÍAS RELACIONADAS A LA PROPIEDAD

2.14.2. Teoría Económica del Derecho de Propiedad

Hemos visto en el concepto económico de la propiedad cómo los dueños pueden obtener beneficios económicos gracias a la maximización del valor de sus bienes, lo cual involucra también, el intercambio comercial hacia personas que le den mejor uso a los bienes.

En esta parte se analizarán aquellos pasos previos capaces de determinar que todo tipo de intercambio comercial se pueda realizar o no. Entre ellos existen:

2.14.3. La Teoría de la Negociación

Antes que las partes lleguen a un acuerdo comercial, existe la etapa de negociación entre ellas, donde ambas actuarán de determinada manera; a fin de conseguir el máximo beneficio posible al momento del intercambio.

Diversos economistas han llegado a la conclusión que son cuatro los postulados que gobiernan la conducta de los individuos al momento de negociar.

El primer postulado señala que los individuos elegimos bajo condiciones de escasez, puesto que la gran mayoría de las personas no tiene tantos recursos como quisieran.

Según este postulado, son pocas las opciones que los individuos podemos elegir puesto que los recursos que tenemos son muy limitados para poder adquirir las mejores opciones. Por tanto, debemos satisfacer nuestros deseos de acuerdo a nuestras posibilidades económicas.

Trasladando este postulado al proceso de negociación, ambas partes interesadas evaluarán qué es lo que desean vender y comprar. Sin embargo, la decisión final se tomará de acuerdo a la disponibilidad de recursos que ambas partes tienen.

Por ejemplo, una persona que ha heredado $20,000 y desea mudarse a una mejor zona. Empieza a buscar casas por una excelente zona “A” con bellos parques, mucha seguridad, limpieza, pistas y veredas en excelente condiciones. Sin embargo, los precios de las casas se encuentran entre $50,000 y $100,000. Definitivamente, esta persona no podrá elegir alguna casa de esta zona por la limitación del monto de su herencia.

Esta persona continúa buscando y encuentra una decente zona “B”, la cual es muy bonita pero existen pocos parques, poca seguridad, algunas cuadras se encuentran limpias otras no, y algunas cuadras son rutas para buses. Los precios de las zonas de estas casas se encuentran entre $10,000 y $40,000, es

decir, dentro del monto de disponibilidad que tiene esta persona. Por tanto, esta persona al tener recursos limitados, es decir, no tener la cantidad necesaria para comprar alguna casa de la zona “A”, tendrá que adquirir alguna de las casa de la zona “B” porque es la única opción que su disponibilidad de recursos le permiten.

Asimismo, podemos apreciar que, en un mundo de recursos limitados, el uso de un bien imposibilita otro y de tal modo, genera un costo de oportunidad. Por ejemplo, nuestro comprador ha reemplazado su casa soñada en la zona “A” por una casa en la zona “B” debido a su limitación de recursos.

El segundo postulado establece que los individuos actúan racionalmente para satisfacer sus propios intereses, es por eso que continuamente, se encuentran maximizando sus beneficios al menor costo posible.

Para que los individuos puedan satisfacer sus propios intereses, es necesario que definamos, lo más exacto posible, nuestras preferencias para así, poder saber cuáles son las cosas que satisfacen nuestros deseos y adquirirlas al más bajo precio; y saber qué cosas debemos de sacrificar para alcanzarlos.

La maximización racional de beneficios se da en todos los aspectos de la vida de un hombre. Por ejemplo, el dueño de una compañía debe de minimizar y comparar los costos de una producción con las ganancias futuras que obtendrá cuando esta producción salga a la venta. Asimismo, un padre de familia tiene que comparar los costos que tiene que incurrir para mantener su hogar con el monto de su sueldo. De forma tal que, si los costos son elevados, tendrá que disminuirlos o buscar otro trabajo, es decir, actuar racionalmente para mantener su hogar.

En el caso del comprador, éste tratará de conseguir una casa perteneciente a la zona “B” que le guste y le permita llenar sus expectativas pero tratará de negociar con el propietario el precio más bajo posible.

El tercer postulado señala que la escasez y el resultado racional del comportamiento de los hombres en la competencia por los recursos dependen de las reglas de la sociedad, las mismas que gobiernan cómo procede esta competencia.

Para competir por los recursos, los individuos invertirán dinero, tiempo y esfuerzos para poder adquirirlos y así, desplazar a los demás del uso de éstos.

Sin embargo, la sociedad establece reglas para determinar las condiciones bajo las cuales los individuos competirán por los recursos. Por ejemplo, los pescadores de una industria pesquera competirán con otros pescadores de otras industrias por los peces.

La sociedad establecerá reglas como, no utilizar la violencia y establecer un cierto control de los peces para evitar la extinción. No obstante, sería ineficiente y costoso crear reglas para todo tipo de situaciones. Por ejemplo, crear sistema de derechos de propiedad sobre los asientos de primera fila de un salón para

un seminario. Las Instituciones que realizan estos tipos de eventos prefieren que tales asientos los usen aquellos que lleguen temprano al seminario. Tal regla es probablemente más eficiente que un sistema de definición de derechos de propiedad.

El cuarto postulado establece que la racionalidad, el interés propio individual y la competencia por los recursos se da de manera eficiente mediante un sistema de los derechos de propiedad bien definidos, especificados, transferibles y excluyentes que incentiven a los individuos a negociar y maximizar el valor de los recursos, por tanto, intercambiar sus recursos para obtener beneficios.

Como se dijo en el postulado anterior, la competencia por el uso de los recursos puede dar lugar a constantes conflictos pero depende de un adecuado sistema de derechos de propiedad que esta situación no ocurra. Si estos derechos no son bien definidos, especificados, transferibles y excluyentes, el incentivo será la sobre explotación, la violencia y el caos, como se explicó con el ejemplo de las regiones africanas. Asimismo, los dueños de los recursos invertirán menos en desarrollar sus propiedades u optarán por guardarla sin trasladarla a la persona que le dé el mejor uso.

2.14.4. Asimetría de información

Para que el proceso de negociación entre las partes sea exitoso es indispensable el consentimiento de ambas para la realización de una transacción en el mercado. Sin embargo, el consentimiento muchas veces resulta costoso y dificultoso por la falta y/o desigualdad de información de las partes, es decir, la existencia de asimetría de información entre ellos.

Por ejemplo, Carlos quiere el consentimiento de una persona que tiene una tierra en Ica para adquirirla y sembrar frutos. Asimismo, es necesario que sepa el área de la tierra para ver si cubre con sus expectativas. Sin embargo, no tiene forma de ubicar al propietario ni tampoco de saber el área exacta y otras características indispensables de las tierras.

La asimetría de información de las partes tiene su origen en las diversas características de los bienes que permanecen ocultas ante los ojos del potencial comprador e incluso, a los del propietario o vendedor.

Al momento de negociar mayormente, los propietarios ó vendedores sabrán más que los potenciales compradores sobre la existencia de ciertos “defectos” que los bienes tienen y pueden tener; y tratarán de ocultarlos a fin de maximizar el valor del bien.

Entre las desigualdades informativas tenemos, las de carácter jurídico que puede ser subjetivas y objetivas. En cuanto al aspecto subjetivo, se refiere a las descripciones de alguna de las partes interesadas. Por ejemplo, las facultades del vendedor, puede que éste no sea propietario o aun siéndolo, carece de la capacidad necesaria para vender, entre otros.

Entre las características objetivas tenemos, las “cargas ocultas" por ejemplo, hipotecas, usufructos, arrendamientos, servidumbres, o la creación de cargas con posterioridad a la venta, entre otras.

La asimetría informativa es más probable cuando se trata de derechos abstractos, por ejemplo la propiedad y la hipoteca, puesto que carecen de signos externos que permitan observar su existencia. Igualmente, la posesión de un vendedor no es garantía para determinar que esta persona sea realmente propietario de un inmueble, aún menos informa de las cargas que existen sobre el inmueble.

Como se ha dicho, la falta de información no sólo se da en los potenciales compradores sino son los mismos vendedores o propietarios quienes desconocen los potenciales económicos de sus bienes. Muchos propietarios desconocen las cualidades económicas más útiles que podrían convertir sus bienes en capital activo.

2.15. MODOS DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La adquisición de un derecho de propiedad se da cuando una persona hace propio un bien que no le pertenece, mediante una adquisición originaria o derivada.

2.15.2. Adquisición Derivada

La adquisición derivada se da cuando una persona adquiere la propiedad de un bien que anteriormente ha pertenecido a un tercero. Esta adquisición involucra la transmisión del derecho de propiedad, puesto que son actos bilaterales que requieren el consentimiento voluntario del enajenante y el adquiriente. Consecuentemente, los modos derivados trasmiten el derecho de propiedad con todas sus cargas y gravámenes. Ejemplos de esta forma de adquisición son los actos jurídicos como, la donación, la compraventa, la sucesión, prescripción corta y otros.

2.15.3. Adquisición Originaria

La adquisición originaria se da cuando una persona adquiere un bien que no ha sido anteriormente propiedad de alguien y por tanto, esta persona se convierte en propietario original o primitivo. Por eso, se trata de una adquisición unilateral, por acto propio y sin la concurrencia de otra persona.

Los modos originarios conceden el derecho de propiedad plenamente, sin ningún tipo de cargas. Dentro de estos modos tenemos la apropiación, la accesión, la especificación, la prescripción larga.

2.15.4. Apropiación

La apropiación es un modo de adquirir bienes inmuebles sin dueño mediante la aprehensión o toma de posesión y con ánimo de dueño. Este tipo de aprehensión es un acto unilateral propio caracterizado por un elemento material, el cual implica que la persona somete la cosa a su poderío efectivo; y

un elemento subjetivo que trata sobre la intención del propietario en tener el bien como propio.

Nuestra legislación establece que no existen tierras sin dueño sino sólo de particulares y del Estado. Por tanto, no existe apropiación inmobiliaria en nuestro país, puesto que es imprescindible que los bienes no pertenezcan a nadie.

Sin embargo, la posesión inmobiliaria puede producir la adquisición del derecho de propiedad, a través de la prescripción, modo de adquirir la propiedad en que concurren la apropiación y el tiempo, que explicaremos en esta sección.

2.15.5. Accesión

En la accesión, el propietario de un inmueble hace suyo todo lo que éste produce, adquiere, une, adhiere o incorpora materialmente al mismo, de forma natural o artificial. En este sentido, el derecho de propiedad se extiende para incluir al bien principal y al bien accesorio. De esta manera, se trata que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. La accesión puede ser natural, industrial o artificial y mixta. En el primero caso, la accesión se produce por obras de la naturaleza. En el segundo, se produce por la intervención del hombre. Finalmente, es mixta cuando la accesión se produce por obras naturales y por la intervención del hombre.

2.15.5.1. La accesión inmobiliaria natural

- Se producen cuando el inmueble sufre alguno de los siguientes eventos naturales, generándose gracias a ellos, una accesión:
    - **Aluvión:** Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riberas de un río o lago debido al arrastre de tierra, légamo y otras sustancias que contiene el lento e imperceptible curso de las aguas.

    - **Avulsión:** Es el desprendimiento natural de una parte de un terreno o árboles considerables debido a la acción violenta y repentina de las corrientes de los ríos, que los lleva o los coloca en un predio inferior o a la orilla opuesta

.

    - **Formación de islas:** Se presenta tanto por aluvión o avulsión, por la corriente de un río que separa en 2 brazos, dejando en medio una porción de tierra.

2.15.5.2. La accesión inmobiliaria artificial

- **Edificación:** La edificación es cualquier tipo de construcción u obra que se realiza en un terreno. Nuestra legislación asigna derecho de propiedad a lo edificado o en el suelo del mismo.

- La buena fe juega un rol determinante en estos casos puesto que ésta se da cuando una persona edifica en terreno ajeno con la plena seguridad que tal terreno le pertenece. En este caso, nuestra

legislación, le da derecho al dueño del suelo para hacer suyo lo edificado pagando el valor de la edificación u obligando al constructor a pagar el valor del terreno; conforme estipula el 941 de Código Civil.

- En caso que la construcción del terreno fuera de mala fe, el propietario puede exigir la demolición de la edificación por cuenta del invasor con la correspondiente indemnización o quedarse con la edificación sin obligación de pago alguno; conforme estipula el artículo 942 y 943 del Código.

- De esta manera, se produce la accesión, sea porque el propietario hace suya la edificación pagando por ella o sea porque el invasor adquiere la propiedad del suelo.

- **Invasión de terreno ajeno:** Estos casos se dan cuando con una edificación se ha invadido parcialmente un terreno ajeno. Igual que en el caso anterior, cuando hay buena fe del invasor, sin que el dueño del terreno se haya opuesto a la construcción, el propietario del edificio adquiere el terreno ocupado, pagando su valor, salvo que destruya lo construido. Si la porción ocupada hiciere insuficiente el resto del terreno para utilizarlo en una construcción normal, puede exigirse al invasor que lo adquiera totalmente.

- En caso que hubiere oposición del dueño en la construcción, se trataría de un caso de mala fe y se podría exigir al invasor demoler lo edificado y pagar los perjuicios correspondientes o quedarse el propietario del suelo con lo edificado sin pagar cantidad alguna en recompensa; conforme indica el artículo 944 del Código.

- **Edificación o siembra con materiales, semillas o plantas ajenos:** Esta forma de accesión se trata de una edificación con materiales ajenos, siembra con semillas o plantas ajenas.

- Igualmente, en ambos casos cuando el edificador o sembrador ha obrado de buena fe hace suyos los frutos, con la obligación de pagar el valor de los materiales, semillas o plantas utilizadas y además la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

- En caso de ser de mala fe, es decir, a sabiendas de que los materiales, semillas o plantas eran ajenos, entonces también habrá accesión a favor del edificador, sembrador o plantador, con la obligación de pagar el doble del valor de los materiales, semillas o plantas; conforme indica el artículo 945 del Código.55

2.15.6. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

- La prescripción es el modo original o derivado de adquirir el derecho de propiedad a través de la transformación de la posesión en propiedad debido justamente, al transcurso del tiempo. Su justificación legal y económica se basa en que aquel poseedor ha

hecho productivo un bien inutilizado y abandonado; dándole el mejor uso y valor que le permite también, cumplir un fin social. Se encuentran expresamente excluidos de la prescripción, los bienes públicos, bienes de patrimonio cultural y arqueológico, las tierras de las Comunidades Campesinas y Comunidades Nativas. Asimismo, los bienes entregados a título que obligue a devolverlos como, el arrendamiento, depósito, retención, administración, mandato, los bienes de la copropiedad entre los copropietarios.

- Es importante mencionar que para prescribir la posesión, es necesario que el poseedor (tenga o no algún título que lo acredite como propietario) haya tenido y tenga una posesión continua e interrumpida, pública y pacífica. De esta forma, quedaría demostrado el "*animus domini*" es decir, la actuación del poseedor como si fuera el propietario del bien ante el conocimiento de los demás.
- Como hemos mencionado, la posesión debe ser pacífica, aunque se haya iniciado de forma violenta. Por tanto, no debe haber existido ningún tipo de discusión, reclamo u objeto de procedimientos judiciales o administrativos. En caso contrario, se trataría de una interrupción al plazo de la prescripción que involucra que el poseedor ha perdido el poder de hecho sobre el bien, es decir, la posesión. Asimismo, cuando privado de la posesión, no la recupera antes de un año, salvo el caso que le sea restituida por sentencia judicial, conforme lo estipula el artículo 953 del Código Civil.
- Igualmente, cuando se cita judicialmente al poseedor reclamándole la propiedad, según el artículo 1996, inciso 3 del mismo Código. Los dos primeros casos tratan de la interrupción natural de la posesión. El último caso se refiere a la interrupción civil de la prescripción que puede quedar sin efecto si el emplazamiento no llegó a conocimiento del poseedor o si el actor se desiste de la demanda o abandona la instancia, según el artículo 1997 del Código Civil.

2.15.6.1. Prescripción Larga

- La prescripción larga o extraordinaria se trata de un modo originario de adquirir el derecho de propiedad que se concede al poseedor que no tenga título alguno ni buena fe y que posea el bien ininterrumpidamente de la misma forma como lo haría el dueño por un plazo de diez años en bienes inmuebles.
- Es originaria justamente por el hecho de no ser necesario el título, por tanto, hay una primera posesión para prescribir y si existe una sentencia que le da al poseedor el derecho de propiedad sobre tal bien, se convertiría en el primer propietario.
- Entre los efectos de la prescripción larga tenemos, la de otorgar el título perfecto y eficiente donde consta el derecho de propiedad sobre el bien prescrito a través de la expedición de una sentencia. Sin embargo, para que la prescripción sea excluyente contra un "supuesto anterior dueño" y terceros, es necesario, que la sentencia declarativa del derecho sea inscrita en el Registro. Asimismo, los efectos retroactivos son al día en que se inició la prescripción.

2.15.6.2. Prescripción Corta

- La prescripción corta u ordinaria es un modo derivado de adquisición puesto que no se concede el derecho de propiedad al poseedor sino al adquirente que tiene algún tipo de título justo y buena fe sobre la adquisición del inmueble por cinco años.
- El justo título es la causa eficiente para transmitir la propiedad, creado por aquel que carecía de derecho de propiedad sobre el bien o por aquel que carecía de capacidad para transmitirlo válidamente. Por tanto, se trataría más bien de un título imperfecto, más que de un título justo. Justamente, en cuanto a la buena fe, ésta se aprecia en función del título justo, puesto que la buena fe es la plena convicción que tiene el adquiriente de la legalidad de su título que lo declara como propietario. Consiguientemente, no habrá buena fe, por ejemplo, si a sabiendas que quien no es el dueño le transfiere el bien al poseedor o si a sabiendas que el vendedor es menor de 18 años y carece de capacidad absoluta se adquiere.
- De esta forma, la buena fe durará hasta que el poseedor presuma la legitimidad de su título y culminará cuando el poseedor conozca de ciertos elementos que demuestren la ilegitimidad de su título o sea emplazado.
- Por tanto, el justo título debe ser la causa eficiente para transmitir el dominio y es por eso que deben de ser legalmente reconocidos para ese fin como una compra-venta, donación, permuta, sucesión hereditaria, cesión en pago, entre otros. Si sólo fuese título traslativo de la posesión o tenencia, no sería justo título. Asimismo, como se ha explicado anteriormente, el arrendamiento, la prenda y el usufructo no serán título justo para la prescripción corta de dominio.
- Por eso, cuando se trata de una prescripción adquisitiva corta, se desea perfeccionar el título del supuesto dueño, para que de esta manera, el Registro pueda otorgarle un título eficiente y perfectamente legal que lo acredite como propietario sin ningún tipo de cuestionamiento.
- Asimismo, permite que el Registro se sustente en títulos conocidos sino en caso contrario, el Registro tendría que basarse en la prueba diabólica, es decir, comprobar el derecho de propiedad hasta llegar al primer adquiriente.
- Definitivamente, no sólo podría resultar imposible sino ineficiente puesto que se tendrían que invertir recursos, dinero y esfuerzo en determinar la propiedad de esta manera. Igualmente, tal prueba sería suficiente elemento para la interrupción del plazo y pérdida de la prescripción con lo cual esta figura jurídica no tendría sentido.
- Hemos explicado que los modos derivados y originarios permiten a una persona adquirir un derecho de propiedad sobre un bien. Consideramos que los casos de accesión inmobiliaria natural (aluvión, avulsión y formación de islas) y accesión inmobiliaria artificial (edificaciones) pueden disminuir o incrementar el valor del inmueble. En el último caso, el propietario también, debería de maximizar el valor de esta nueva adquisición ya sea conjunta o individualmente; a fin de obtener beneficios.
- Por otro lado, todas las accesiones mencionadas y todo tipo de modificación física que sufran los predios deben encontrarse inscritas en el Registro para que los potenciales compradores puedan informarse y

determinar si la nueva forma del terreno se ajusta a sus intereses, facilitando su intercambio comercial para que se traslade hacia aquella persona que le pueda brindar un mejor uso.

- Como hemos mencionado anteriormente, el catastro facilita completamente, este tipo de tarea al Registro al ser un sistema informativo respecto a las características actuales de un predio como, nombre del titular, área, ubicación, colindancias, linderos, otros derechos, restricciones y responsabilidades. Asimismo, constituye una representación gráfica de todas las propiedades inmuebles, predios, terrenos, casas, edificios, parcelas de un país en un plano que determina la forma, perímetro, área, superficie, ubicación, descripción geográfica de los mismos en el territorio peruano a través de un sistema de coordenadas.
- En cuanto a la prescripción larga y corta, consideramos acertado que nuestra legislación incluya ambas figuras puesto que es económicamente justo y eficiente reconocer un derecho de propiedad a aquel poseedor que ha invertido y dado un mejor uso al bien convirtiéndolo en un bien productivo en vez de tenerlo inutilizado, desperdiciando los diferentes usos paralelos económicos que puede brindar el bien.
- Igualmente, en el caso de la prescripción corta, la inscripción registral del título justo del adquiriente, le permitirá a éste maximizar el valor del bien puesto que nadie invertiría en un predio cuya titularidad se encuentre cuestionada y mucho menos si no se encuentra inscrita. Asimismo, sería ineficiente que el Registro base la inscripción de este título en la prueba diabólica debido que se tendría que invertir recursos, tiempo y esfuerzos en lograr encontrar e inscribir cada uno de los propietarios que tuvieron el bien hasta llegar al original o primario.
- Es importante mencionar que la acción reivindicatoria es la acción real dirigida a recuperar un bien que le pertenece a alguien que no posee tal bien por encontrarse en poder y posesión de un tercero. Comprende tanto el bien, sus frutos, productos o rentas.
- El artículo 927 de nuestro Código Civil establece que la acción de reivindicación es imprescriptible, por tanto, el propietario al ser emplazado con la demanda de prescripción, podría oponerse a ella reclamando su derecho de propiedad gracias a la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, la misma que podría declararse fundada burlando la prescripción.
- De esta manera, este efecto se puede dar si se tomara la interpretación que el título de propiedad del prescribiente nace sólo por la expedición de la sentencia y no por el transcurso del tiempo, lo cual es una interpretación errónea. Es por eso que la adquisición del derecho de propiedad por prescripción opera al vencerse el plazo legal y que el título expedido por el juez es para la inscripción del derecho y no título adquisitivo del dominio.
- El título adquisitivo de dominio es la misma prescripción, razón por la que la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria no podrá tampoco ser invocada contra el prescribiente, tal cual lo establece el propio artículo 927 del Código.

2.16. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ

- La entrada en vigencia de nuestro actual Código Civil de 1984 trajo consigo gran polémica sobre el sistema de transferencia de la propiedad inmueble vigente en nuestro país.

- El artículo que trata este tema es el controversial 949 del Código Civil: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal en contrario."

- Respecto al artículo en mención, existen dos posiciones en cuanto a que tipo de sistema de transferencia de la propiedad inmueble es el vigente en nuestro país.

- El primer sistema se denomina *consensual o espiritualista,* el cual establece que basta sólo el simple acuerdo de voluntades de ambas partes para transmitir la propiedad de un bien inmueble. En consecuencia, sería suficiente que por ejemplo, el comprador y vendedor se pongan de acuerdo respecto del bien objeto del contrato y del precio, para que el comprador adquiera un derecho real de propiedad sobre el bien

.

- Consiguientemente, para el sistema *consensual o espiritualista*, la transmisión de la propiedad inmobiliaria está basada exclusivamente en el contrato puesto que éste recoge la obligación mutua de las partes: una de enajenar el bien y la otra de pagar por esa enajenación. Es decir, este contrato contiene el consentimiento de las partes para transmitir el bien, el cual resulta capaz de originar por sí mismo la traslación de un derecho real de propiedad.

- De esta manera, en este régimen se le otorga suma trascendencia y eficacia a este consentimiento estipulado en el contrato, siendo la transferencia de propiedad inmueble un efecto inmediato del mismo contrato. Por ejemplo, por el sólo contrato de compraventa, el vendedor ya habrá enajenado el bien y el comprador ya será propietario sin la necesidad otro acto adicional como, la entrega posesoria o la inscripción registral.

- Por otro lado, tenemos como sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria el *título y modo*. Este sistema considera que el contrato (que vendría a ser el *título),* a pesar de ser el instrumento donde se encuentra estipulado el acuerdo de voluntades de las partes, es insuficiente para producir efectos reales y por consiguiente, la transferencia de la propiedad inmueble a una de las partes. Tal situación debida que en nuestro ordenamiento no existe posibilidad jurídica ni efectiva que los contratos puedan generar efectos reales o traslativos de propiedad sino simplemente efectos obligacionales.

- Es decir, para los *obligacionistas* (aquellos que se inclinan por este sistema) todo el ordenamiento civil contractual peruano es

eminentemente obligacional, incapaz de producir efectos reales o traslativos de propiedad por la sola celebración de un contrato; en virtud de los siguientes artículos del Código Civil: “Artículo 1351: El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”

- “Artículo 1402: El objeto de los contratos es crear, modificar o extinguir obligaciones.”

- “Artículo1529: Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien y al comprador y éste a pagar su precio en dinero.”

- “Artículo 1549: Es obligación esencial de vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien.”

- “Artículo 1567: El riesgo de la pérdida de los bienes ciertos, no imputables a los contratantes, pasa al comprador desde el momento de su entrega.”

- “Artículo 1135: Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo (...).”

- De esta manera, el *título* o “*acto de obligación*” o “*causa remota*” se refiere al acto jurídico o el acuerdo de voluntades o el mismo contrato, donde las partes plasman su consentimiento: una parte en enajenar el bien y la otra parte a pagar por esa enajenación; creando así sólo una relación obligatoria.

- Por tal razón, para este sistema es necesario un *modo o “acto de disposición” o “causa próxima*”, en pocas palabras un acto externo mediante el cual la situación subjetiva salga del patrimonio del transmitente e ingresa al del adquiriente. Asimismo, que no sólo sea un acto que constituya la transferencia real de propiedad sino que además, permita conocer a toda la sociedad la constitución de derechos reales de propiedad, es decir, que brinden una recognoscibilidad social. Ejemplos de este *modo* son la tradición o la inscripción registral.

- De esta manera, podemos apreciar que la principal diferencia entre los *realistas* (defensores del sistema *consensual*) y los *obligacionistas (defensores del sistema del título y modo)* es que en el primero se considera la existencia de un solo acto, el consenso; mientras que para los segundos coexisten dos actos bien diferenciados, el contrato o consenso o *título* y el *modo* (que es el hecho por el cual se perfecciona el contrato).

- Desde nuestro punto de vista, consideramos que la transferencia de propiedad inmobiliaria en nuestro país se rige por el sistema del *simple consenso o espiritualista* al ser el contrato el instrumento donde las

partes plasman su voluntad de realizar un intercambio comercial: una parte de transferir en propiedad su bien a favor de la otra parte y ésta de pagar por ello. Por consiguiente, el contrato es el elemento natural de actuación de la autonomía de la voluntad privada y en consecuencia, es capaz de producir efectos reales.

- Igualmente, del mismo artículo 949 se desprende claramente, que el contrato produce una "*obligación de enajenar*" que automáticamente genera la transferencia de Según Gastón Fernández Cruz, para algunos autores puede no resultar exacto denominar a esta teoría como "doble causa" puesto que existe sólo una causa jurídica relevante que da origen y justifica una adquisición, encontrando una "causa próxima" su fundamento en la "causa remota" representando aquélla sólo la fase ejecutiva.

- Propiedad. Por tanto, habría un contrato que hace nacer una obligación y sólo a partir de ésta se produciría automáticamente el efecto real de transferencia.

- Entonces, el artículo 949 nos dice que se trata de un contrato de transferencia de propiedad inmueble que tiene efectos reales, siendo traslativo y no simplemente obligacional, puesto que no exige conducta alguna por parte del deudor para que opere la transferencia de propiedad; es decir, no existe otra prestación u acto.

- Entendida la prestación como contenido de la obligación que se manifiesta a través de un dar, un hacer o un no hacer.

- Por tanto, la transmisión de propiedad inmueble no deviene del cumplimiento de una obligación o prestación de enajenar sino que surge directamente del contrato. Por consiguiente, no existe en el artículo 949 obligación alguna y por eso la transferencia de propiedad surge en forma directa e inmediata del sólo consenso entre las partes plasmado en el contrato.

- Por otro lado, consideramos que *"la obligación de enajenar"* que se refiere el artículo 949 es un artificio dogmático puesto que esa supuesta obligación no se materializa en ninguna actividad concreta del deudor. Asimismo, la *"obligación de enajenar"* es una artificiosa construcción donde el deber jurídico se extingue al mismo tiempo que surge debido que la sola obligación de enajenar produce la transferencia de propiedad, con lo cual se daría el inexplicable supuesto de una obligación cuyo pago o cumplimiento se realizaría inmediatamente.

- Consideramos que las excepciones al artículo 949 lo constituyen el pacto en contrario estipulado en el mismo artículo, el pacto de reserva de propiedad regulado por los artículos 1583 a 1585 del Código Civil y la "*disposición legal diferente*" a la que alude aquel. Al respecto, es preciso puntualizar que la expresión "*salvo disposición legal diferente*" no puede entenderse referida al caso previsto por el artículo 1135 del Código Civil

sino a supuestos como el de la Ley Nº 13517 Ley Orgánica de barrios marginales, cuyo artículo 28 establece que el único título que acredita el derecho de propiedad privada sobre terrenos, parcial o totalmente integrantes de un barrio marginal es el inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble con carácter definitivo. Sin embargo, a efectos de no dejar dudas sobre el hecho que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble se rige por el sistema consensual, consideramos que debe de existir una norma como la existente en el artículo 1376 del Código Civil Italiano de 1942 que estipule: "En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada (...), la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado".

- Este artículo podría aclarar de manera contundente que el consentimiento de las partes es suficiente para producir efectos reales es decir, transferir la propiedad de un inmueble. Sin embargo, desde nuestro punto de vista, nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble debería regirse bajo la teoría del *título y modo;* donde el *título* debe ser el contrato y el *modo*, la inscripción registral por los siguientes argumentos:
- Uno de los principios básicos que inspira y organiza un sistema de transferencia de propiedad es la “seguridad jurídica” que implica que la transmisión de propiedad debe estar dotada de una serie de garantías brindadas por el Estado, a través de sus Instituciones, en este caso el Registro; el cual permite al adquiriente sentirse seguro de la operación de compra de un derecho, favoreciendo el tráfico y la circulación económica de los bienes; y por consiguiente, la reasignación de los recursos a sus uso más valiosos.

- Por tal razón, la decisión económica de los individuos debe tener bases de racionalidad para que todo efecto pueda ser previsto por el agente; lo cual implica que el azar debe ser eliminado como elemento que pueda afectar el resultado de una decisión económica. En este caso, el sistema de transferencia de propiedad debe ser orientado a eliminar el azar.

- El riesgo que está presente en toda transferencia radica en el hecho que podría no transmitirse al adquiriente la potestad de excluir a los demás o que la posibilidad de exclusión no sea transmitida en términos perfectos o absolutos. Por ejemplo, trasmitir una propiedad gravada con un derecho real de garantía o sobre los que recaiga un usufructo y que no permita excluir en ciertas circunstancias al acreedor o usufructuario, respectivamente. Si este riesgo no es racionalizado, el potencial adquiriente puede decidir no comprar o hacerlo a un precio que se encuentre por debajo del valor real del derecho que se adquiere.

- Estos casos se aprecian también, cuando se compra un inmueble no inscrito donde el precio que se fije va a ser menor o “castigado” al de otro inmueble inscrito. Por tal motivo, la protección y certeza que brinda el Registro son la explicación a este mayor valor.

- “En el fondo, lo que hace la diferencia es que quien compra siente que el registro le garantiza una posibilidad de exclusión más perfecta y, por tanto, más valiosa.

- En el inmueble no registrado entra a tallar el azar y con ello la irracionalidad. Por lógica consecuencia, la posibilidad de excluir ya no es tan cierta. Este riesgo podría determinar que se adquiera una propiedad que no permita excluir, por ejemplo, a un adquiriente anterior. Estaríamos entonces ante una propiedad disfuncional o, dicho de otra manera más clara ante la ausencia de un auténtico derecho de propiedad.”

- Por tanto, un sistema de transferencia de propiedad eficiente debe de dar al adquiriente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquiriente, es decir, una posibilidad de exclusión total. Como hemos mencionado en la sección “Características del Derecho de Propiedad”, un sistema que no pueda brindar universalidad, transferibilidad y exclusividad no permitirá una efectiva internalización de todos los beneficios y costos externos (externalidades) y consiguientemente, no creará los incentivos necesarios para una eficiente asignación y uso de los recursos escasos.

- Dicha situación determinará que muchas operaciones de intercambio que por su naturaleza serían eficientes al permitir una correcta asignación de recursos, no se lleven a cabo justamente, por la incertidumbre que dicha adquisición significaría para un potencial nuevo titular. Asimismo, en los casos que se llegue a dar una transacción del derecho donde no exista certeza absoluta de la propia titularidad del transferente o del contenido de las facultades que confiere, los propietarios se comportarán como si su propiedad en cierto grado fuese común y por tanto, no se sentirán incentivados a invertir y hacer producir el bien por lo menos, en el mismo nivel en que se comportarían si su facultad de excluir fuese completamente cierta.

- Por tales razones, consideramos que la transmisión de propiedad debe de basarse en un signo de recognoscibilidad que permita a los terceros identificar objetivamente quién goza de la titularidad para excluir siendo así, el *modo* la inscripción registral puesto que mediante la publicidad que brinda a los ciudadanos, el Registro permite que toda la sociedad conozca la adquisición de un derecho real de propiedad, en este caso, la transferencia de propiedad inmueble a favor de una persona.

- De esta manera, esta publicidad o recognoscibilidad social se armoniza perfectamente con las funciones que debe de cumplir la propiedad es decir, que el derecho sea absoluto, excluyente y oponible a terceros.

- De lo contrario, estaremos ante el absurdo que existan sujetos excluidos que no estén en la posibilidad de conocer quién y cómo los excluye puesto que el contrato es un acto que permanece oculto al conocimiento

de terceros es decir, carece de la cualidad de ser un signo de recognoscibilidad y por consiguiente, la posibilidad de informar a terceros sobre quién goza de la titularidad para excluirlos de la relación.

- Siguiendo con el ejemplo de Alfredo Bullard en su artículo “Un mundo sin propiedad”, imaginemos un cliente que consulta a un abogado desde qué momento sería propietario del inmueble que desea comprar. Imaginemos que el abogado se limita a explicarle el artículo 949. El cliente, confiado en que el simple contrato lo hará propietario, sale de la oficina y celebra el contrato de compraventa. Sin embargo, cuando va a tomar posesión de su inmueble se da con la sorpresa de que éste está ocupado por un tercero, el mismo que tiene su derecho inscrito. Al pedirle su título de propiedad, el ocupante le enseña al cliente una escritura pública cuya fecha es posterior al contrato que él celebró.

- Recordando las palabras de su abogado y utilizando un poco de sentido común le dice que este título no tiene ningún valor, pues en la fecha que se celebró ese contrato él ya había celebrado con anterioridad otro contrato con el propietario y por tanto, en la fecha de la escritura pública quien le vendió al ocupante no era propietario, y como nadie puede transferir el derecho que no tiene queda claro que el único título válido es el suyo. Sin embargo, en el juicio que siguió con el ocupante el cliente se da con la sorpresa de que el poder judicial le da la razón a la otra parte.

- El error en el consejo del abogado está en haber confundido la definición formal y abstracta contenida en el Código con el funcionamiento del Derecho en la realidad. Por tal razón, consideramos que el Código habla de una relación jurídica a la que llama propiedad que aparece en el momento que se celebra el contrato. Sin embargo, esta propiedad es una propiedad relativa pues no permite excluir a otro. Por eso, el abogado debió decirle que nada significaba el simple contrato para los fines de exclusión absoluta y que si se quería sentir un auténtico propietario debería tomar las medidas y previsiones necesarias para inscribir inmediatamente su adquisición en los Registros.

- El Registro se encuentra regido por el principio de Impenetrabilidad estipulado en el artículo 2017 que señala que *“no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.”* Justamente este artículo evita que un inmueble al estar inscrito pueda perder la eficacia del derecho adquirido o reclamos judiciales por concurrencia de "propietarios" producto de la venta múltiple de un mismo inmueble, casos frecuentes en nuestro país al no ser obligatoria la inscripción registral para adquirir un derecho real de propiedad.

- Una de las justificaciones de la implementación del sistema consensual se debió a los escasos recursos económicos de algunos sectores que no le permitían costear el acceso al Registro. Sin embargo, el Registro tiene también entre sus finalidades, servir como protección al titular de un

derecho real para que su ejercicio sea respetado por la sociedad asimismo, para la protección del interés del derecho de los terceros.

- Es importante señalar que, tanto para la facultad de exclusión y la protección descrita que brinda el Registro, se necesita obligatoriamente que la publicidad sea perfecta a fin de determinar certeramente si el derecho adquirido es definitivo o no lo es, ver hasta dónde llega la exclusión, o si el título goza de calificación, corrección y legalidad del Estado, a través del Registro; para así garantizar la exactitud de las operaciones que se realicen otorgando seguridades a los contratantes.

- Lamentablemente, en nuestro país, el sistema consensual o espiritualista como régimen de transmisión de propiedad inmueble, no sólo ha generado los problemas que hemos descrito, sino que ha incrementado informalidad respecto a los inmuebles.

- Definitivamente, al no ser necesario inscribir el título en los Registros para que el adquiriente se convierta en propietario, origina que este título no cuente con la debida calificación registral, la misma que permite verificar si lo que se estipula en el título es correcto. En estos casos, el catastro también, juega un papel determinante debido que permite al Registro verificar si ciertas características respecto de los predios estipulados en el título permanecen aún o han sufrido modificaciones; a efectos de dar mayor certeza y seguridad a las inscripciones e información que el Registro se encuentra obligado a suministrar. Por ejemplo, que el Registro pueda realizar un control sobre quien transfiere una propiedad constituya un gravamen o realice un acto similar antes de transferir el bien para que el potencial adquiriente pueda enterarse de esto. Asimismo, que el Registro pueda identificar y ubicar plenamente el predio objeto de la potencial transferencia para que el potencial adquiriente pueda comprobar hasta donde abarca físicamente el derecho de propiedad del bien que quiere adquirir.

- En nuestro país, durante años ha sido frecuente encontrar casos en que una persona se convertía en propietario mediante un contrato que estipulaba como objeto de la transferencia, un terreno de 1,500 m2. Sin embargo, el propietario se terminaba dando cuenta que el terreno mide menos de lo que se estipula en el título. Inclusive, se han dado casos en que las coordenadas de ubicación del predio estipuladas en el contrato no son exactas y hasta la desaparición del terreno por los diversos fenómenos de la naturaleza.

- Es así como algunos propietarios han transferido su derecho de propiedad de un bien a favor de otra persona sin que el Registro haya realizado la correspondiente verificación o calificación registral respecto del inmueble. Estos casos han sido frecuentes en zonas rurales donde los propietarios por falta de recursos económicos, ignorancia, distanciamiento de las instituciones y otros factores, han trasmitido la propiedad de sus tierras que no se inscriben ni se escrituran; y al pasar

el tiempo, los propietarios carecen de titulación legal y no pueden obtener créditos ni vender.

- Justamente aquí, el catastro permite que la función calificadora del Registro pueda comprobar la efectiva existencia física de los inmuebles, lo cual abarca ubicación, área, límites, colindancias, entre otros.

- "Mientras que los catastros complementarán los registros brindándoles la constancias de la existencia real y estado de posesión de los inmuebles que son objeto de los actos jurídico, los registros complementarán los catastros, brindándoles información de los derechos reales que puedan invocarse sobre los inmuebles."
- El catastro permite que el Registro brinde una mejor calificación registral a los ciudadanos puesto que impide la especulación sobre inmuebles inexistentes y estipula hasta donde alcanza físicamente y jurídicamente un derecho de propiedad de un predio, evitando los fraudes vinculados a esta situación.

- Sin embargo, al no ser necesario inscribir el título en el Registro para convertirse en propietario, origina que se inventen fincas que no tienen existencia en la realidad, problemas frecuentes de superposición de propiedades, la doble inscripción de un mismo inmueble, entre otros problemas que describiremos más adelante.

- "Es preciso por ello, la ejecución del catastro en todo el territorio del país, particularmente en sus dos aspectos esenciales, el físico y jurídico. De este modo se logrará determinar la correcta ubicación de los inmuebles, fijar sus dimensiones lineales y superficiales, su naturaleza, nomenclatura y otras características y además, sanear definitivamente lo correspondientes títulos de propiedad."

- Por tales motivos, consideramos preciso imponer en nuestro país el sistema de inscripción registral en forma distinta a la vigente, exigiendo ésta como requisito constitutivo de todos los derechos reales que se establezcan sobre la propiedad inmueble.

2.17. LA POSESIÓN.

Entendemos que el derecho de propiedad en la legislación peruana según el mencionado art. 923 del código civil, hace referencia que es el poder jurídico que permite usar; disfrutar; disponer y reivindicar, pero cuando nos referimos a temas de invasión hablamos también sobre la figura jurídica de posesión el cual a simple vista tiene mucho parecido con el derecho de propiedad, pero a diferencia de esta solo es posible contar de uno o más poderes jurídicos inherentes a la propiedad determinado para ello que este no ejerce la totalidad de estos *ius*, sino algunos.

Según SAVIGNY señalaba que la posesión tiene dos elementos; el *corpus* y el *animus*. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla,

mientras que el *animus* es la intención de conducirse como propietario, esto es el no reconocer la propiedad de otro. IHERING descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. En cuanto al *corpus*, lo flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta.

Por consiguiente, todo el que usa es poseedor, también lo es quien disfruta. Estos dos son, en realidad, los poderes que configuran la posesión. La disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria.

2.17.2. ADQUISICIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN.

Adquisición originaria de la posesión es aquella que ocurre como consecuencia de un hecho propio y exclusivo del sujeto (poseedor), por lo que se conoce también como posesión unilateral. Surge sin la intervención de otro sujeto y da lugar a una nueva posesión.

En el caso de los bienes inmuebles, la adquisición originaria de la posesión se produce con la ocupación del bien (invasión, posesión en sí).

2.17.3. ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE LA POSESIÓN.

Es aquella que obtiene por la transmisión de la posesión de un sujeto a otro, de allí que se llame también posesión bilateral. Requiere de un intermediario (poseedor) del que deriva la posesión por transmitirse y a la que se une la siguiente posesión; surge, por tanto, una sucesión o secuencia de posesiones. La posesión derivativa puede ser por acto intervivos o mortis causa.

2.18. CLASES DE POSESIÓN

2.18.2. LAS CLASES DE POSESIÓN EN EL PERÚ

2.18.2.1. POSESIÓN INMEDIATA Y MEDIATA

Según el artículo 905 del Código Procesal Civil "*es poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud un título",* corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión quien confirió el titulo

El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo el inquilino que posee para el propietario.

2.18.2.2. POSESIÓN DE BUENA FE

Prevista por el artículo 906º del Código Civil, "La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título".

La buena fe es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su titulo.

2.18.2.3. **POSESIÓN DE MALA FE**

Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegitima y viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título.

2.18.2.4. **LA POSESIÓN PRECARIA**

La posesión precaria está legislada en el artículo 911º de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: "*La posesión precaria es la se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido".*
Como podemos apreciar es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título, es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos Humanos Marginales.

Cuando el poseedor pierde la eficacia, ya que se extinguió los efectos del título, se trata de una persona que entro en posesión como poseedor ilegítimo y se transforma en poseedor ilegítimo al haberse vencido el plazo o haberse cumplido la condición resolutoria, como podemos ver en este caso no existe buena fe ya que el poseedor es consciente del fenecimiento del título que tenía y por lo tanto es poseedor de mala fe desde el momento que se extinguió su título, pues tiene conocimiento que este ha expirado y que está poseyendo indebidamente un determinado bien. Como por ejemplo el arrendatario, anticresista, usufructuario o comodatario quienes a pesar de haberse terminado el plazo aun continúan en la posesión

No se debe confundir la posesión ilegítima con la posesión precaria; ya que en la posesión ilegítima existe un título pero adolece de un defecto de forma o fondo, sin embargo en la posesión precaria se da por falta absoluta del título.

La posesión puede ser legítima o ilegítima, dependiendo de su conformidad o no con el derecho, siendo la posesión de buena fe y la posesión de mala fe una sub-clasificación de la posesión ilegítima, la ilegitimidad de la posesión no sólo está dada por la existencia de un título viciado, es decir que adolece de alguna causal de nulidad o anulabilidad, sino que además esta se da cuando ésta se basa en un

título el que el transfiriente carece de legitimidad para ello, es decir cuando el defecto es de fondo

LAS INVASIONES

1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.

- La falta de una vivienda adecuada para el sector más deprimido de nuestro país es un problema que preocupa a nuestra sociedad y que invita a la acción tanto a diferentes niveles del gobierno, como organizaciones no gubernamentales que trabajan en el tema. Los hemos llamado “barrios”, “barriadas”, “pueblos jóvenes”, “asentamientos humanos” y desde hace un poco más de una década, de manera genérica: “posesiones informales”. La sucesión de términos responde a diversos intentos de parte de los gobiernos de turno, por regular las invasiones, básicamente a través de políticas de titulación de terrenos. No obstante, si bien puede verse un incremento en la proporción de propietarios entre los habitantes de posesiones informales, lo cual muchas veces va acompañado de acceso al crédito del Sistema Financiero formal, surge la pregunta ¿por qué sigue habiendo invasiones y por ende, pobreza urbana? Sin embargo considero que las políticas de titulación de terrenos urbanos son insuficientes para resolver el tema de la proliferación de posesiones informales.

- De acuerdo al programa sobre asentamientos Humanos de Naciones Unidas, el Perú se encuentra en el grupo de países del mundo con muy alta incidencia de posesiones urbana informales, es decir mayor al 60% con las siguientes características: i) falta de acceso adecuado al servicio de agua, ii) falta de servicio de desagüe, iii) inseguridad en la tenencia (es decir, falta de título de poseedor legítimo), iv) pobre calidad en la estructura de vivienda (no protege a sus miembros contra las inclemencias del tiempo) y, v) insuficiente área de vivienda (aglomeración). A esta ciencia elementos habría que agregar la falta de servicio de electricidad.

- Así, las posesiones informales terminan siendo un asidero de pobreza urbana, reduciéndose el capital humano de nuestro país cuando, por ejemplo, un niño no tiene acceso a agua limpia ni desagüe, y contrae una enfermedad, y si sobrevive, no tiene los medios suficientes para ir al colegio, o aun cuando asiste, no es capaz de aprender, debido a su malnutrición.

- Las posesiones informales surgen en un contexto de explosión urbana y al mismo tiempo, déficit en la oferta de vivienda para un sector de la población.

- En los hechos, quienes invaden un terreno se convierten en los nuevos proyectistas de la ciudad y hasta “planificadores”, en la

medida en que se consolida su posesión (con la titulación y progresiva provisión de servicios básicos e infraestructura), gracias al apoyo o implícita aceptación de parte de autoridades del gobierno, muchas veces a cambio de apoyo popular.

- Si bien la capacidad de auto-organización en las antiguas posesiones informales en nuestro país puede parecer admirable para quien lo ve desde afuera, con el transcurso del tiempo y la experiencia actual de la política de titulación de lotes urbanos, cabe, por lo menos, cuestionarse si el rol del Estado como "proveedor de ayuda" a los grupos de familias que invaden un terreno. No termina acaso por afectar la configuración de una auténtica comunidad auto-organizada, debido a que precisamente crea espacio para el clientelismo o para la burocracia.

- Como muestra de ello, es relevante mencionar el Decreto Supremo N° 021-2002-JUS, emitido por el Ministerio de Justicia en Junio de 2002. En virtud de esta norma se extiende la posibilidad de legalizar las invasiones urbanas ocurridas entre marzo de 1996 y diciembre de 2001, lo cual era considerado ilegal antes de esa norma que por cierto no hace más que reproducir una cultura de informalidad. Recordemos también que la emisión de estas normas ha sido repetidas por diferentes gobiernos (unos más democráticos que otros, pero bajo la misma política en materia de posesiones informales). Así, lo futuros invasores pueden razonablemente esperar que la invasión que hoy es ilegal, con el tiempo puede convertirse en legal, cuando la norma cambie, y su posesión puede ser reconocida legalmente.

- En consecuencia, la política de titulación de lotes urbanos actual sólo estaría enfrentando contrarrestar uno de los indicadores de pobreza (la tenencia insegura). Sí el diagnóstico de problema es que una de las causas de la pobreza es que los poseedores informales no son propietarios, y por ende, no pueden acceder a servicios básicos ni a crédito para realizar mejoras en su viviendas, entonces, la política es correcta. Sin embargo, creemos que el problema de pobreza, e incluso, específicamente, de falta de vivienda. Sin duda tiene que ver con falta de acceso al crédito y falta de oferta de vivienda económica accesible, pero tiene que ver sobre todo con falta de crecimiento económico, desarrollo social y ambiental. Existen experiencias internacionales de proyectos que fomentan el desarrollo de "comunidad", en los cuales la provisión de vivienda económica sólo es parte de un proyecto socio-económico mayor dentro de un área específica. De acuerdo a la legislación nacional vigente (ley 28687), esto incluye a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que cumpla con los requisitos previstos

en el reglamento de Formalización de la propiedad Informal (D.S. 01-99-MTC).

- Por otro lado, en los casos en que el terreno ocupado por la agrupación informal es de propiedad del Estado, pero no disponible (por ejemplo, por estar asignado al uso de una entidad pública), la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN), entidad encargada de la administración de terrenos de propiedad estatal ha terminado por convertirse en una suerte de "vía previa", debiendo realizar el procedimiento pertinente (por ejemplo, desafectación), antes de la titulación ante el organismo competente, COFOPRI. Ello no solo genera burocracia, sino crea la expectativa de parte del ocupante de lote, de que su derecho debe prevalecer frente a cualquier otro.

- Toda problemática no es ajena por cierto a la Región de Ucayali ya que haciendo un recuento de hace muchos años, el territorio alrededor de la ciudad de Pucallpa en la Amazonía peruana pertenecía principalmente al grupo étnico shipibo-conibo. Los colonos de la sierra que buscaban tierra para lucrar con los recursos naturales del momento, como el caucho, invadieron ese territorio. Interrumpieron tanto en el estilo de vida de los shipibos que tuvieron poco apoyo por ser etnia repudiada por los mestizos en ese entonces que terminaron huyendo a los montes y comunidades del Río Ucayali. Pucallpa significa tierra roja y en shipibo esa tierra roja MAY USHIN, es roja por la sangre derramada allí.

- Desde esa época hasta la actualidad se observa una migración galopante hacia la ciudad de Pucallpa incrementándose por tanto el problema de las invasiones y creando una especie de forme de vida al margen de la ley de los traficantes de terrenos: éstos incitan a las personas a invadir la propiedad privada teniendo como consecuencia que enfrentar procesos judiciales que afectan a sus familias. Es por eso que las autoridades principales de Pucallpa, sostienen reuniones de emergencia para tratar el problema de las invasiones a las propiedades privadas con la finalidad de denunciar estas acciones que han tenido en zozobra a la ciudad. Representantes de instituciones públicas, privadas y de organizaciones de base asisten a reuniones de emergencia convocada por la Defensoría del Pueblo, ante los últimos acontecimientos de Violencia producto de las invasiones a la propiedad privada. En Lógico que los pobladores rechacen enérgicamente la actitud de un grupo de personas dedicadas al tráfico de tierras. Durante la cita, el jefe de la comisión de formalización de la Propiedad, manifestó que esta institución no aceptará ninguna solicitud de titulación de quienes invadan propiedad privada. Mientras que la representante de la Cámara de Comercio hizo notar su preocupación por la informalidad existente que ahuyenta el ingreso de inversionistas.

- En tanto, la federación de asentamientos Humanos informó que cuentan con terrenos desocupados para libre uso. También se acordó continuar con reuniones periódicas para seguir tratando el tema de las invasiones, que viene generando serios problemas de seguridad a la inversión privada y a la ciudadanía en general.

- En consecuencia, la ciudad de Pucallpa es una de las ciudad que mayor número de asentamientos humanos tiene, existen más de 300 asentamientos humanas en áreas urbanas marginales, que agrupan cerca de 160,000 habitantes, según el INEI (2010) en los que no se incluyen aquellos sin saneamiento físico legal, lo que expresa un serio deterioro de las condiciones de vida de la población. Cuenta además con una alta tasa de migración de pobladores procedentes de la sierra central selva central y de otras provincias que han poblado la ciudad de Pucallpa mediante grandes invasiones, las que hacen a éste lugar una ciudad desordenada, caótica y con muchas necesidades de saneamiento, seguridad ciudadana y desarrollo urbano. Razones que me alentaron a realizar la presente investigación.

2.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS INVASIONES

- Este problema evolucionó a través de las siguientes etapas:

    - Represión, tolerancia, concesión de derechos y, por último, reconocimiento.

- El periodo de represión fue la primera reacción del gobierno peruano ante la creciente migración. En respuesta a este fenómeno social, en 1943 la Ley N° 9807 otorgó al desarrollo de la tierra popular un periodo de tiempo fijo para construir infraestructura básica como requisito para acceder a un título de propiedad. Al mismo tiempo, el Estado construyó las unidades vecinales, pero, al resultar insuficientes, la población continuó invadiendo. La primera ola significativa de este tipo de posesión, organizada políticamente, ocurrió en vísperas de las elecciones presidenciales de 1945. Un año después se propusieron diversos proyectos de ley que pretendían prohibir a los migrantes venir a Lima, pero fueron desechados. No obstante, la creciente presión llevó al Estado a adoptar una postura represiva mientras mantenía pendiente el tratamiento de un tema de tanta importancia. Obviamente, no funcionó.

- Posteriormente se adoptó una actitud de tolerancia. Mientras las invasiones fueron manejables, la aproximación al problema se basó en tratarlas fundamentalmente como un problema de insuficiencia de servicios públicos que ponía en riesgo la salud de la población. Por otro lado, el 26 de diciembre de 1954 se emitió una resolución suprema según la cual el Estado debía encargarse de supervisar los asentamientos humanos. Asimismo, la norma determinaba que ciertas tierras podían ser vendidas a

agentes privados y también establecía cuales serían los requerimientos mínimos – en términos de infraestructura- para promover el desarrollo de dichos terrenos. Finalmente, se exigía la constitución de un monto de depósito mínimo. En conclusión, la nueva norma no brindó una respuesta legal a las invasiones que sucedieron en esta primera etapa del proceso de ocupación informal de tierras. La consecuencia fue que la tierra ocupada sin respeto alguno a criterios de organización o planificación.

- Luego se pensó en esquemas de concesión de derechos a través de una serie de decretos que respondían a un realidad innegable: el crecimiento desordenado de la ciudad de Lima continuó más allá del cinturón de tierras rurales que la rodeaba. Hacia el norte se expandió a lo largo del camino a Canta (hoy distritos de independencia y Comas). Hacia el sur, creció cuando un grupo de pobladores fue reubicado en el proyecto Ciudad de Dios y se formó la invasión conocida como Villa María. Los decretos 11289, 11324,11346 y 11348 autorizaron a los municipios distritales de Pucusana y San Bartolo para que incorporen dentro de sus respectivas jurisdicciones a las construcciones informales.

- La Etapa de Reconocimiento ocurrió durante el gobierno de Prado, que promulgó una serie de normas vinculadas al urbanismo y la vivienda. Por ejemplo, se creó el Instituto Nacional de Vivienda, que tuvo como objetivo primordial lanzar la ciudad satélite de Ventanilla, para crear un polo de desarrollo que permitiera aligerar la concentración y presión poblacional sobre Lima. También se promulgó la ley N° 13500 (enero de 1961), que regulaba las asociaciones de vivienda de los trabajadores públicos y privados. La continua migración y la presión social llevaron al Estado a validar un hecho consumado, al otorgar reconocimiento legal a las invasiones y subdivisiones informales y a aceptar el rol de reubicar algunos de los asentamientos humanos. Al mismo tiempo declaraba como ilegales a los nuevos asentamientos.

- La Ley N° 13517, promulgada por Prado en 1961, reconoció la propiedad informal como fenómeno social urbano y estableció el punto de quiebre en la aproximación legal al fenómeno, pues reconocía la invasión ilegal como un medio para adquirir una propiedad, dicha ley convirtió a las invasiones (bajo ciertos parámetros) en formas aceptables para habitar los terrenos urbanos en el Perú. Así, mediante la transformación del orden legal vigente, el Estado reconoció el statu quo y otorgó reconocimiento a los asentamientos humanos ya formados (luego de cumplir determinados requisitos), pero hizo cumplir la ley a los asentamientos formados mediante la invasión de tierras a partir del 20 de setiembre de 1960. Los procedimientos incluidos en la ley buscaron incorporar la propiedad informal al sistema legal, a a pesar de no ser sencillos, ya que imponían sobre los

asentamientos una serie de requisitos legales y urbanos considerados excesivos mediante esta compleja papelería se buscaba poner fin a la proliferación de la informalidad.

- Durante el gobierno de Belaunde se construyeron complejos habitacionales para sectores de ingreso medio como la residencial San Felipe, según Zapata (1995), el gobierno de Belaunde evitó promover las barriadas o construir grandes obras para segmentos de bajos ingresos. Es por ello que en este periodo la Ley N° 13517 perdió impulso. La ley no fue derogada, pero tampoco se aplicó con entusiasmo.

- En conclusión, durante el gobierno de Belaunde no se promovieron los programas de vivienda para segmentos de bajos ingresos (donde la demanda de vivienda superaba la oferta habitacional).

- Debido a que los programas resultaron poco exitosos, el Estado recortó los papeleos y procedimientos administrativos y desreguló la industria de la construcción de viviendas con medidas como cambios en el Reglamento de Construcciones, nuevas reglas en los programas de vivienda para sectores de bajos ingresos y dispensas de ciertos requisitos de construcción. Más adelante se comprobaría una vez más que la legislación tradicional fracasó en dar solución a estos problemas.

- Al inicio del gobierno militar, en 1968 se creó el ministerio de Vivienda que e encargó de afrontar el tema de la informalidad a través de la Dirección General para la Promoción Comunal Urbana.

- Este rol fue transferido al Sistema Nacional de Movilización Social (SINAMOS), que también incorporó a la Oficina Nacional de Barriadas. Disuelto el SINAMOS en la segunda fase del gobierno miliar, el Ministerio de Vivienda retornó el control de la materia. Ninguno de estos esquemas tuvo éxito en reducir las invasiones por el contrario, las incrementaron.

- Posteriormente, el nuevo Código Tributario de 1970 (Decreto Supremo N° 063-70-VI) estableció una serie de procedimientos para el uso de la tierra urbana e introdujo un procedimiento especial para la regularización de las barriadas creadas al margen de las normas vigentes.

- En 1971 se produjo la invasión de terrenos probablemente más importante hasta entonces (en la zona de Pamplona, al sur de Lima). Luego de un violento conflicto, en el que inicialmente el Estado reaccionó sólo con represión (lo que ocasionó muertos y heridos, y finalizó con la destitución del ministro del interior), se optó por reubicar a las familias en el desierto de Villa El Salvador.

- Ubicada al sur de Lima, esta zona rápidamente fue subdividida por arquitectos del gobierno para proceder con una rápida reubicación. Con ello, se consolidaba el proceso de formación de barriadas periféricas, a las que se sumaban las de carabayllo (por el norte), las laderas de Lurín (por el sur) y Chosica (por el este). Asimismo, Canto Grande y puente piedra fueron invadidos en 1974 en Lima fueron informales.

- Con la nueva ley de Municipalidades de 1981 (decreto legislativo N° 051), las alcaldías e encargaron de titular barriadas y de urbanizar y elaborar los planos de los nuevos asentamientos. También se les autorizó a otorgar títulos a aquellos establecidos hasta antes de 1978 y a prohibir el reconocimiento de nuevas invasiones. De cualquier modo, la ley fracasó en cambiar la política del statu quo o las fechas límite para el reconocimiento. Supuestamente, sólo los asentamientos resultantes de las invasiones anteriores al 17 de Marzo de 1978 podían ser tituladas. Una vez más se pensó que cualquier incentivo a los pobladores los disuadiría de nuevas invasiones.

- La Ley N° 24513, promulgada en 1986, fue un nuevo intento por otorgar jurisdicción al gobierno central sobre el problema de las barriadas, a través del Ministerio de Vivienda. La ley estableció un periodo de cuatro meses para que las municipalidades terminasen el proceso de titulación de los asentamientos. Una vez más se movió la fecha límite, esta vez al 14 de abril de 1986, cuando el Gobierno del APRA ganó las elecciones presidenciales. Saturadas las áreas urbanas, y al no existir otras disponibles y cercanas, de la década del 80 emergieron asentamiento sobre las áreas no ocupadas de los ya existentes, y se produjeron invasiones en propiedad privada.

- En 1989, la Ley N° 25102 restituyó la jurisdicción a las municipalidades provinciales para la resolución de procesos técnicos y legales en el otorgamiento de títulos. Asimismo, se volvió o correr la fecha límite para el reconocimiento de los asentamientos: 30 de agosto de 1989. Durante el primer gobierno de Fujimori se promulgó la Ley N° 25314, que extendió la fecha al 31 de mayo de 1991. Finalmente, en diciembre de 1993, la Ley N° 26264 empujó una vez más la fecha para el 31 de octubre de 1993.

- Así, hasta antes de que se aplicara la reforma de los derechos de propiedad urbana a mediados de los 90, y para abordar el fenómeno de los asentamiento informales o barriadas, el estado estableció 10 instituciones diferentes, sin que ninguna llegase a obtener resultados concretos.

- Estas fueron: a) Oficina Nacional de Barriadas, b) Oficina de Asistencia Técnica del fondo nacional de salud y bienestar social, c) Instituto Nacional Asentamientos populares, barrios marginales,

pueblos jóvenes, asentamientos humanos municipales y asentamientos humanos regulados, entre otras denominaciones de vivienda, d) Organismo Nacional de desarrollo de pueblos jóvenes, e) Ministerio de Vivienda y construcción, f) Sinamos, g) Dirección General de Promoción Urbana del Ministerio de Vivienda y construcción, h) Dirección de Asentamientos No Regulados del Ministerio de Vivienda, i) Las direcciones Ejecutivas de Asentamientos Humanos Marginales de las Municipalidades.

- La informalidad empezó como un problema policial. Luego una vez que técnicos y políticos del gobierno central fracasaron en sus intentos de contenerla, se la derivo a los gobiernos municipales, sin éxito. A través de la historia del diseño de las leyes, el estado gradualmente fue transfiriendo la organización de los asentamientos humanos a los pobladores y a sus dirigencias.

- En este proceso, admitió las costumbres y tradiciones en lo concerniente al reconocimiento de los derechos individuales de los pobladores informales de la comunidad.

3.- DEFICIONES CONCEPTUALES.

3.1. CONCEPTO DE INVASIÓN.

- Entiéndase como invasión y por ende turbación de la posesión, a todo acto que sin autorización expresa de la autoridad competente, conlleve a la colocación de hitos, cercos perimétricos, instalación de esteras, plásticos u otros materiales, o a la ocupación efectiva en predios de propiedad del gobierno regional o predios urbanos o eriazos del estado dentro de la jurisdicción del departamento de Ucayali.

- En el Perú existe una cultura muy difundida llamada “la invasión”, la misma que consiste en apropiarse de terrenos o casas ABANDONADAS, que tienen la “apariencia” de no pertenecerle a nadie. En su oportunidad COFOPRI ha regularizado eficientemente los casos de mucha gente necesitada, quienes en el pasado han sido los perpetradores de una invasión, a los que se les otorgaban un título de propiedad dada su condición de pobreza y necesidad. Pero, de otro lado, no ha existido el mensaje claro y sólido que le indique, a quienes quieren hacerlo, que invadir la propiedad privada es un acto ilegal y reprochable. Incluso hoy no podemos hablar del establecimiento de un límite definitivo a las invasiones.

3.2. CONCEPTO DE ASENTAMIENTO HUMANO.

- Se define un asentamiento humano o pueblo joven como una forma de urbanización que se caracteriza porque su constitución, se realiza a través de la invasión organizada de terrenos del

Estado o de particulares, utilizando distintas modalidades, desde las ocupaciones paulatinas, hasta las ocupaciones violentas, pasando por las autorizaciones indirectas o las reubicaciones hechas por el gobierno (Meneses, 1998)

- La dinámica social en los asentamientos humanos se entiende como un proceso generado por los vecinos a través de sus organizaciones representativas, que atiende de manera colectiva demandas destinadas a la mejora de su calidad de vida.

- Estas demandas pueden estar referidas a una amplia gama de objetivos, que van desde los aspectos materiales elementales (como la consolidación física de la zona, barrio o vecindario) hasta formas de gestión de hábitat y aspectos socio-culturales, el uso del tiempo libre, etc.

3.5. CONCEPTO DE BARRIADA.

- El concepto barriada ha sido tratado desde diversos enfoques, que van desde lo peyorativo por su supuesta ínfima calidad visual, hasta por ser la manifestación física de quienes hacen ciudad de la nada. Se presentan las siguientes definiciones:

- Para Pablo Berckholtz Salinas, la barriada es una “aberración social”. Vivienda maldita, carente de luz, de sol, de aire, de limpieza, donde el hombre no encuentra su ración de oxígeno para compartirlo con su familia y cooperar indirectamente con el adelante racial. Plantea el tema de la barriada como un problema de vivienda, de estética, e higiene, pero haciendo hincapié en la imposibilidad moral y ética de vivir en barriada.

- Por otro lado, DRIANT, considera a la barriada como un “conjunto de viviendas formado a partir de la ocupación de un terreno por parte de familias, por iniciativa propia o por la de los poderes públicos. El terreno no hoza, al momento de su ocupación, de ninguna habilitación urbana con la excepción, en ciertos casos, de un simple trazo de lotización. La adjudicación, la dotación de servicios y equipamientos públicos y la construcción de la vivienda, se llevan a cabo posteriormente a la ocupación del suelo, en un proceso lento, diferente de un barriada a otra, y cuya iniciativa, e incluso realización, generalmente corre a cargo de la población, en el marco de la familia o de la organización de los pobladores”.

- Evidentemente el término ha ido variando con el transcurso del tiempo y también de acuerdo al grado de urbanización de nuestra ciudad, Lima. De las 57 barriadas que estudió Matos Mar actualmente, ninguna carece de agua, desagüe, ni energía eléctrica, debido a que se encuentran dentro de la red general de distribución de infraestructura básica. En la década del 80 se pobló Huaycán y diez años después, algunos arenales de Surco,

ventanilla, laderas de los cerros de Chorrillos y San Juan de Lurigancho. La organización social es más fuerte, y el tiempo de transformación de paredes de ladrillo ha disminuido considerablemente, la producción masiva de pequeños cuartos de maderas, escaleras "solidarias", piletas de agua comunales, han cambiado también la fisonomía de las barriadas, no sólo en Lima, sino también en todo el país. Como es en la ciudad de Pucallpa. Hace unos 15 años atrás, aproximadamente, a lo largo de la Carretera Federico Basadre existía chacras y ahora la margen derecha e izquierda está totalmente poblada. Ni que decir del Distrito de Yarinacocha y Manantay, se encuentran totalmente pobladas de Asentamientos Humanos. Las autoridades del Departamento de Ucayali, específicamente de la ciudad de Pucallpa, deben demostrar que nuestra región es estable, segura y baluarte de la institucionalidad, para atraer más inversión y continuar con nuestro desarrollo.

EL DERECHO COMPARADO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

COLOMBIA

Como podemos observar en relación con la legislación colombiana el tema sobre la reivindicación es muy amplia, ya que al darnos cuenta que en el del Código Civil Colombiano es muy claro al referirse que en mención de la acción reivindicatoria se expresa manifiesta en más de 10 artículos especificando las materias que pueden ser reivindicadas; a diferencia de la peruana que tan solo al hacer mención del Art. 927 del C.C. Expresa de una manera más general en virtud a los derechos reales, el fin de esta norma como lo demuestra el siguiente cuadro.

Diferencia de la legislación peruana de la colombiana sobre materia reivindicatoria

CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO	CÓDIGO CIVIL PERUANO
1. Título XII (de la reivindicación) 2. Art. 946 *"concepto de reivindicación "* la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. CAPITULO I (QUE COSAS PUEDEN REIVINDICARSE) 3. Art. 947 "*objetos que se pueden reivindicar*" pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Exceptuándose las cosas muebles, cuyo poseedor obligado a restituir la	1. Art. 927 del Código Civil "*acción reivindicatoria*" la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

cosa, sino se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla. 4. Art. 948 "*reivindicación de derechos reales*" los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio, excepto el derecho de herencia. Este derecho produce la acción de petición de herencia, de que se trata en el libro 3 5. Art. 949 "*reivindicación de cuota proindiviso*" se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso de una cosa singular. CAPITULO II (QUIEN PUEDE REIVINDICAR) 6. Art. 950 "*titular de la acción*" la acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa 7. Art. 951 "*Acción publiciana*" se concede la misma acción aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho. CAPITULO III (CONTRA QUIEN SE PUEDE REIVINDICAR) 8. Art. 952 "*persona contra quien se interpone la acción*" la acción de dominio e dirige contra el actual poseedor. 9. Art. 953 " *obligación de denuncia*" El mero tenedor de la cosa que se reivindica es obligado a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene. 10. Art. 954 "*Falso Poseedor*" si alguien de mala fe, se da por poseedor de la cosa que se reivindica sin serlo, será	

condenado a la indemnización de todo perjuicio que de este engaño haya resultado al actor. 11. Art. 955 "*reivindicación del precio enajenado*" la acción de dominio tendrá lugar contra el que enajenó la cosa para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que por haberla enajenado se haya hecho imposible o difícil su persecución, y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio. El reivindicador que recibe del enajenador lo que se ha dado a éste por la cosa, confirma por el mismo hecho la enajenación. 12. Art. 956 "*acción de dominio contra herederos*" la acción de dominio no se dirige contra un heredero sino por la parte que posea en la cosa; pero las prestaciones a que estaba obligado el poseedor por razón de los frutos o de los deterioros que le eran imputables, pasan a los herederos de éste, a prorrata de sus cuotas hereditarias. 13. Art. 957 "*Acción de dominio contra poseedor de mala fe*" contra el que poseía de mala fe y por hecho o culpa suya ha dejado de ser poseedor, podrá intentarse la acción de dominio, como si actualmente poseyese. De cualquier modo que haya dejado de poseer, y aunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, respecto del tiempo que ha estado la cosa en su poder, tendrá las obligaciones y derechos que según este título corresponden a los poseedores de mala fe, en razón de frutos, deterioros y expensas. Si paga el valor de la cosa, y el reivindicador lo acepta, sucederá en los derechos del reivindicador sobre ella. 14. Art. 958 "*Secuestro del bien inmueble*" Si reivindicarse una cosa corporal	

mueble, hubiere motivo de temer que se pierda o deteriore en manos del poseedor, podrá el actor pedir su secuestro; y el poseedor será obligado a consentir en él o a dar seguridad suficiente de restitución para el caso de ser condenado a restituir. 15. Art. 959 "*medidas preventivas dentro del proceso*" si se demanda el dominio u otro derecho real constituido sobre un inmueble, el poseedor seguirá gozando de él hasta la sentencia definitiva, pasada en autoridad de cosa juzgada. Pero el actor tendrá derecho de provocar las providencias necesarias para evitar todo deterioro de la cosa y de los muebles y semovientes anexos de ella y comprendidos en la reivindicación, si hubiere justo motivo de temerlo, o las facultades del demandado no ofrecieren suficiente garantía. 16. Art. 960 *"acción reivindicatoria por embargo"* la acción reivindicatoria se extiende al embargo en manos de tercero, de lo que por este se deba como precio o permuta al poseedor que enajenó la cosa.	

CHILE

Como podemos observar en relación con la legislación chilena el tema sobre la reivindicación es muy amplia, ya que al darnos que sus normas es muy claro al referirse que en mención de la acción reivindicatoria se expresa manifiesta en más de 10 artículos especificando las materias que pueden ser reivindicadas; a diferencia de la peruana que tan solo al hacer mención del Art. 927 del C.C. Expresa de una manera más general en virtud a los derechos reales el fin de esta norma como lo demuestra el siguiente cuadro.

Diferencia de la legislación peruana de la colombiana sobre materia reivindicatoria

CÓDIGO CIVIL CHILENO	CÓDIGO CIVIL PERUANO

Título XII **DE LA REIVINDICACCIÓN** Art. 889. La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela. **1. Qué cosas pueden reivindicarse** Art. 890. Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles. Exceptúanse las cosas muebles cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda, almacén, u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase. Justificada esta circunstancia, no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, si no se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla. Art. 891. Los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio; excepto el derecho de herencia. Este derecho produce la acción de petición de herencia, de que se trata en el Libro III. Art. 892. Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular. **2. Quién puede reivindicar** Art. 893. La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa. Art. 894. Se concede la misma acción, aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción. Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho. **3. Contra quién se puede reivindicar** Art. 895. La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor. Art. 896. El mero tenedor de la cosa que se	Art. 927 del Código Civil "*acción reivindicatoria*" la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

reivindica es obligado a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene. Art. 897. Si alguien, de mala fe, se da por poseedor de la cosa que se reivindica sin serlo, será condenado a la indemnización de todo perjuicio que de este engaño haya resultado al actor. Art. 898. La acción de dominio tendrá también lugar contra el que enajenó la cosa, para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que por haberla enajenado se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio. El reivindicador que recibe del enajenador lo que se ha dado a éste por la cosa, confirma por el mismo hecho la enajenación. Art. 899. La acción de dominio no se dirige contra un heredero sino por la parte que posea en la cosa; pero las prestaciones a que estaba obligado el poseedor por razón de los frutos o de los deterioros que le eran imputables, pasan a los herederos de éste a prorrata de sus cuotas hereditarias. Art. 900. Contra el que poseía de mala fe y por hecho o culpa suya ha dejado de poseer, podrá intentarse la acción de dominio, como si actualmente poseyese. De cualquier modo que haya dejado de poseer y aunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, respecto del tiempo que ha estado la cosa en su poder tendrá las obligaciones y derechos que según este título corresponden a los poseedores de mala fe en razón de frutos, deterioros y expensas. Si paga el valor de la cosa y el reivindicador lo acepta sucederá en los derechos del reivindicador sobre ella. Lo mismo se aplica aun al poseedor de buena fe que durante el juicio se ha puesto en la imposibilidad de restituir la cosa por su culpa. El reivindicador en los casos de los dos incisos precedentes no será obligado al saneamiento. Art. 901. Si reivindicándose una cosa corporal mueble, hubiere motivo de temer que se pierda	

o deteriore en manos del poseedor, podrá el actor pedir su secuestro; y el poseedor, será obligado a consentir en él, o a dar seguridad suficiente de restitución, para el caso de ser condenado a restituir. Art. 902. Si se demanda el dominio u otro derecho real constituido sobre un inmueble, el poseedor seguirá gozando de él, hasta la sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada. Pero el actor tendrá derecho de provocar las providencias necesarias para evitar todo deterioro de la cosa, y de los muebles y semovientes anexos a ella y comprendidos en la reivindicación, si hubiere justo motivo de temerlo, o las facultades del demandado no ofrecieren suficiente garantía. Art. 903. La acción reivindicatoria se extiende al embargo, en manos de tercero, de lo que por éste se deba como precio o permuta al poseedor que enajenó la cosa. **4. Prestaciones mutuas** Art. 904. Si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo que el juez señalare; y si la cosa fue secuestrada, pagará el actor al secuestre los gastos de custodia y conservación, y tendrá derecho para que el poseedor de mala fe se los reembolse. Art. 905. En la restitución de una heredad se comprenden las cosas que forman parte de ella, o que se reputan como inmuebles por su conexión con ella, según lo dicho en el título De las varias clases de bienes. Las otras no serán comprendidas en la restitución, si no lo hubieren sido en la demanda y sentencia; pero podrán reivindicarse separadamente. En la restitución de un edificio se comprende la de sus llaves. En la restitución de toda cosa, se comprende la de los títulos que conciernen a ella, si se hallan en manos del poseedor. Art. 906. El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa. El poseedor de buena fe, mientras permanece	

en ella, no es responsable de estos deterioros, sino en cuanto se hubiere aprovechado de ellos; por ejemplo, destruyendo un bosque o arbolado, y vendiendo la madera o la leña, o empleándola en beneficio suyo. Art. 907. El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción: se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder. El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda: en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores. En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos. Art. 908. El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución. Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonadas al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador, y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía. Art. 909. El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.	

Sólo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa. El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan al tiempo de la restitución las obras en que consisten las mejoras o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo. En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el artículo siguiente se conceden al poseedor de mala fe. **Art. 910**. El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla el artículo precedente. Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados. Art. 911. En cuanto a las mejoras voluntarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala ni de buena fe, que sólo tendrán con respecto a ellas el derecho que por el artículo precedente se concede al poseedor de mala fe respecto de las mejoras útiles. Se entienden por mejoras voluntarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales, y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante. Art. 912. Se entenderá que la separación de los materiales permitida por los artículos precedentes, es en detrimento de la cosa reivindicada, cuando hubiere de dejarla en peor estado que antes de ejecutarse las mejoras; salvo en cuanto el poseedor vencido pudiere reponerla inmediatamente en su estado anterior, y se allanare a ello. Art. 913. La buena o mala fe del poseedor se refiere, relativamente a los frutos, al tiempo de la percepción, y relativamente a las expensas y mejoras, al tiempo en que fueron hechas.	

Art. 914. Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción. Art. 915. Las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor.	

BOLIVIA

Como podemos observar en relación con la legislación boliviana el tema sobre la reivindicación es muy amplia, ya que al darnos que sus normas es muy claro al referirse que en mención de la acción reivindicatoria se expresa manifiesta en tan sólo 3 Artículos las materias que pueden ser reivindicadas; a diferencia de la peruana que tan solo al hacer mención del Art. 927 del C.C. Expresa de una manera más general en virtud a los derechos reales el fin de esta norma como lo demuestra el siguiente cuadro.

Diferencia de la legislación peruana de la colombiana sobre materia reivindicatoria

CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO	CÓDIGO CIVIL PERUANO
CAPÍTULO II DE LAS ACCIONES DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD Y LAS SERVIDUMBRES SECCIÓN I DE LAS ACCIONES REIVINDICATORIA Y NEGATORIA ARTÍCULO 1453. (ACCIÓN REIVINDICATORIA).- I. El propietario que ha perdido la posesión de una cosa puede reivindicarla de quien la posee o la detenta. II. Si el demandado, después de la citación, por hecho propio cesa de poseer o de detentar la cosa, está obligado a recuperarla para el propietario o, a falta de esto, a	Art. 927 del Código Civil "*acción reivindicatoria*" la acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.

abonarle su valor y resarcirle el daño. III. El propietario que obtiene del nuevo propietario o detentador la restitución de la cosa, debe rembolsar al anterior poseedor o detentador la suma recibida como valor por ella. ARTÍCULO 1454. (IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA).- La acción reivindicatoria es imprescriptible, salvo los efectos que produzca la adquisición de la propiedad por otra persona en virtud de la usucapión. ARTÍCULO 1455. (ACCIÓN NEGATORIA).- I. El propietario puede demandar a quien afirme tener derechos, sobre la cosa y pedir que se reconozca la inexistencia de tales derechos. II. Si existen perturbaciones o molestias, el propietario puede pedir el cese de ellas y el resarcimiento del daño	

Finalmente no es una novedad el problema de las denominadas “invasiones”, sufrido no solo por particulares – ya sean personas naturales o jurídicas-, sino inclusive por el
Estado. Frente a ello, parecía que este último no tenía reacción y así hemos conocido cómo grandes extensiones de terrenos son apropiados por particulares, muchas veces en forma inescrupulosa para establecer negocios ilícitos, como el “tráfico ilegal de terrenos”, que no es más que otra forma de cometer delitos de estafa, estelionatos y falsificación de documentos, entre otros delitos tipificados por nuestro Código Penal.

Es más, si procedía algún proceso penal de usurpación, había de esperar hasta el final
del mismo para ejecutar el desalojo o, en el mejor de los casos, esperar que se iniciara el
proceso judicial de usurpación para solicitar la administración provisional, de acuerdo con el antiguo Decreto Legislativo Nº 312. Esta situación, como era obvio, no era la mejor, por lo que ahora el Estado peruano ha pretendido hacerle frente a este problema incorporando modificaciones al Código Penal a través de la Ley Nº 30076, normativa con la que se pretende combatir la inseguridad ciudadana, la misma que ha entrado en vigencia el pasado 20/08/2013.

El delito de usurpación ya existía en nuestro Código Penal de 1991 (como también se encontraba en el viejo Código Penal Maúrtua, vigente desde 1924), y siempre estuvo claro que su pretensión era proteger el derecho de posesión frente a los ataques más graves que pudieran hacerse contra a aquél.

Especialmente los casos en los que mediaba violencia o amenaza contra personas, tanto para despojar como para perturbar la posesión, o mediaba el engaño o el abuso de confianza, con la finalidad de despojar la posesión. También su modalidad básica contemplaba la alteración o destrucción de linderos, con la finalidad de apropiarse de todo o parte de un inmueble.

La Ley Nº 30076, a la que hacía referencia, introduce dos modificaciones al artículo 202 del Código Penal. En primer lugar, agrega una tercera modalidad básica del delito de usurpación, para sancionar con pena privativa de libertad a "el que, ilegítimamente, ingresan a un inmueble, mediante actos ocultos, en ausencia del poseedor o con precauciones para asegurarse el desconocimiento de quienes tengan derecho a oponerse". Con esta descripción se pretende sancionar al que actúa en situación de clandestinidad, esto es, que ingresar ilegítima y clandestinamente (configurado por la fórmula mediante "actos ocultos") en un predio ajeno puede constituir delito de usurpación.
Clandestino es justamente el ingreso que se hace a espaldas del propietario de un predio, aprovechándose de que no está presente o asegurándose que quien tenga derecho a oponerse, desconozca de dicho ingreso al predio. Consideramos que este agregado que se hace al Código Penal pretende enfrentar el problema de las denominadas "invasiones", pues este se caracteriza básicamente por el ingreso clandestino a una propiedad ajena. El verbo rector de la tipicidad objetiva de esta nueva fórmula legal es "ingresar", verbo bastante sencillo de comprender como entrar en un lugar, pasar de afuera a adentro de un lugar. Este ingreso clandestino no requiere otra modalidad de violencia, amenaza o fraude, simplemente se sanciona el aprovechamiento que hace el agente delictivo de la situación de ventaja en que se encuentra al momento de ingresar y tomarse un predio para sí, perjudicando en su derecho real al propietario o poseedor que en ese momento no se encontraba presente. La otra modificación que sufriera el artículo 202 también es relevante, pues aclara que cuando la usurpación se hace con la modalidad de violencia, esta puede ser no solo contra las personas, como siempre se entendió por nuestra jurisprudencia, sino también contra las cosas. Entonces el despojo o perturbación de la posesión, para lo cual se fractura una chapa de seguridad o se violenta una ventana de ingreso, constituye también una usurpación por violencia. Ambas modalidades descritas, esto es, la violencia contra las cosas y la clandestinidad, pueden concurrir sin ningún problema en muchos actos delictivos de usurpación.
Un asunto que subyace en este espinoso tema es el de si es posible accionar en paralelo, es decir, actuar extrajudicialmente solo con el auxilio de la PNP y a la vez exigir la actuación del Ministerio Público. Consideramos que ello no es recomendable. Si la actuación extrajudicial se hace en el marco racional de interpretación de la Ley Nº 30230, solo una vez agotada esta posibilidad debería exigirse del fiscal la actuación de la diligencia de inspección judicial orientada a la obtención del desalojo preventivo. Sin perjuicio de lo anterior, si se opta inicialmente por la vía de la recuperación extrajudicial, no podemos olvidar que siempre nos encontramos ante un delito de usurpación, y una vez agotado el plazo de la flagrancia delictiva, si bien la recuperación no obliga a la PNP a la detención de los ocupantes, es recomendable que se proceda a su debida identificación, a fin de que, luego de la investigación respectiva, se establezca la responsabilidad penal que les corresponda, por la comisión del

delito de usurpación. Como si esto fuera poco, y no quedase claro que la Ley Nº 30076 pretende enfrentar el problema de las invasiones, ha agregado una serie de agravantes al artículo 204 del Código Penal, como cuando considera que la colocación de “hitos, cercos perimétricos, cercos vivos, paneles o anuncios, demarcaciones para lotizado, instalación de esteras, plásticos u otros materiales” también es una usurpación agravada (numeral 6), así como también fija una pena agravada de hasta ocho años de privación de libertad para “el que organice, financie, facilite, fomente, dirija, provoque o promueva la realización de usurpaciones de inmuebles de propiedad pública o privada” (último párrafo del artículo 204), esto es, lo que comúnmente se conoce como “tráfico de terrenos”. (Comentario de CARLOS ALBERTO **ANGLAS LOSTAUNAU Fiscal provincial penal del Distrito Fiscal del Callao.** - Egresado del Doctorado en Derecho de la UPSMP. **ACCIONES PARA CONTRARRESTAR LAS INVASIONES**) en el suplemento Jurídica de análisis legal del diario el Peruano.

CAPÍTULO III

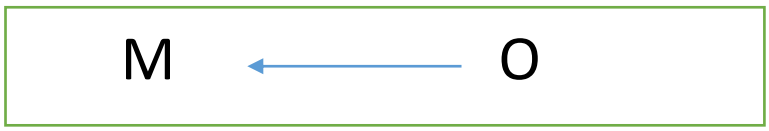
METODOLOGÍA

3.1 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

El método de investigación utilizado en este estudio es el descriptivo, el mismo que consiste en describir fenómenos, situaciones, contextos y eventos esto es detallar cómo son y se manifiestan. Los estudios descriptivos busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de las personas, grupos, comunidades, procesos objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (DANHKE, 1989). Es decir, miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos (variables), aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar. En un estudio descriptivo se selecciona una serie de cuestiones y se mide o recolecta información sobre cada una de ellas, para así (valga la redundancia) describir lo que se investiga.

Se utilizó el diseño descriptivo simple, para poder recabar información relacionada con los procedimientos que se vienen ejecutando en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo sobre la vulneración del derecho de propiedad inmueble por medio de las invasiones.

Se utilizó el diseño descriptivo simple, para poder recabar información relacionada con las vulneraciones al derecho de propiedad inmueble por medio de las invasiones representado por las siguientes variables.



Donde:

M: Representa la muestra, e incluye a los sujetos u objetos con quienes se realizó el estudio.

O: Corresponde a la información u observación relevante o de interés que recogemos de la muestra.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA.

3.2.1 POBLACIÓN.

Lo encontramos a base de encuestas realizadas a 100 moradores

- 20 moradores del ASENTAMIENTO HUMANO JORGE VELÁSQUEZ PORTOCARRERO.

- 20 moradores del ASENTAMIENTO HUMANO RENATO SAVERI EX DAMNIFICADOS DE UCAYALI.
- 20 moradores del ASENTAMIENTO HUMANO NUEVO JORDÁN
- 20 moradores del ASENTAMIENTO HUMANO JARDÍNES DE LA FLORIDA.
- 20 moradores del ASENTAMIENTO HUMANO NUEVA AMAZONÍA.

3.2.2. MUESTRA

- **ENCUESTAS PROMEDIADAS A CINCO ASENTAMIENTOS HUMANOS:**
  - **JORGE VELASQUEZ PORTOCARRERO**
  - **RENATO SAVERI - EX DAMNIFICADOS DE UCAYALI**
  - **NUEVO JORDAN**
  - **JARDÍNES DE LA FLORIDA**
  - **NUEVA AMAZONÍA.**

❖ **MUESTREO NO PROBABILÍSTICO (no intencional)**

Este tipo de muestreo se caracteriza porque el investigador selecciona el área de encuestas y el número de personas; pero no indica que individuos fueron encuestados.

Es aplicable en esta investigación de carácter descriptivo, toda vez que se seleccionará el área y la cantidad de encuestados por asentamiento humano proporcionando una adecuado información para la investigación al tener a su cargo la responsabilidad de brindar la información solicitada y mantener lo más actualizado el presente trabajo.

3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS

3.3.1 TÉCNICA: ANÁLISIS DOCUMENTAL.

- En esta investigación se analizó la diversa información obtenida, así mismo el análisis de la normativa constitucional, sustantiva y hasta administrativa de carácter nacional, regional y local, que ha permitido relacionar las situaciones fácticas de la investigación.

3.3.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN.

N°	TIPO DE INSTRUMENTO
1	ENCUESTAS A LOS INVASORES
2	APLICACIÓN DE ENTREVISTAS A LOS PROPIETARIOS
3	RECOLECCIÓN DE NORMAS LEGALES
4	DERECHO COMPARADO CON OTROS PAÍSES.

CAPITULO IV

RESULTADO Y DISCUSIÓN.

4.1 RESULTADOS

Una vez aplicado los instrumentos de recolección de datos pertinentes, los resultados obtenidos fueron:

4.1.1. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN PEDIDO DE INFORMACIÓN:

RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS:

- ASENTAMIENTO HUMANO JORGE VELASQUEZ PORTOCARRERO
- ASENTAMIENTO HUMANO NUEVO JORDAN
- ASENTAMIENTO HUMANO RENATO SAVERI EX DAMNIFICADOS DE UCAYALI.
- ASENTAMIENTO HUMANO NUEVA AMAZONÍA
- ASENTAMIENTO HUMANO JARDÍNES DE LA FLORIDA.

4.1.1.1.- Narrativa lineal para la Obtención de información (15/03/2016 - 02/07/2016)

Con fecha 15 de Marzo del 2016, inicié una serie de encuestas a diferentes moradores que residen en los Asentamientos humanos JORGE VELASQUEZ PORTOCARRERO, NUEVO JORDAN, NUEVA AMAZONÍA, JARDÍNES DE LA FLORIDA Y RENATO SAVERI EX DAMNIFICADOS DE UCAYALI, con el único propósito de conocer específicamente sobre el tema de las invasiones y preguntas relacionadas a estas.

La información recauda fue en base de:

1. LOS DATOS PERSONALES DE LOS MORADORES Y EL GRADO ACADÉMICO QUE ESTAS PERSONAS TIENEN.

   A. Grado de Instrucción:

   B. Sexo:

C. Edad:

D. Domicilio:

E. Lugar de Nacimiento:

F. Promedio de ingresos mensuales, diarios, semanales o quincenales que cada morador encuestado pueda generar pudiendo esta optar por cualquiera de las opciones ya descritas para hacer referencia de monto que perciben.

2. PREGUNTAS RELACIONADAS SOBRE EL TEMA DE LAS INVASIONES A LOS MORADORES ENCUESTADOS.

IMPORTANTE TENER EN CUENTA: que la presente tesis se tuvo que proteger la identidad del entrevistado a fin de que pueda responder a las preguntas formuladas sin preocupación de alguna acción ya sea legal o de cualquier otra índole en su contra.

A. DESDE CUANDO VIENE OCUPANDO UD. EL LOTE DE TERRENO EN EL CUAL VIVE?

B. ¿CÓMO HA ADQUIRIDO UD. EL LOTE DE TERRENO EN EL QUE VIVE?

i. Por invasión.

ii. Compra-venta

iii. Prescripción adquisitiva de dominio.

iv. Otros (especificar).

C. ¿UD. HA PARTICIPADO DE LA INVASIÓN DEL TERRENO PRIVADO QUE VIENE OCUPANDO? Y ¿CUÁNDO FUE?

D. ANTES DE OCUPAR EL TERRENO ¿UD. TENÍA PLENO CONOCIMIENTO QUE DICHO INMUEBLE TENÍA PROPIETARIO?

E. ANTES DE INVADIR EL TERRENO QUE VIENE OCUPANDO ¿UD. SABÍA QUE INFRINGÍA LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, EL CÓDIGO CIVIL, EL CÓDIGO PENAL Y OTRAS NORMAS?

F. ¿POR QUÉ MOTIVO PARTICIPÓ EN LA INVASIÓN DEL TERRENO?

I. Carencia de vivienda.

II. No contar con dinero para comprar un terreno.

III. Fines económicos de las normas legales.

IV. Falta de políticas de expansión territorial de los gobiernos locales y regionales y municipales.

V. Otros (especificar):

G. ¿ACTUALMENTE LLEVA UD. UN PROCESO JUDICIAL EN SU CONTRA, SOBRE LA RECUPERACIÓN DEL TERRENO EN POSESIÓN CONOCIDO TAMBIÉN COMO PROCESO REIVINDICATORIO Y/O DESALOJO?

H. ¿LLEGÓ UD. A ALGÚN ACUERDO CONCILIATORIO CON EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE QUE ESTÁ EN POSESIÓN? SI O NO y, ¿POR QUÉ?

I. ¿UD. PARTICIPARÍA EN UNA NUEVA INVASIÓN?

4.1.1.2. RESULTADOS OBTENIDOS:

A) QUE EL PROMEDIO DE LAS PERSONAS QUE OCUPAN UN PREDIO INVADIDO NO ACABARON LA SECUNDARIA NI LA PRIMARIA.

Respecto a nuestra encuesta de fecha (15/03/2016 - 02/07/2016) se pudo promediar que la mayoría de las personas no acabaron la secundaria así como en gran parte la primaria no fue concluida obteniendo un resultado de 54%

Así como lo demuestra la **TABLA N° 01**

CLASE	FRECUENCIA	FRECUENCIA %
PRIMARIA INCOMPLETA	14	14.0%
PRIMARIA COMPLETA	12	12.0%
SECUNDARIA INCOMPLETA	32	32.0%
SECUNDARIA COMPLETA	32	32.0%
SUPERIOR INCOMPLETA	3	3.0%
SUPERIOR COMPLETA	3	3.0%
TECNICO SUPERIOR	4	4.0%
TOTAL	100	100.0%

En donde se demuestra que entre las personas entrevistadas el porcentaje de personas que no llegaron hasta Nivel académico de secundaria completa bordeándose así aproximadamente a un 54%.

En donde mejor se detalla mediante las siguientes imágenes:

TABLA N° 02

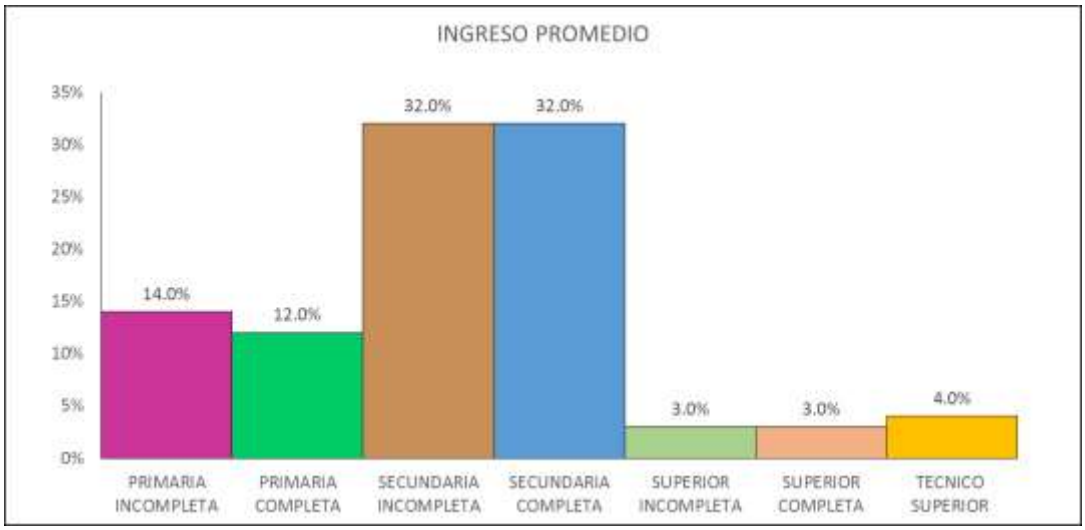
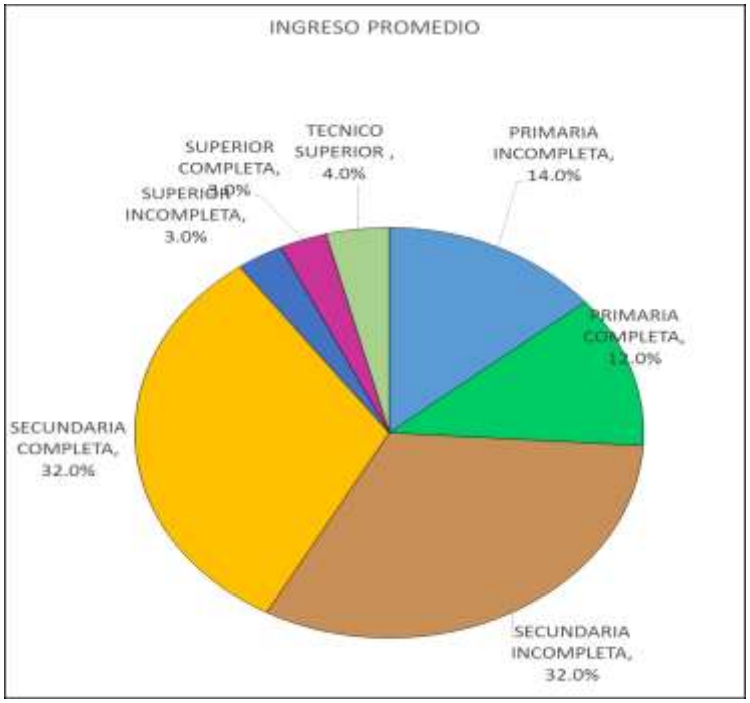


TABLA N° 03



100

RESULTADO N° 02

B) SE PUDO OBTENER UN PROMEDIO DE CUANTO ES EL INGRESO QUE EL MORADOR TIENE:

Respecto a nuestra encuesta de fecha (15/03/2016 -02/07/2016) se pudo promediar que los ingresos de las personas encuestadas bordean aproximadamente del S/. 0 - 800 Nuevos soles y de S/. 801 A S/.1600 nuevos soles mensuales, obteniendo así un porcentaje de 89% del total.

Así como lo demuestra la **TABLA N° 04**

CLASE	FRECUENCIA	FRECUENCIA %
0 - 800	44	44.0%
801 - 1600	45	45.0%
1601 - 2400	3	3.0%
2401 - 3200	6	6.0%
3201 - 4000	2	2.0%
TOTAL	100	100.0%

En donde se demuestra que entre las moradores entrevistados el porcentaje de las personas que tienen menos ingresos económicos es de entre el monto de 0 – S/. 1600 nuevos soles aproximadamente son de 89%.

En donde mejor se detalla mediante las siguientes imágenes:

TABLA N° 05 (Cuadro de Barras N° 01)

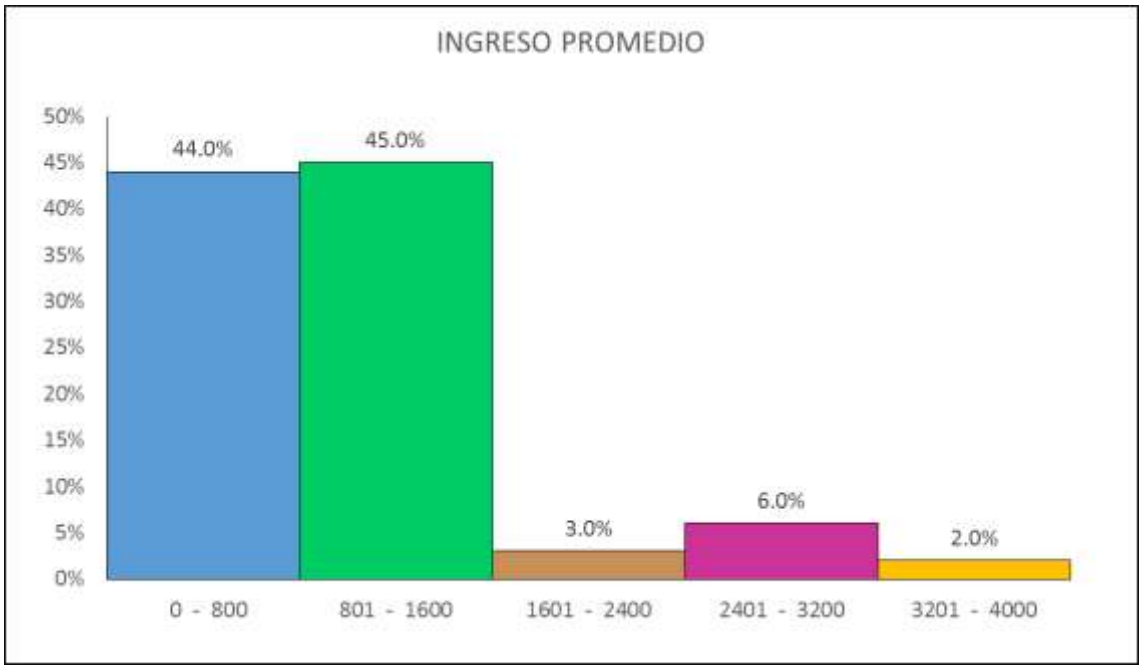


TABLA N° 06 (Cuadro de Barras N° 02)

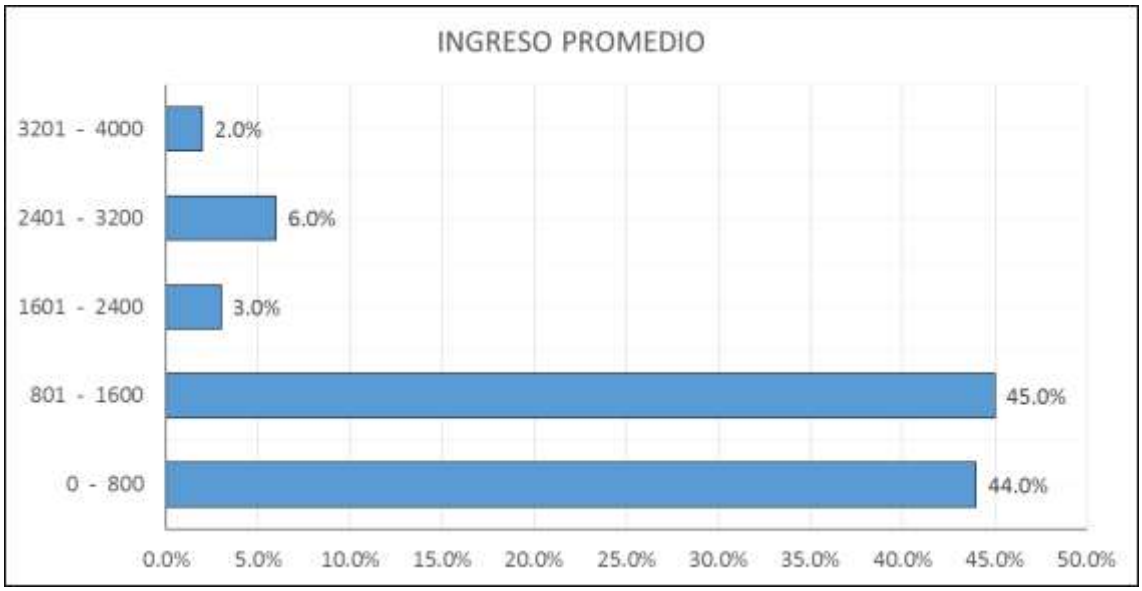
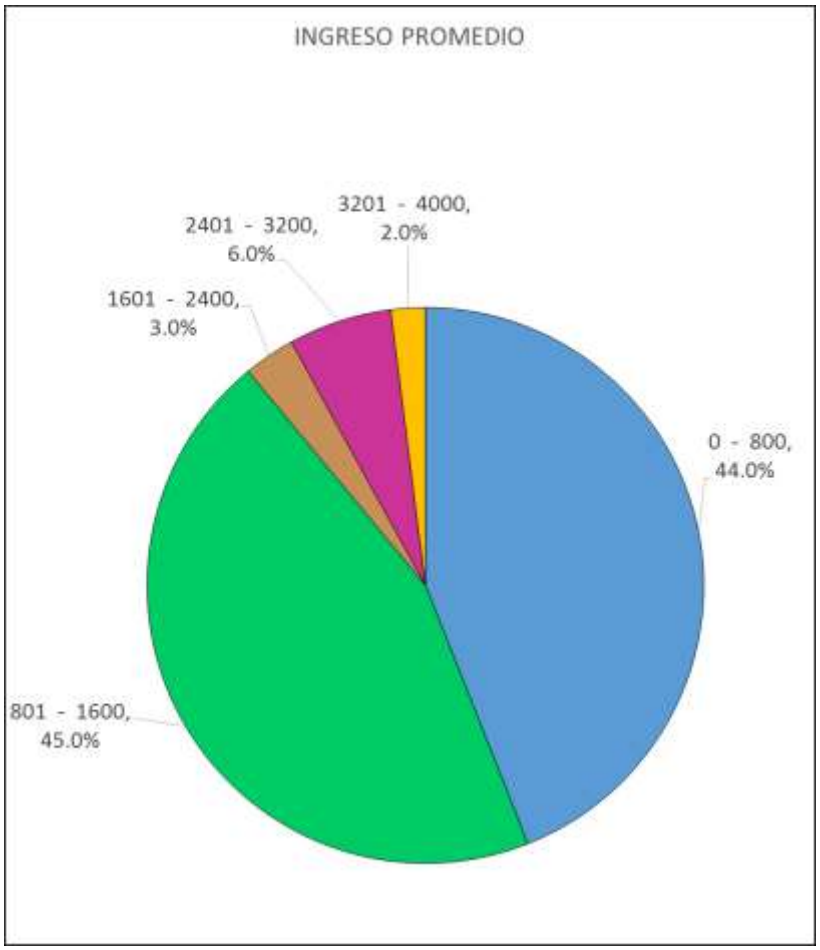


TABLA N° 07 (Círculo Estadístico sobre los ingresos económicos)



RESULTADO N° 03

C) SE PUDO OBTENER UN PROMEDIO DE CUANTOS MESES TIENE OCUPANDO CADA MORADOR ENTREVISTADO EN SUS VIVIENDAS

Respecto a nuestra encuesta de fecha (15/03/2016 -02/07/2016) se pudo promediar que el tiempo que vienen ocupando los moradores validados en MESES bordean aproximadamente la mayoría entre 51-75 MESES obteniendo así un porcentaje de 34.0% del total.

Así como lo demuestra la **TABLA N° 08**

CLASE (MESES)	FRECUENCIA	FRECUENCIA %
0 - 25	13	13.0%
26 - 50	21	21.0%
51 - 75	34	34.0%
76 - 100	21	21.0%
101 - 125	11	11.0%
TOTAL	100	100.0%

En donde se demuestra que entre las personas entrevistadas el porcentaje de las personas que tienen ocupando su vivienda por el tiempo variado en MESES aproximadamente la mayoría tiene desde 51 a 75 meses teniendo un porcentaje de aproximadamente 34.0%.

En donde mejor se detalla mediante las siguientes imágenes:

TABLA N° 09

(Cuadro de barras N° 01 – tiempo ocupando – Evaluado por Meses)

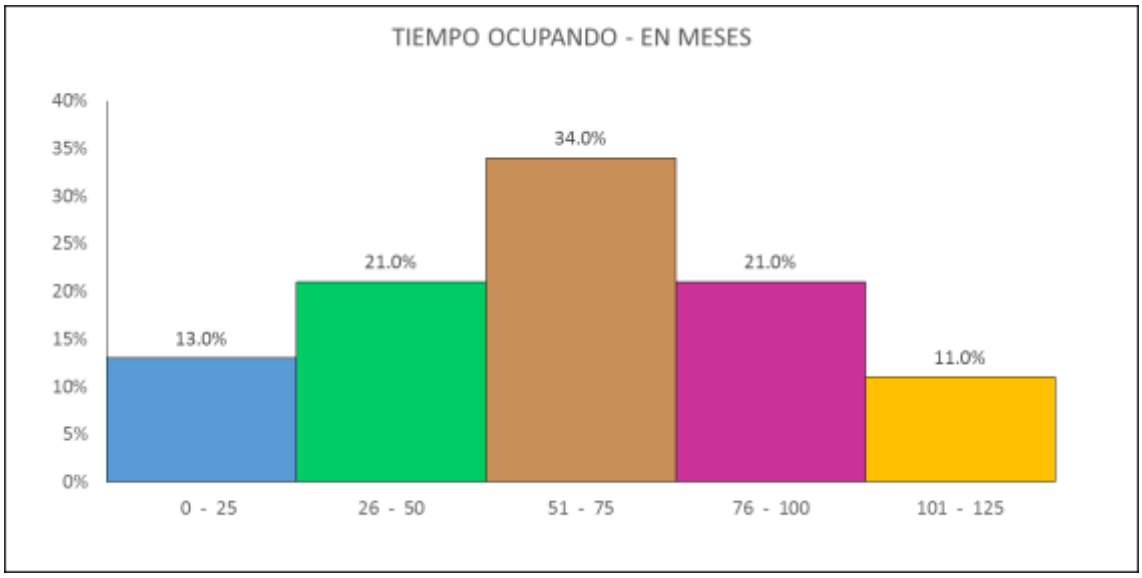


TABLA N° 10

(Cuadro de barras N° 02 – tiempo ocupando- evaluado por meses)

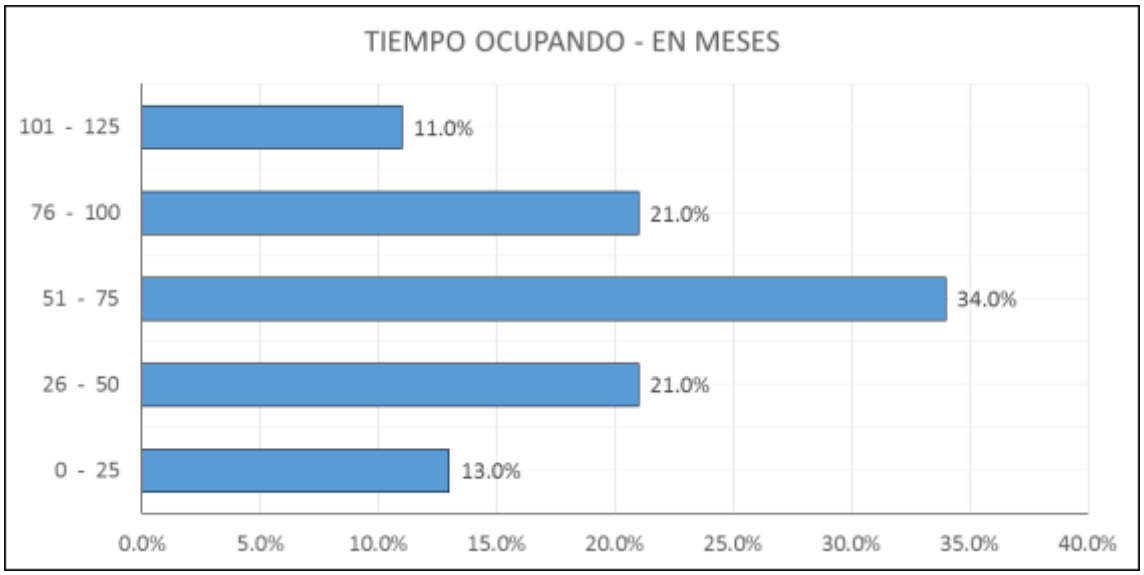
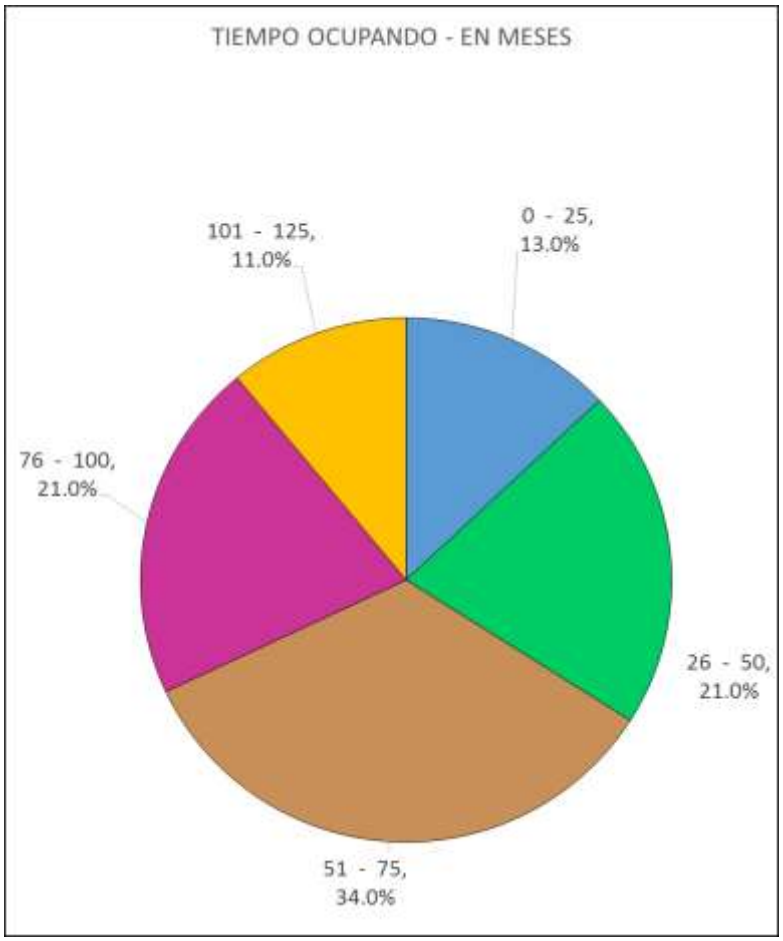


TABLA N° 11

(Círculo Estadístico – Tiempo ocupando – Evaluado por meses)



RESULTADO N° 4

D) SE SUPO DE QUE FORMA EL MORADOR ADQUIRIÓ EL LOTE DE TERRENO EN EL QUE VIVE.

Respecto a nuestra encuesta de fecha (15/03/2016 -02/07/2016) se pudo promediar que la mayoría de las personas vienen ocupando el lote de terreno en el que viven por medio de la modalidad de compra-venta de terreno obteniendo así un porcentaje de 58.3%. Así como lo demuestra la **TABLA N° 12**

CLASE	FRECUENCIA	FRECUENCIA %
INVASION	29	28.7%
COMPRA-VENTA	59	58.3%
PRESCRIPCION ADQUISITIVA	0	0.0%
OTROS	13	12.9%
TOTAL	101	100.0%

Con esto se demuestra que entre las personas entrevistadas el porcentaje de los moradores, de cómo han adquirido su lote de

terreno, la mayoría bordean aproximadamente los 58.3% por la modalidad de compra-venta.

IMPORTANTE: tener en cuenta que estos contratos de compra-venta efectuados, NO se hicieron directamente con el propietario sino con la persona quien invadió el predio y lo comercializó con la promesa de que se están llegando a acuerdos con el dueño para el pago del mismo; llegando así a la conclusión que la mayoría de los invasores son traficantes de terreno.

En donde mejor se detalla mediante las siguientes imágenes

TABLA N° 13

(Cuadro de barras N° 01 – Cómo ha adquirido el lote de terreno)



TABLA N° 14 (Cuadro de barras N° 02 – Cómo ha adquirido el lote de terreno)

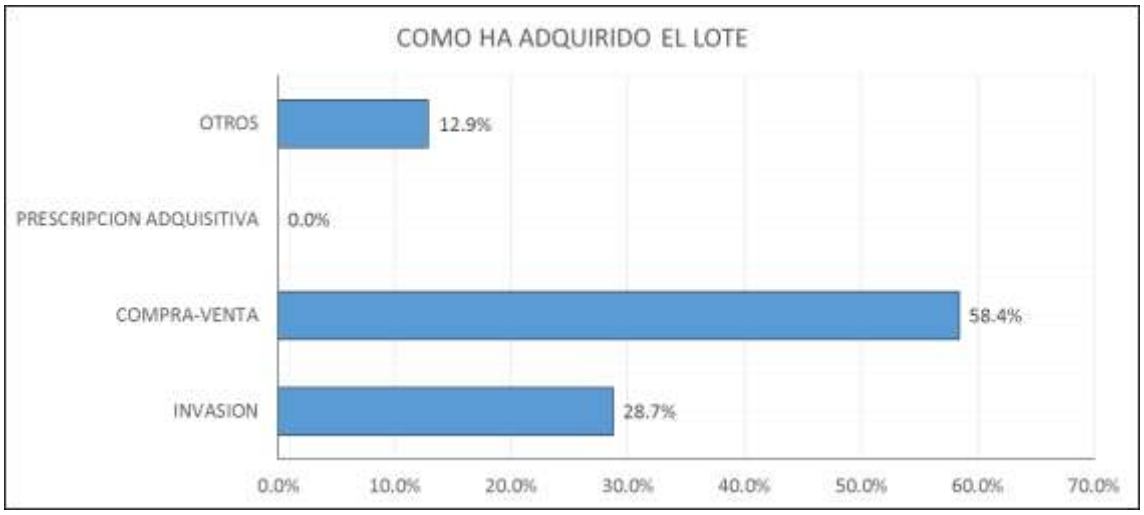
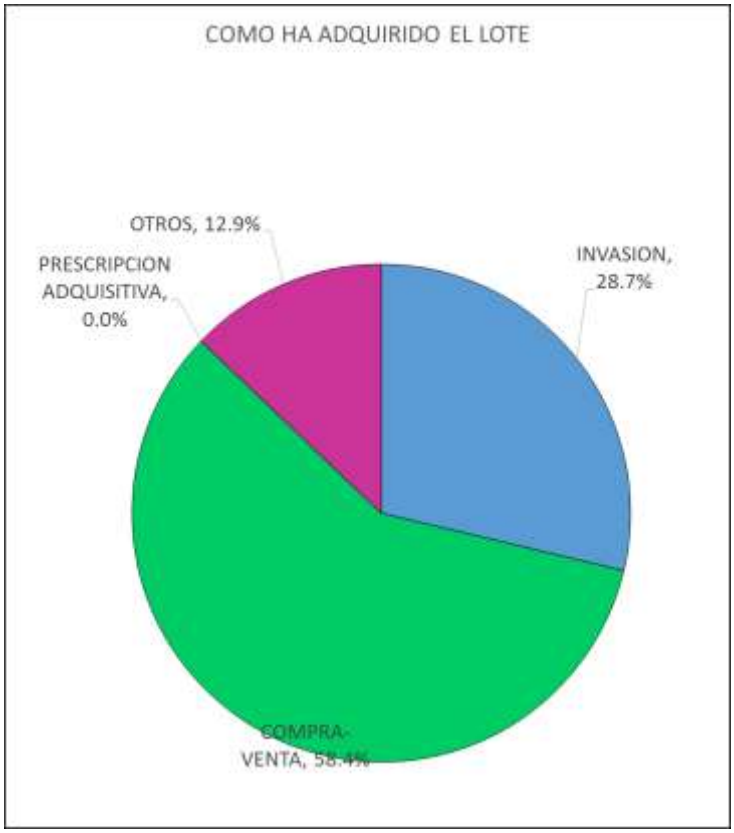


TABLA N° 15 (Círculo Estadístico – Cómo ha adquirido el lote de terreno)



RESULTADO N° 05

E) SE SUPO POR QUÉ MOTIVO EL MORADOR PARTICIPÓ EN LA INVASIÓN DEL TERRENO

Respecto a nuestra encuesta de fecha (15/03/2016 -02/07/2016) se pudo promediar que la mayoría de las personas que participaron en la invasión o adquirieron el lote de terreno invadido fue porque no contaban con una vivienda teniendo así un porcentaje de 46.0%.

Así como lo demuestra la **TABLA N° 16**

CLASE	FRECUENCIA	FRECUENCIA %
Sin Vivienda	87	46.0%
Sin Dinero	52	27.5%
Para vender	2	1.1%
Desconocimiento	17	9.0%
Falta Politica	26	13.8%
Otros	5	2.6%
TOTAL	189	100.0%

Con esto se demuestra que entre las personas entrevistadas el porcentaje de las personas de por qué motivo ha adquirido su lote de terreno, la mayoría bordean aproximadamente los 46.0% por la modalidad de compra-venta.

IMPORTANTE: tener presente que mediante la encuesta realizada los moradores optaron por responder por más de dos opciones, pero fundamentalmente en casi todas las entrevistas señalaban porque no contaban con vivienda y esto también incluye para aquellas personas que adquirieron el lote de terreno mediante la modalidad de compra-venta indicando que el costo de dichos lotes representaban más baratos que las viviendas que la Municipalidad provincial u otros terrenos ofrecidos por propietarios privados que tenían costos más elevados.

Para ello se detalla el presente resultado mediante las siguientes imágenes:

TABLA N° 17 (Cuadro de barras N° 01 – Por qué motivo invadió el lote de terreno)

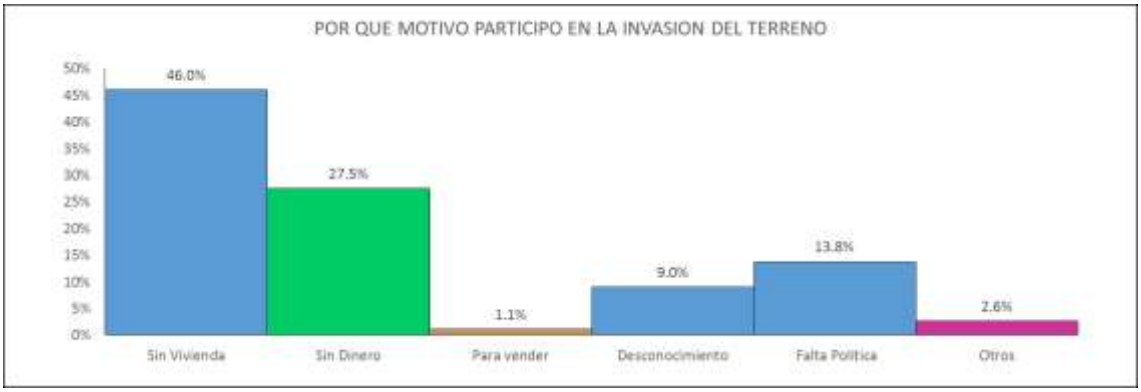


TABLA N° 18 (Cuadro de barras N° 02 – Por qué motivo invadió el lote de terreno)

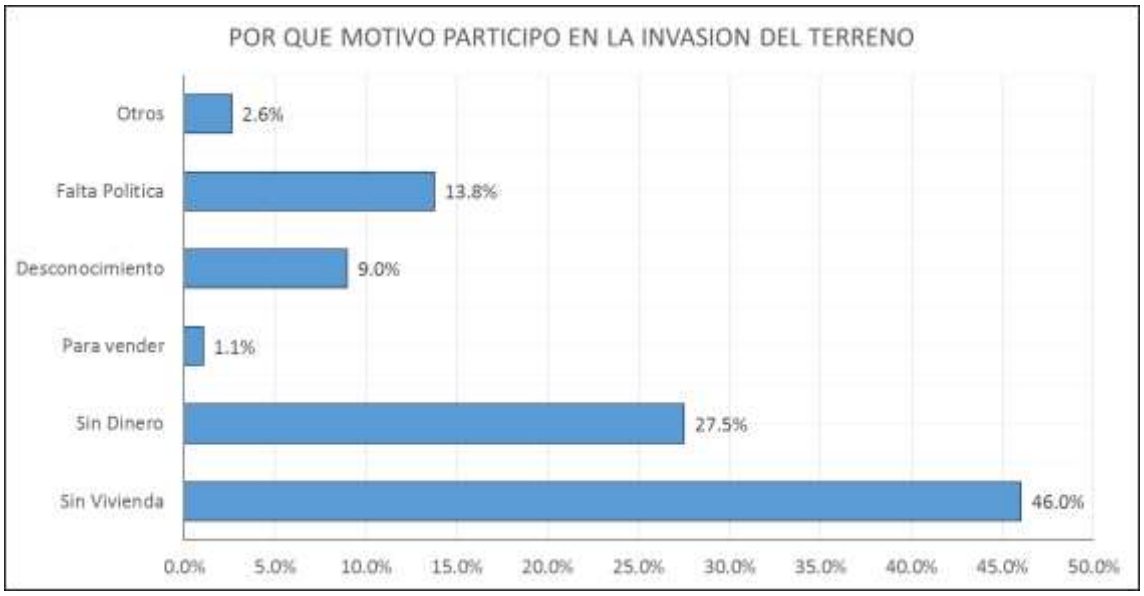
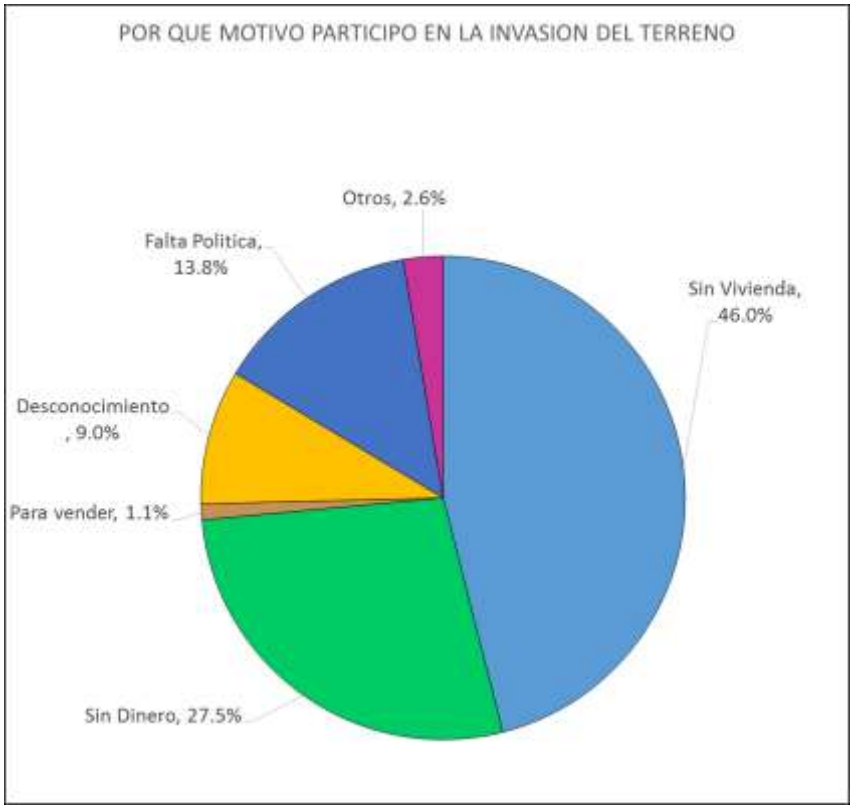


TABLA N° 19

(Círculo Estadístico – Por qué motivo invadió el lote de terreno)



RESULTADO N° 06

F) SE SUPO CUANTAS PERSONAS TENÍAN CONOCIMIENTO QUE ESTABAN INFRINGIENDO LAS LEYES.

Respecto a nuestra encuesta de fecha (15/03/2016 -02/07/2016) se pudo promediar que la mayoría **NO** tenían conocimiento que estaban infringiendo la ley al adquirir un lote invadido teniendo como resultado un porcentaje de 56.0%

Así como lo demuestra la **TABLA N° 20**

Aceptación	HA INVADIDO EL TERRENO QUE OCUPA	SABIA QUE EL INMUEBLE TENIA PROPIETARIO	SABIA QUE EL INFRINGIA LA LEY
SI	28.0%	52.5%	44.0%
NO	72.0%	47.5%	56.0%
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%

Con esto se demuestra que entre las personas entrevistadas el porcentaje la mayoría de las personas **NO** tenían conocimiento que estaban infringiendo la ley al adquirir un lote invadido teniendo como resultado un porcentaje de 56.0%.

Así también lo demuestra la siguiente **TABLA N° 21** respecto al número de personas encuestadas por una cantidad de 56 encuestados.

Aceptación	HA INVADIDO EL TERRENO QUE OCUPA	SABIA QUE EL INMUEBLE TENIA PROPIETARIO	SABIA QUE EL INFRINGIA LA LEY
SI	28	52	44
NO	72	47	56
TOTAL	100	99	100

Demostrándose a su vez el presente resultado mediante las siguientes imágenes:

TABLA N° 22

(Cuadro de Barras N° 01 – infracción de la ley)

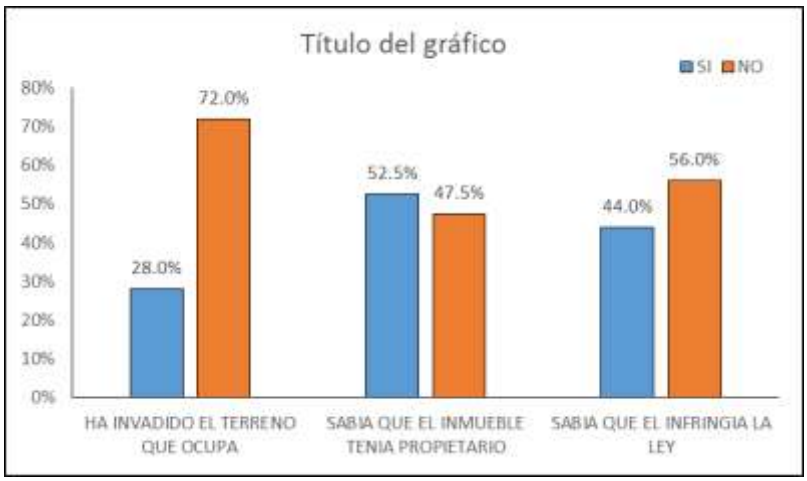


TABLA N° 23

(Cuadro de Barras N° 02 – Infracción de la ley)

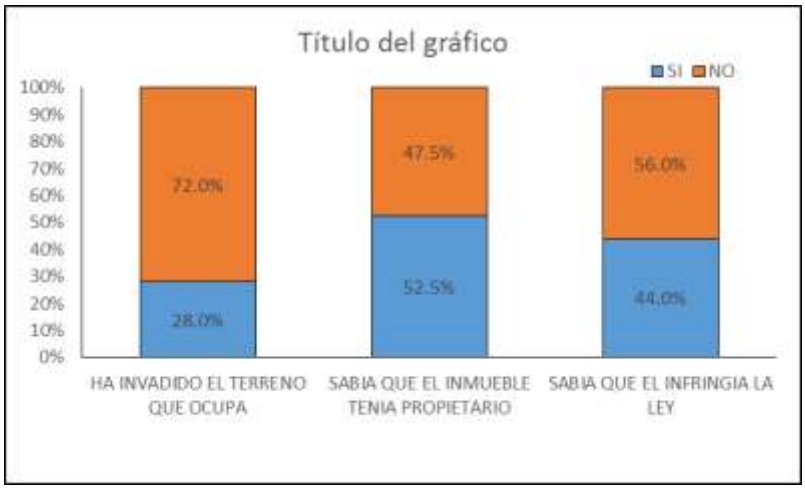


TABLA N° 24 (Cuadro de Barras N° 03 – Infracción de la ley)



RESULTADO N° 07

G) SE SUPO CUANTAS PERSONAS TIENEN UN PROCESO JUDICIAL EN SU CONTRA

Respecto a nuestra encuesta de fecha (15/03/2016 -02/07/2016) se pudo promediar que la mayoría **NO** tenían un proceso judicial en su contra ya sea por materia de reivindicación o desalojo del bien inmueble teniendo como resultado un porcentaje de 96.0%

Así como lo demuestra la **TABLA N° 25**

Aceptación	TIENE PROCESO JUDICIAL POR EL TERRENO EN POSESION	LLEGO A ACUERDO CONCILIATORIO POR EL INMUEBLE EN POSESION	PARTICIPARIA EN NUEVA INVASION
SI	4.0%	78.0%	13.0%
NO	96.0%	22.0%	86.0%
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%

Con esto se demuestra que entre las personas entrevistadas el porcentaje de la mayoría de las personas **NO** tienen un proceso judicial en su contra ya sea por materia de reivindicación o desalojo del bien inmueble teniendo como resultado la cantidad de entrevistados de N° 96.

Así también lo demuestra la siguiente **TABLA N° 26** respecto al número de personas encuestadas por una cantidad de 86 encuestados.

Aceptación	TIENE PROCESO JUDICIAL POR EL TERRENO EN POSESION	LLEGO A ACUERDO CONCILIATORIO POR EL INMUEBLE EN POSESION	PARTICIPARIA EN NUEVA INVASION
SI	4	78	14
NO	96	22	86
TOTAL	100	100	100

ándose a su vez el presente resultado mediante las siguientes imágenes

TABLA N° 27

(Cuadro de Barras N° 01 – si tienen proceso judicial)

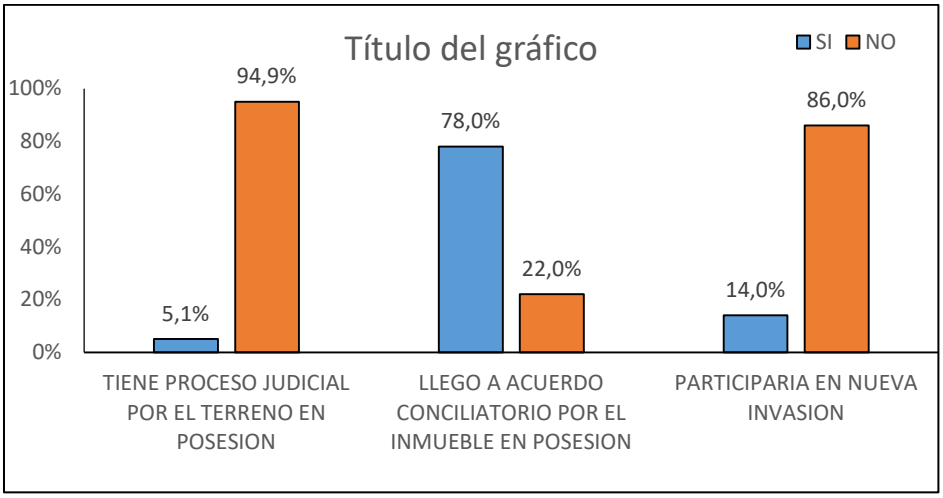


TABLA N° 28

(Cuadro de Barras N° 02 – si tienen proceso judicial)

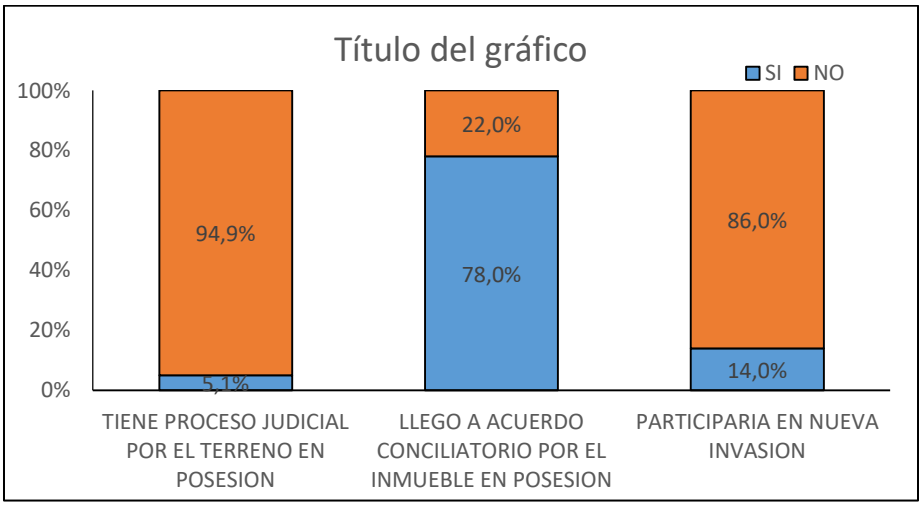
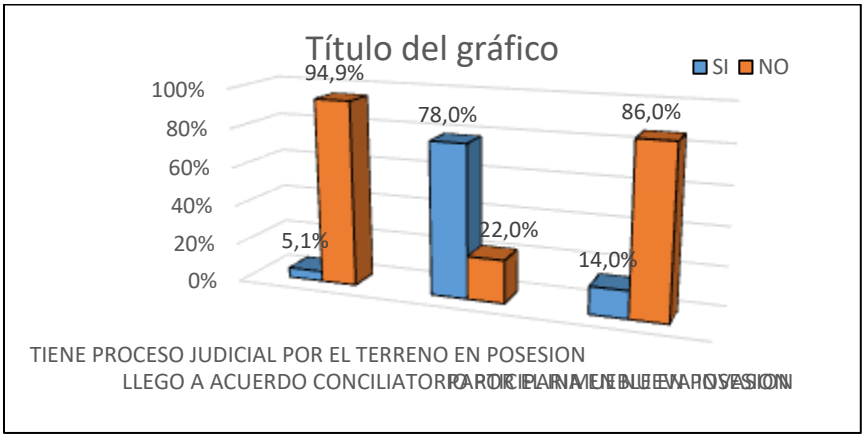


TABLA N° 29 (Cuadro de Barras N° 03 - si tienen procesal judicial)



CAPÍTULO V

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES.

5.1. CONCLUSIONES:

Luego de haber realizado la presente investigación he arribado a las siguientes conclusiones, los mismos que responden a cada objetivo planteado:

- **Al Objetivo General, sobre "**Determinar de qué manera existe una relación entre la carencia de vivienda y la vulneración del derecho de propiedad inmueble en Distrito de Callería – Provincia de Coronel Portillo en los años 2007 al 2014". **Queda demostrado:**

  1. **Que la falta de viviendas disponibles y la situación de no contar con el dinero suficiente para una adquisición formal de un lote de terreno constituyen los principales factores que motivan a las personas la participación en las invasiones de terrenos en el Distrito de Callería provincia de Coronel Portillo. Sin embargo es importante señalar que se ha podido determinar que el 47.5% de los moradores de los cinco Asentamientos Humanos (Jorge Velásquez Portocarrero, Nuevo Jordán, Nueva Amazonía, Renato Saveri - Ex Damnificados de Ucayali, Los Jardines de la Florida), declararon haber comprado el lote de terreno que están ocupando, concluyendo que los primeros moradores invadieron el inmueble con la finalidad de traficar (comercializar) los lotes invadidos.**

- **Al Primer Objetivo Específico. "**Analizar la normatividad vinculada al derecho de propiedad inmueble. Así como identificar las normas relacionadas a las invasiones de terreno y el tráfico de estos". **Queda demostrado:**

  2. **La existencia de múltiples normas sobre el delito de usurpación, entran en conflicto con la normatividad civil. Como es el caso cuando el propietario de un bien inmueble afectado por el delito de usurpación puede recuperar el mismo por medio de una acción policial inmediata, en el marco de la flagrancia delictiva (en las primeras 24 horas de cometido el delito) y una vez superada esta situación, por medio de un proceso penal en el que se solicite el desalojo preventivo. Además, es de público conocimiento que en julio de 2014 se dictó la Ley Nº 30230, que permite la recuperación extrajudicial del predio, esto es, una tercera posibilidad, también con el auxilio de la PNP, y sin dirección del Ministerio Público o autorización del Poder Judicial. Por lo que la aplicación irracional de una norma como esta, como podría ser su utilización en predios ocupados mucho antes de la entrada en vigencia de la referida ley o asumir que los artículos 65 y 66 de esta ley no fijan plazo alguno para la**

recuperación extrajudicial de los predios del Estado, cuando lo más recomendable sería aplicarlo en concordancia con el artículo 920 del Código Civil, modificado precisamente para fijar un plazo de quince días para dicha recuperación. Esta amplia gama de normas, con diferentes plazos de recuperación contribuye a las invasiones, teniendo en cuenta que el modus operandi de los usurpadores es la agrupación masiva de persona para invadir un terreno, teniendo como riesgo sólo la detención de unas cuantas personas y no del total; por ello es que esta situación queda consolidada cuando se efectúa la compra-venta de terreno invadido, así que el 73.8% de los encuestados aseguro no haber participado en la invasión del terreno que ocupa actualmente.

- **Al Segundo Objetivo Específico.** "Describir las características socio-económicas de los invasores de terrenos en el Distrito de Callería – Provincia de Coronel Portillo en los años 2007 al 2014". **Queda demostrado:**

  3. Que, los invasores de los terrenos de los Asentamientos Humanos **Jorge Velásquez Portocarrero, Nuevo Jordán, Nueva Amazonía, Renato Saveri - Ex Damnificados de Ucayali, Los Jardines de la Florida**, Son personas que migran de otras localidades a la ciudad de Pucallpa, generalmente son personas que migran de zonas rurales a zonas urbanas, en su gran mayoría carecen de suficientes recursos económicos para adquirir un lote de terreno, los mismos que no llegaron hasta Nivel académico de secundaria completa bordeándose así aproximadamente a un 54%. Y que sus ingresos económicos promedio está entre 0 a S/. 1600 nuevos soles aproximadamente, que equivale a un 89%. Y que estos **NO** tenían conocimiento que estaban infringiendo la ley al adquirir un lote invadido teniendo como resultado un porcentaje de 56.0%.

- **Al Tercer Objetivo Específico. "**Describir el comportamiento del Estado frente al problema de las invasiones de terreno". **Queda demostrado:**

  4. **Que, el comportamiento del Estado ante la presencia de los invasores de terrenos es de total inactividad o indiferencia por cuanto, la mayoría de los invasores que tienen entre 26 MESES (2 años con 02 meses) y más de 10 años, no han tomado las medidas legales pertinentes; más bien por el contrario el gobierno Municipal les otorgan el reconocimiento como Asentamientos Humanos; les acondicionan vías, carreteras, mercados, parques, les instalan energía eléctrica, agua, desagüe, teléfono, etc. Servicios básicos con los cuales se aferran más en la posesión de manera permanente.**

- **Al Cuarto Objetivo Específico. "**Conocer cuál es el procedimiento alternativo legal para prever este problema".

5. Sin perjuicio del combate frontal a las invasiones y a los traficantes de terreno de parte de la PNP, algunas ideas a manera de prevención pueden ser las siguientes:

   A) Patrullas permanentes en áreas identificadas como sensibles o susceptibles de ser invadidas.

   B) Sensibilización a la población y autoridades mediante charlas, conferencias y otras actividades, a fin de que se comprometan a la protección de los bienes del Estado dar aviso de actitudes sospechosas a las autoridades, respecto a las propiedades privadas.

   C) Formular actas de abstención y compromiso con la presencia del fiscal De prevención del delito, a fin de que personas que han sido sorprendidas tratando de invadir, no vuelvan a cometer dicho acto.

   D) Difundir material informativo respecto a la problemática de las invasiones, responsabilidad penal y costo social.

1.2. RECOMENDACIONES:

1.2.1 AL GOBIERNO REGIONAL Y MUNICIPAL.

- **El Gobierno Regional y Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, deberá planificar, programar, proyectar y ejecutar obras necesarias de urbanización,** a escala macro, que permitan la adecuada integración de las personas que migran al Distrito de Callería, construcciones de fácil acceso al nivel económico de las personas que carecen de viviendas, los cuales deberán ser pagados a largos plazos. En concordancia con *la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad del Foro Social de las Américas:* que señala *que las ciudades deben ser un ámbito de realización de todos los derechos humanos y libertades fundamentales, asegurando la dignidad y el bienestar colectivo de todas las personas, en condiciones de igualdad, equidad y justicia, así como el pleno respeto a la producción social del hábitat. Todas las personas tiene el derecho de encontrar en la ciudad las condiciones necesarias para su realización política, económica, cultural, social, ecológica, asumiendo el deber de la sociedad".* Evitando de esta manera el crecimiento informal de la ciudad de Pucallpa.

- **Repeler** todo tipo de invasiones de terrenos u ocupaciones ilegales, debiendo contribuir a la recuperación de los predios invadidos, para ello no deberán otorgar

reconocimientos de los Asentamientos Humanos,, cuyo domicilio es el inmueble invadido, tampoco deberán otorgar constancias de posesión, con los cuales dan inicio a las instalaciones de los servicios básicos, ni mucho menos contribuir con el zonificación y manzaneo del inmueble.

1.2.2.1. PROPONER UN PROYECTO DE LEY. Que propone autorizar a las Municipalidades distritales Impulsar programas de vivienda para las familias de bajos recursos económicos, que modifica el Art. 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

BIBLIOGRAFÍA

1. ALTAMIRANO, Teófilo. Migración y Cultura en el Perú Contemporáneo Edit. Amidep.
2. CAPCHA VEGA, Elmer. El ABC del derecho: civil patrimonial; Edición 01 – Lima; Editorial San Marcos.
3. FONSECA TAPIA, Cesar, Derecho Romano. Edit. Adrus S.R.L
4. GACETA JURÍDICA: El VII Pleno Casatorio: Propiedad vs Embargo.
5. GONZALES, D. Migración Interna y Externa. Segunda Edición
6. HERNANDEZ GIL, Antoni. Derechos Reales.
7. GACETA JURÍDICA; La Constitución en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional
8. GACETA JURÍDICA: Los Derechos Reales y su inscripción registral.
9. LEWIS MUMFORD. Historia Natural de Urbanización. Madrid.
10. MARTINEZ, Héctor. Migraciones Internas. En la selva peruana: Realidad poblacional. Lima. Editorial. Amidep.
11. MATOS MAR, José. Las Barriadas de Lima. Instituto de Estudios Peruano.
12. PANFICHI, Aldo. Los pobres de las ciudades Latinoamericanas, balance y perspectivas técnicas. En revista de Sociología de la UNMSM.
13. PETIT, Eugene. Tratado elemental del Derecho Romano.

DIRECCIÓNES ELECTRONICAS.

14. Blogspot.com/…/historia-natural-de-la-urbanización.
15. http://www.monografías.com/trabajos82/problema-vivienda-peru/problema-vivienda-perú2.shtml.
16. http://www.mpfn.gob.pe/escuela/contenido/noticias/5806_juridica_536.pdf
17. http://larepublica.pe/18-02-2014/congresistas-modificaran-norma-que-avala-invasiones-tras-24-horas
18. http://www.sbn.gob.pe/documentos_web/descarga_presentacion/presentacion%20lima_2015/3.%20DEFENSA%20JUDICIAL%20Y%20EXTRAJUDICIAL%20DE%20PREDIOS%20DEL%20ESTADO%20(3).pdf

ANEXOS

PROYECTO DE LEY.

<u>SUMILLA</u>: LEY QUE PROPONE MODIFICAR EL ART. 79 DE LA LEY N° 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, DEBIENDO AUTORIZAR A LAS MUNICIPALIDADES DISTRITALES A IMPULSAR PROGRAMAS DE VIVIENDA PARA LAS FAMILIAS DE BAJOS RECURSOS ECONÓMICOS.

CARLOS ABEL DIAZ SAN MARTIN, con DNI N° 70498255, con domicilio en el Jr. Unión N° 120 – Pucallpa – Ucayali, en uso de mis facultades que me confiere el Art. 107 de la Constitución Política del Perú, presento la siguiente iniciativa legislativa.

LEY QUE PROPONE MODIFICAR EL ART. 79 DE LA LEY N° 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, DEBIENDO AUTORIZAR A LAS MUNICIPALIDADES DISTRITALES A IMPULSAR PROGRAMAS DE VIVIENDA PARA LAS FAMILIAS DE BAJOS RECURSOS ECONÓMICOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Fundamentos Constitucionales.

Título I: De la Persona y de la Sociedad

Capítulo I: Derechos Fundamentales

Art. 1°. La defensa de la persona humana y el respecto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

Art. 2°. Toda persona tiene derecho:

1.- A la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar.

CAPÍTULO II: DE LOS DERECHOS SOCIALES Y ECONÓMICOS.

Ar. 4°. La comunidad y el Estado protegen especialmente al niño, al adolescente, a la madre y a la familia en situación de abandono.

CAPÍTULO III: DE LA PROPIEDAD.

Art. 7°. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de

indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

MARCO LEGAL.

LEY N° 27972 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES.

TÍTULO PRELIMINAR

ARTÍCULO I .- GOBIERNOS LOCALES.

Los gobiernos locales son entidades, básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización.

ARTÍCULO IV.- FINALIDAD.

Los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

ARTÍCULO X.- PROMOCIÓN DEL DESARROLLO INTEGRAL.

Los gobiernos locales promueven el desarrollo integral, para viabilizar el crecimiento económico, la justicia social y la sostenibilidad ambiental.

La promoción del desarrollo local es permanente e integral. Las municipalidades provinciales y distritales promueven el desarrollo local, con coordinación y asociación con los niveles de gobierno regional y nacional, con el objeto de facilitar la competitividad local y propiciar las mejores condiciones de vida de su población.

ARTÍCULO 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL.

La ley de Bases de la descentralización establece la condición de exclusiva o compartida de una competencia.

Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo así como sobre protección y conservación del ambiente.

Las municipales, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1.1. Organización del espacio físico – uso del suelo.

1.2. Zonificación.

1.3. Catastro urbano y rural.

1.4. Habilitación urbana.

ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO.

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones.

(….)

2.2. Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos.

La Ley N° 30156 la Ley de Organización y funciones del Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento y su reglamento por decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA en su Art. 2°, especifica las materias en las que el sector tiene competencias, Estas son:

1. Vivienda.
2. Construcción
3. Saneamiento
4. Urbanismo y desarrollo Urbano
5. Bienes Estatales.
6. Propiedad Urbana

"El ministerio ejerce sus competencia a nivel nacional, es el ente rector de las competencia antes descritas y como tal, es responsable del, diseño, ejecución, supervisión y evaluación de las políticas nacional y sectoriales, que son de obligatorio cumplimientos por los tres niveles de gobierno."

LEY DE FORTALECIMIENTO DE LA FAMILIA LEY N° 28542

(……)

BENEFICIOS DEL PROYECTO.

1. SOCIAL.- por la preminencia de atender prioritariamente la vida humana y familiar propiciando sus condiciones de bienestar.
2. FÍSICO – URBANISTICO.- Porque deberán suscitar cambios que resuelvan el problema de espacio vital y el ornato general de la ciudad.
3. ECOLÓGICO.- porque deberá pensarse en las áreas verdes para la oxigenación del ambiente.

OBJETO DE LA LEY.

Art. 1 la ley tiene por objeto autorizar a los gobiernos locales a impulsar programas de viviendas para las familias de bajo recursos.

Art. 2.- modificación del artículo 79 de la ley 27972 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES:

Las Municipalidades en materia de organización, de espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

a. Diseñar y/o proponer la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos. Le otorgarán prioridad a los programas de vivienda para las familias de bajos recursos a las asociaciones de vivienda, construidas por personas que acrediten no tener propiedad inmueble inscritas en los registros públicos.

b. Corresponde al Alcalde Distrital, en el ámbito de su circunscripción territorial constituir un registro especial de asociaciones de vivienda, conformado solo por aquellas personas cuyo domicilio figure como declarado en su documento de DNI y que acrediten residencia continua de 02 años como mínimo en el distrito

Pucallpa 22 de Julio del 2016

ANEXO 2

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS.

ENTREVISTA A LOS MORADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO JORGE VELASQUEZ PORTOCARRERO, NUEVA AMAZONÍA; NUEVO JORDÁN, RENATO SAVERI "EX DAMNIFICADOS DE UCAYALI" Y LOS JARDÍNES DE LA FLORIDA.

OBJETIVO: lo que Ud. debe saber es que la presente encuesta es solo con el fin de obtener información actualizada y real sobre los factores que determinan la vulneración de terrenos privados por cierto grupo personas, ya sea para diferentes objetivos siendo este entre aquellas formas el de materia de análisis para la sustentación de una tesis para obtener el título profesional, entre otros fines.

Grado de instrucción:

Sexo:

Edad:

Ocupación:

Domicilio:

Lugar de Nacimiento:

Promedio de ingresos mensuales, diario, semanal o quincenal: S/.

GUÍA DE PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA EL MORADOR(A):

1. Desde cuando viene ocupando Ud. el lote de terreno en el cual vive:

---

2. ¿Cómo adquirido Ud. el lote de terreno?
   a) Por invasión
   b) Compra-venta
   c) Prescripción adquisitiva de dominio
   d) Otros (especificar):----------

      ---

3. ¿Ud. ha participado de la invasión del terreno privado que viene ocupando? ¿Cuándo fue?

---

4. Antes de ocupar el terreno. ¿Ud. Tenía pleno conocimiento que dicho inmueble tenía propietario?

---

5. Antes de Invadir el terreno que viene ocupando. ¿Ud. Sabía que infringía la constitución Política del Estado, el código civil y el código penal?

---

6. Porque motivo participó en la toma del terreno.
   a) Falta de vivienda.
   b) Contar con dinero para comprar un terreno
   c) Fines económicos (para vender el terreno invadido)
   d) Desconocimiento de las normas legales
   e) Falta de política de expansión territorial de los gobiernos locales y regionales y municipales (política de vivienda).
   f) Otros (especificar:)----------

      ----
7. Actualmente lleva Ud. **PROCESO JUDICIAL EN SU CONTRA** sobre la recuperación del terreno en posesión conocido también como **PROCESO REIVINDICATORIO**?
   Dato importante: ***"la reivindicación es la recuperación del bien después de que este haya sido tomado por otra persona y lo tenga en posesión. Se puede proceder ante el poder judicial como acción reivindicatoria estipulada según el art. 927 del Código Civil"***

   ----

8. ¿Llegó a algún acuerdo conciliatorio con el propietario de dicho inmueble en posesión? Si o No; y ¿Por qué?.
   Dato importante:*" **la conciliación es un medio por el cual dos o más personas llegan a un acuerdo para poder solucionar determinados problemas; poniéndonos en este caso en concreto a la compra del lote de terreno en cuotas mensuales o al pago completo del bien**"*

   ----

9. ¿Ud. participaría en una nueva invasión?

ANEXO 3

ENTREVISTA A LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS INVADIDOS QUE CONFORMAN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE JORGE VELASQUEZ PORTOCARRERO, NUEVA AMAZONÍA; NUEVO JORDÁN, RENATO SAVERI "EX DAMNIFICADOS DE UCAYALI" Y LOS JARDÍNES DE LA FLORIDA.

OBJETIVO: lo que Ud. debe saber es que la presente encuesta es solo con el fin de obtener información actualizada y real sobre los factores que determinan la vulneración de terrenos privados por cierto grupo personas, ya sea para diferentes objetivos siendo este entre aquellas formas el de materia de análisis para la sustentación de una tesis para obtener el título profesional, entre otros fines.

GUÍA DE PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA LOS PROPIETARIOS.

1. ¿El terreno que le ha sido invadido, cuenta con título de propiedad? ¿ Se encuentra registrado en la SUNARP?.

---

2. ¿Desde cuándo fue invadido dicho inmueble?

---

3. ¿Contaba en su terreno con vivienda, cerco perimétrico y mejoras?

---

4. ¿Tomó Ud. señor propietario alguna medida para recuperar su inmueble? SI O NO; si la respuesta es afirmativa indicar cual:
    a. Policial.
    b. Fiscal.
    c. Judicial.
    d. Conciliatoria Extrajudicial.
    e. Otras (específicar:)----------
    ---
5. ¿Ud. cree que es fiable el derecho a reivindicar su propiedad, conforme el Art. 927 del Código civil. O encontró otra manera de solucionar dicho problema?. ¿Cuál es?

---

6. ¿Por qué motivo creed Ud. que le invadieron su propiedad inmueble?
    a) Por necesidad de vivienda.
    b) Por tráfico ilícito de terrenos.
    c) Por desconocimiento de las normas legales.
    d) Falta de políticas de expansión territorial de los gobiernos locales, regionales y municipales.
    e) Otros (especificar:)----------
    ---
7. ¿Actualmente ha llegado a una solución para recuperar su terreno invadido? ¿cuál es?

