



ACADEMIA DE
LA MAGISTRATURA

Material Auto Instructivo
**TALLER: “PRINCIPALES PROBLEMAS DEL DERECHO A
LA PROPIEDAD”**
Elaborado por el
Mg. Fort Ninamancco Córdova

2016

Academia de la Magistratura

La Academia de la Magistratura es la institución oficial del Estado peruano, que tiene como finalidad la formación de aspirantes a la magistratura y el desarrollo de un sistema integral y continuo de capacitación, actualización, certificación y acreditación de los magistrados del Perú.

CONSEJO DIRECTIVO DE LA ACADEMIA DE LA MAGISTRATURA

Dr. Josué Pariona Pastrana
Presidente del Consejo Directivo

Dr. Sergio Iván Noguera Ramos
Vice- Presidente del Consejo Directivo

Dr. Javier Arévalo Vela – Consejero
Dr. Ramiro Eduardo de Valdivia Cano – Consejero
Dr. Tomás Aladino Gálvez Villegas – Consejero
Dr. Pedro Gonzalo Chavarry Vallejos – Consejero
Dr. Richard Alexander Villavicencio Saldaña - Consejero

Dra. Cecilia Cedrón Delgado - Director General

Dr. Bruno Novoa Campos - Director Académico

El presente material del Taller: Principales Problemas del Derecho a la Propiedad”, ha sido elaborado por el Mg. Fort Ninamancco Córdova para la Academia de la Magistratura, en agosto de 2016.

**PROHIBIDA SU REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL SIN AUTORIZACION
LIMA – PERÚ**

SILABO

NOMBRE DEL TALLER: “PROBLEMAS DEL DERECHO A LA PROPIEDAD”

I. DATOS GENERALES

Programa Académico	:	Actualización	y
		Perfeccionamiento.	
Horas Lectivas	:	18	
Número de Créditos Académicos	:	01	
Especialista que elaboró el material	:	Mg. Fort	Ninamancco
		Córdova.	

II. PRESENTACIÓN

El presente material auto instructivo tiene por finalidad brindar herramientas que permitan, a los participantes del taller, conocer los aspectos fundamentales de los principales problemas civiles que aquejan al derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico. Tales problemas abarcan tres ámbitos del referido derecho real: i) su concepto, ii) su circulación y iii) su tutela. Por consiguiente, los tres módulos que componen el presente material tienen por objeto cada uno de estos ámbitos.

En el primer módulo se aborda el problema del derecho de propiedad, el cual fue sobre todo debatido recientemente en el marco del debate que rodeó al VII Pleno Casatorio Civil. El derecho de propiedad debe ser entendido bajo dos enfoques, el civil y el constitucional. El derecho real regulado en el artículo 923 del Código Civil es muy distinto al derecho mentado en el artículo 70 de la Constitución. Hay, pues, un concepto civil y un concepto constitucional del derecho de propiedad, lo que provoca consecuencias importantes a nivel de aplicación de normas. La normativa civil que el Código Civil brinda al derecho de propiedad, no es aplicable necesariamente al derecho de propiedad previsto en la constitución.

En el segundo módulo, se aborda el problema referido a la circulación del derecho de propiedad. Aquí se hace referencia a su constitución y, principalmente, a su transferencia. Es indispensable distinguir entre la constitución y la transferencia de un derecho, a fin de entender que los límites de aplicación de las normas que regulan cada uno de estos dos fenómenos. De igual manera, existen toda una polémica en torno a cómo funciona el

sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, y también a cómo debería funcionar este sistema a la luz de los problemas ocasionados por el llamado fraude inmobiliario.

Finalmente, el tercer módulo se refiere a la protección o tutela del derecho de propiedad. Este derecho tiene una variedad de mecanismos de protección, distinguiéndose entre todos ellos la llamada acción reivindicatoria, misma que tiene contornos no del todo claros, pues su relación con el llamado mejor de derecho de propiedad ha sido objeto de polémica. De otro lado, en tanto que el derecho de propiedad carece de sentido sin la posesión efectiva, los materiales también tiene por objeto a la defensa posesoria, tanto a nivel judicial, como extrajudicial.

III. COMPETENCIAS A ALCANZAR

Para el presente curso se ha formulado la siguiente competencia.

- Se tiene por objetivo principal que los participantes puedan aplicar de forma óptima las principales normas civiles que regulan al derecho de propiedad.

Capacidades Terminales:

- Se tiene por objetivo secundario, que los participantes tengan un panorama integral sobre las cuestiones primordiales teóricas y prácticas sobre el derecho de propiedad en nuestro ordenamiento.

III. ESTRUCTURA DE CONTENIDOS

UNIDAD I: PROBLEMÁTICA SOBRE EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN NUESTRO SISTEMA CIVIL Y CONSTITUCIONAL.

Conceptuales	Procedimentales	Actitudinales
1. El derecho subjetivo y las situaciones jurídicas subjetivas.	• Identificar derechos subjetivos en las normas.	• Valorar la utilidad teórica y práctica de la teoría de las situaciones jurídicas.
2. Derechos reales vs derechos de obligación.	• Identificar derechos reales en las normas.	• Criticar las nociones clásicas sobre propiedad.
3. La propiedad como derecho real. El concepto civil y constitucional de propiedad.	• Distinguir los conceptos civil y constitucional de propiedad.	

Casos:

- Identificación de situaciones jurídicas en un caso de accesión industrial.
- Identificación de derechos reales y de obligación en un contrato privado.
- Aplicación de los conceptos civil y constitucional de propiedad de cara a un proceso de amparo.

Lecturas Obligatorias:

- 1) Vincenzo ROPPO. *Las situaciones jurídicas subjetivas*. En: AAVV. Derecho de las relaciones obligatorias. Lima: Jurista Editores, 2007, pp. 46-60.
- 2) Gunther GONZALES BARRÓN. *Derechos Reales*. 3° edición. T. I. Lima: Jurista Editores, 2013, pp. 809-836.
- 3) Fort NINAMANCCO CÓRDOVA. *La supremacía constitucional del crédito inscrito sobre la propiedad no inscrita*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. N° 26. Lima: Gaceta Jurídica, agosto de 2015, pp. 57 a 68.

UNIDAD II: LA CONSTITUCIÓN Y LA CIRCULACIÓN DE DERECHOS REALES.

Conceptuales	Procedimentales	Actitudinales
1. La circulación y la constitución de derechos reales. Adquisición originaria versus adquisición derivada.	<ul style="list-style-type: none"> • Distinguir entre normas de constitución y de circulación de derechos. • Identificar los diferentes sistemas de transmisión de propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Valorar los conceptos de circulación y constitución de derechos. • Valorar los distintos sistemas de transmisión de propiedad.
2. La transmisión del derecho de propiedad. El problema de la compraventa de bien ajeno.	<ul style="list-style-type: none"> • Comprender los problemas principales de la transmisión de propiedad en nuestro país. 	<ul style="list-style-type: none"> • Criticar el enfoque común sobre el fraude inmobiliario.
3. El sistema de transmisión de propiedad más conveniente a la luz del problema del fraude inmobiliario.		

Caso Sugerido:

- Caso sobre transmisión de usufructo.
- Caso sobre transferencia de propiedad de predio.
- Caso sobre fraude inmobiliario.

Lecturas Obligatorias:

- 1) Freddy ESCOBAR ROZAS. *Apuntes sobre la circulación de los derechos reales derivados*. En: *Ius et Veritas*. N° 30. Lima, 2005, pp. 164-170.
- 2) Hugo FORNO FLÓREZ. *El contrato con efectos reales*. En: http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art47.PDF (originalmente en *Ius et Veritas*. N° 7. Lima: 1993).
- 3) Fort NINAMANCCO CÓRDOVA. *La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral*. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 23. Lima: Gaceta Jurídica, mayo de 2015, pp. 69-76.

UNIDAD III: PROBLEMÁTICA SOBRE LA TUTELA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DE LA POSESIÓN.

Conceptuales	Procedimentales	Actitudinales
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los diferentes mecanismos de tutela del derecho de propiedad. 2. La denominada acción reivindicatoria y su relación con el llamado mejor derecho de propiedad. 3. La defensa de la posesión. El desalojo y la defensa extrajudicial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar derechos subjetivos en las normas. • Identificar derechos reales en las normas. • Distinguir los conceptos civil y constitucional de propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Valorar la utilidad teórica y práctica de la teoría de las situaciones jurídicas. • Criticar las nociones clásicas sobre el concepto de propiedad.
<p>Casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El caso de la compraventa de bien ajeno. • El caso de la reivindicación de un predio. • El caso de desalojo. 		
<p>Lecturas Obligatorias:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Fort NINAMANCCO CÓRDOVA. <i>La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien</i>. Tesis para otra el grado de magíster. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2015, pp. 157-163. 2) Eugenio RAMÍREZ CRUZ. <i>El proceso de mejor derecho de propiedad</i>. En: <i>Diálogo con la jurisprudencia</i>. N° 156. Lima: Gaceta Jurídica, setiembre de 2011, pp. 19-22. 3) AAVV. <i>Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria</i>. En: <i>Ius et Veritas</i>. N° 43. Lima, 2013, pp. 352-358. 		

4) Héctor LAMA MORE. La defensa posesoria extrajudicial en el nuevo texto del artículo 920 del Código Civil. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. N° 14. Lima: agosto de 2014, pp. 13-21.

IV. MEDIOS Y MATERIALES.

- Material de lectura preparado por el docente
- Lecciones presenciales a cargo del docente.

V. METODOLOGÍA Y SECUENCIA DE ESTUDIO.

La metodología del Curso "Problemas sobre el Derecho a la Propiedad" es activa y participativa, basada en el método del caso, aprendiendo desde lo vivencial, a través de una práctica concreta de los casos planteados por el docente, promoviendo la conformación de grupos de estudios, análisis de textos y casos, todo esto para alcanzar las competencias esperadas en el curso.

Para el desarrollo del presente curso los participantes tendrán acceso al Aula Virtual de la Academia de la Magistratura, donde tendrán a su disposición todos los materiales utilizados y las diapositivas de las sesiones.

Se combina el aprendizaje a distancia con sesiones presenciales. Fase presencial: Interactiva; con las siguientes técnicas: exposición y preguntas, lluvia de ideas, análisis de casos, debates, argumentación oral. Fase no presencial: Lectura auto instructiva y foro virtual.

VI. SISTEMA DE ACOMPAÑAMIENTO

Para el desarrollo de este curso, el discente cuenta con el acompañamiento del profesor especialista quien será el responsable de asesorarlo y orientarlo en los temas de estudio, a la vez que dinamizarán la construcción del aprendizaje. Así también, contarán con un coordinador quien estará en permanente contacto para atender los intereses, inquietudes y problemas sobre los diversos temas.

VII. SISTEMA DE EVALUACIÓN

Se ha diseñado un sistema de evaluación permanente, de manera que el discente pueda ir reflexionando y cuestionando los diversos temas propuestos en el curso. Los componentes evaluativos serán informados oportunamente por el coordinador del curso.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- AAVV. Derecho de las relaciones obligatorias. Lima: Jurista Editores, 2007.
- AAVV. Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria. En: Ius et Veritas. N° 43. Lima, 2013.
- Freddy ESCOBAR ROZAS. *Apuntes sobre la circulación de los derechos reales derivados*. En: Ius et Veritas. N° 30. Lima, 2005.

- Hugo FORNO FLÓREZ. *El contrato con efectos reales*. En: http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art47.PDF (originalmente en *Ius et Veritas*. N° 7. Lima: 1993).
- Gunther GONZALES BARRÓN. *Derechos Reales*. 3° edición. T. I. Lima: Jurista Editores, 2013.
- Héctor LAMA MORE. La defensa posesoria extrajudicial en el nuevo texto del artículo 920 del Código Civil. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 14. Lima: agosto de 2014.
- Fort NINAMANCCO CórDOVA. *La supremacía constitucional del crédito inscrito sobre la propiedad no inscrita*. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 26. Lima: *Gaceta Jurídica*, agosto de 2015.
- Fort NINAMANCCO CórDOVA. *La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral*. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 23. Lima: *Gaceta Jurídica*, mayo de 2015.
- Fort NINAMANCCO CórDOVA. *La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien*. Tesis para otra el grado de magíster. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2015.
- Eugenio RAMÍREZ CRUZ. *El proceso de mejor derecho de propiedad*. En: *Diálogo con la jurisprudencia*. N° 156. Lima: *Gaceta Jurídica*, setiembre de 2011.

PRESENTACIÓN

La Academia de la Magistratura es la institución oficial del Estado Peruano que tiene como finalidad desarrollar un sistema integral y continuo de formación, capacitación, actualización, y perfeccionamiento de los magistrados del Poder Judicial y Ministerio Público.

La Academia de la Magistratura, a través de la Dirección Académica ejecuta el Taller “Principales Problemas del Derecho a la Propiedad”, en el marco de actividades. Para este fin, se ha previsto la elaboración del presente material, el mismo que ha sido elaborado por un especialista de la materia y sometido a un tratamiento didáctico desde un enfoque andragógico, a fin de facilitar el proceso de enseñanza y aprendizaje del discente de una manera sencilla y práctica.

El presente material se encuentra estructurado en tres unidades con los siguientes ejes temáticos: concepto de propiedad, transferencia de propiedad y protección de la propiedad, desde una perspectiva tanto teórica como práctica.

Asimismo, el discente tendrá acceso a un Aula Virtual, siendo el medio más importante que utilizará a lo largo del desarrollo del curso, a través de ella podrá acceder al material autoinstructivo, lecturas y un dossier de casos que le permita aplicar los conocimientos adquiridos.

En ese sentido, se espera que concluido el presente Curso el discente esté en mejores condiciones para analizar, sintetizar, inferir, identificar y aplicar la normatividad sobre los principales problemas del derecho real más importante de todos, acorde a una pertinente administración de justicia.

Dirección Académica

ÍNDICE

UNIDAD I: PROBLEMÁTICA SOBRE EL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN NUESTRO SISTEMA CIVIL Y CONSTITUCIONAL.	11
1. EL DERECHO SUBJETIVO Y LAS SITUACIONES JURÍDICAS SUBJETIVAS.	14
2. DERECHOS REALES VS DERECHOS DE OBLIGACIÓN.	15
3. LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL. EL CONCEPTO CIVIL Y CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD.	16
UNIDAD II: LA CONSTITUCIÓN Y LA CIRCULACIÓN DE DERECHOS REALES.	21
1. LA CIRCULACIÓN Y LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES. ADQUISICIÓN ORIGINARIA VERSUS ADQUISICIÓN DERIVADA.	24
2. LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD. EL PROBLEMA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO.	25
3. EL SISTEMA DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD MÁS CONVENIENTE A LA LUZ DEL PROBLEMA DEL FRAUDE INMOBILIARIO.	27
UNIDAD III: PROBLEMÁTICA SOBRE LA TUTELA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DE LA POSESIÓN.	32
1. LOS DIFERENTES MECANISMOS DE TUTELA DE LA PROPIEDAD.	35
2. LA DENOMINADA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y SU RELACIÓN CON EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.	35
3. LA DEFENSA DE LA POSESIÓN.	37

UNIDAD I
PROBLEMÁTICA SOBRE EL CONCEPTO DE
PROPIEDAD EN NUESTRO SISTEMA CIVIL Y
CONSTITUCIONAL.

PRESENTACIÓN

La propiedad es un tipo de derecho real, el cual es un tipo de derecho subjetivo, el cual, a su vez, es un tipo de situación jurídica de ventaja. La situación jurídica es la “partícula fundamental” sobre la que se construye todo sistema jurídico. Siendo así, el derecho de propiedad no es más que un tipo, de los tantos que existen, de situaciones jurídicas. Según la tradición civilista, el derecho de propiedad consiste en un poder o facultad que recae sobre objetos o bienes de la vida. No obstante, su relación conceptual con otro importante derecho subjetivo, el crédito, ha sido motivo de múltiples controversias desde hace mucho tiempo. Algunos han llegado a postular que el derecho real y el derecho de crédito (o también llamado de obligación) se pueden asimilar, en tanto que otros han propuesto su absoluta y total diferenciación. Lo cierto es que hasta hoy no existe una noción clara y uniforme sobre los derechos reales, empero sí existe una tendencia más o menos dominante en relación al concepto del derecho de propiedad. Empero, este concepto variará dependiendo de lo dispuesto en cada ordenamiento jurídico. En el caso del Perú, el concepto del derecho de propiedad no puede construirse al margen de lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil. Empero, dicho concepto tampoco puede quedar plenamente confinado a lo dicho por esta disposición.

Por otra parte, el Tribunal Constitucional alemán fue pionero al construir un concepto de propiedad constitucional, diferenciándolo de su concepto civil tradicional. Esta diferenciación ha sido acogida por el Tribunal Constitucional peruano y por la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Así las cosas, se hace imprescindible manejar estas diferenciaciones, a fin de captar el alcance de las normas civiles y constitucionales que regulan a este derecho real.

En ese contexto, los objetivos de las lecturas concernientes a esta unidad pueden plantearse del siguiente modo. La primera lectura tiene por objeto dar a conocer los conceptos elementales de la teoría de las situaciones jurídicas. La segunda lectura pretende dar a conocer la visión dominante sobre el concepto del derecho de propiedad. Y la tercera lectura tiene por objetivo demostrar la utilidad práctica de la distinción entre el concepto civil y el concepto constitucional del derecho de propiedad.



PREGUNTAS GUÍA

1. ¿Sólo existen derechos y deberes como situaciones jurídicas que pueden ser asignadas a los sujetos de derecho? ¿Por qué?
2. ¿Qué problemas prácticos afronta la noción clásica del derecho real y del derecho de propiedad?
3. ¿Qué diferencias existe entre la propiedad en sentido constitucional y la propiedad en sentido civil?

1. EL DERECHO SUBJETIVO Y LAS SITUACIONES JURÍDICAS SUBJETIVAS.

Los sujetos, por naturaleza, tienden a salir de sus estados de insatisfacción, esto es, tienen a eliminar sus necesidades, tratando de adquirir los bienes, que son aquellas entidades capaces de suprimir las necesidades humanas. Empero, los bienes son escasos, razón por la cual será inevitable que se presenten conflictos de intereses, los cuales tendrán que ser solucionados no ya por la antigua ley de la selva, sino por un ordenamiento jurídico.

Al solucionar los conflictos, la norma asigna las llamadas situaciones jurídicas a los sujetos enfrentados en el conflicto de interés. Al sujeto cuyo interés se considera o reputa más valioso, se le asigna una situación de ventaja, en tanto que al sujeto cuyo interés se considera de menor valor, se le asigna una situación de desventaja. La principal situación de ventaja es el derecho subjetivo, en tanto que la principal situación de desventaja es el deber jurídico.

El derecho subjetivo, en su momento, fue considerado el concepto clave de todo el sistema jurídico. Hoy en día ya no se le asigna tan importante rol, pero su transcendencia no se puede negar. Muchas han sido las teorías que se han esbozado sobre el derecho subjetivo. Sin embargo, la tesis dominante hoy en día lo entiende como una facultad de obrar para satisfacer un interés propio. Es decir, el derecho subjetivo es una suerte de poder hacer algo en beneficio de uno mismo. Hay, pues, una actividad de por medio, razón por la cual también se entiende como una situación activa. El derecho subjetivo implica, en otros términos, una autorización para desplegar un determinado comportamiento. Este comportamiento, tiene por finalidad satisfacer el interés del propio titular del derecho.

2. DERECHOS REALES VS DERECHOS DE OBLIGACIÓN.

La realidad jurídica, a decir verdad, es muy vasta. Existe toda una gama de situaciones jurídicas subjetivas. El derecho subjetivo es una de ellas y este, a su vez, engloba varios tipos, como son el derecho de crédito y el derecho potestativo. En este caso, merece destacarse al derecho real. Aquí es interesante notar que el vocablo "real" se emplea en un sentido altamente técnico, pues no existen derechos "irreales" o "imaginarios". No. Se denomina derecho real porque se trata de una derivación del latín "rex", que significa cosa u objeto.

Así, pues, el derecho real suele ser entendido como una facultad de obrar o un poder de hacer algo que recae sobre una cosa u objeto. Por oposición al derecho de crédito o de obligación, que no recae sobre una cosa, sino sobre el comportamiento de una persona o sujeto. Mientras el derecho real se refiere a cosas, el derecho de crédito se refiere a conductas. No obstante, la conceptualización de estos derechos no ha estado libre de problemas.

Así es, muchos han planteado diferentes relaciones entre ambos tipos de derechos. Desde su asimilación hasta su neta diferenciación. Lo cierto es que la noción tradicional de derecho real enfrenta no pocos problemas. Un ejemplo se tiene en la hipoteca, la cual no otorga directamente un poder de obrar sobre el objeto de la garantía. De hecho, una vez ejecutada la hipoteca, el acreedor hipotecario (titular del derecho real de hipoteca) no efectuó directamente un comportamiento sobre el bien dado en hipoteca, sino que todo fue básicamente obra del Juez. Cómo considerar, entonces, como derecho real a una figura que no otorga ninguna facultad de obrar sobre la cosa.

Al margen de estos problemas, no puede dejarse de atender al principio de tipicidad establecido en nuestro Código Civil. Los derechos reales son aquellos que son llamados como tales por la ley. No se trata tanto de que el derecho cumpla con ciertos requisitos abstractos. No. Se trata de que el derecho sea catalogado como real por la ley misma. De lo contrario, no se reputará como tal, por más ajustado que se encuentre con alguna concepción en particular que haya podido establecer la doctrina el concepto de derecho real.

3. LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL. EL CONCEPTO CIVIL Y CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD.

La más acreditada doctrina alemana resalta la necesidad de distinguir el derecho de propiedad contemplado en los Códigos Civiles, del derecho de propiedad contemplado en las Constituciones. Así, se enseña que el derecho de propiedad regulado en el Código Civil (BGB) "se circunscribe a un tipo especial de derecho real privado que se refiere a las cosas" y tal regulación "abarca, en igual medida, a las cosas muebles y a las cosas inmuebles". En cambio, el derecho de propiedad previsto en la Ley Fundamental (Constitución germana - GG) "contiene una garantía constitucional de la propiedad, como institución jurídica (garantía institucional), y un derecho de libertad del ciudadano frente al Estado" (Harry Westermann). La regulación constitucional del derecho de propiedad "va mucho más allá" que la regulación del Código Civil, puesto que "asegura tanto la propiedad sobre cosas, como, sencillamente, los derechos subjetivos privados de carácter patrimonial y las posiciones jurídico-públicas próximas a los derechos privados, contra una intromisión del Estado demoledora de la utilidad privada del derecho subjetivo en favor de su vinculación social" (Harry Westermann).

Ya nuestro Tribunal Constitucional, y la doctrina siguiéndole los pasos, ha dejado claramente establecido que el derecho de propiedad, en sentido constitucional, sobrepasa largamente la idea de derecho real privado sobre cosas corporales, sentido propio del derecho civil. Como es sabido entre nuestros estudiosos del Derecho Constitucional, el Tribunal Constitucional ha planteado el sentido constitucional del derecho de propiedad en la sentencia del conocido "caso Nesta", expediente N° 0008-2003-AI/TC, pronunciada el 11 de noviembre de 2003. La doctrina ha indicado que la propiedad, siempre en sentido constitucional, más que una facultad de obrar sobre un objeto corporal (sentido civil de propiedad), es una auténtica "libertad" que fundamenta el régimen económico en la Constitución peruana de 1993 (Kresalja).

Ahora bien, nuestra Constitución reconoce a la propiedad no solo como un derecho subjetivo (derecho individual), sino también como una garantía institucional (reconocimiento de su función social). Se trata, en efecto, de un instituto constitucionalmente garantizado. De modo que no puede aceptarse la tesis que concibe a los derechos fundamentales como derechos exclusivamente subjetivos, pues ello parte de la errónea idea de que aquellos son solo una nueva categorización de las libertades públicas, tal como en su momento fueron concebidas en la Francia revolucionaria (Sentencia del TC N° 0008-2003-AI/TC [caso "Nesta"], fundamento 26).

El sentido constitucional del derecho de propiedad que se acaba de exponer, como no podía ser de otra manera, ha sido también acogido por la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Así, en la sentencia de fondo del caso Baruch Ivcher Bronstein contra Perú, de fecha 6 de febrero de 2001, en el fundamento 122, se precisa el término "bienes", el cual es empleado en el artículo 21 de la Convención: "122. Los bienes pueden ser definidos como aquellas cosas materiales apropiables, así

como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona; dicho concepto comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporales y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de valor”. La misma consideración se plasma en el fundamento 144 de la sentencia de fondo del caso de la Comunidad Mayagna (Sumo) contra Nicaragua, de fecha 31 de agosto de 2001.



LECTURAS

Lecturas Obligatorias:

- 1) Vincenzo ROPPO. *Las situaciones jurídicas subjetivas*. En: AAVV. *Derecho de las relaciones obligatorias*. Lima: Jurista Editores, 2007, pp. 46-60.
- 2) Gunther GONZALES BARRÓN. *Derechos Reales*. 3° edición. T. I. Lima: Jurista Editores, 2013, pp. 809-836.
- 3) Fort NINAMANCCO CÓRDOVA. *La supremacía constitucional del crédito inscrito sobre la propiedad no inscrita*. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 26. Lima: *Gaceta Jurídica*, agosto de 2015, pp. 57 a 68.

(Disponible en el anexo de lecturas).



CASOS

- Identificación de situaciones jurídicas en un caso de accesión industrial.
- Identificación de derechos reales y de obligación en un contrato privado.
- Aplicación de los conceptos civil y constitucional de propiedad de cara a un proceso de amparo.

(Disponible en el anexo de casos)



UNIDAD II

LA CONSTITUCIÓN Y LA CIRCULACIÓN DE DERECHOS REALES.

PRESENTACIÓN

La constitución y la circulación de un derecho son conceptos diferentes, que no cabe confundir, so riesgo de generar aplicaciones inadecuadas de normas jurídicas. Dentro de este tópico, la transmisión del derecho de propiedad juega un rol de primer orden, pues en nuestro sistema jurídico ha generado más problemas que la transmisión de cualquier otro derecho. Para comprender las normas que gobiernan esta transmisión, se debe tener una visión integral de los principales sistemas de transmisión de propiedad que existen en la familia jurídica romano-germánica. De igual forma, cabe preguntarse cómo funciona la transferencia de otros derechos reales, cosa que, en rigor de verdad, parece haber olvidado nuestro legislador.

Una vez entendido el funcionamiento de nuestro sistema de transferencia de propiedad, se comprenderá el polémico tema de la compraventa de bien ajeno, que muchas veces ha sido malentendido, pues se ha reputado muchas veces que el mismo es nulo, cuando el propio Código Civil claramente establece su validez. De igual forma, las normas que regulan la transmisión en cuestión, han sido objeto de dura crítica por parte de los medios de comunicación, en virtud a los dramáticos casos de fraude inmobiliario. Esta situación ofrece la oportunidad de preguntarse cuál es el sistema de transmisión de propiedad más adecuado para la realidad social de nuestro país o, en todo caso, qué ajustes necesita nuestro sistema actual para responder mejor a los problemas sociales que se presentan.



PREGUNTAS GUÍA

1. ¿Cómo se constituye y cómo se transmite un derecho real?
2. ¿Por qué la doctrina ha negado la consagración del sistema francés como el sistema de transmisión de propiedad de bienes inmuebles en el Perú?
3. ¿Por qué la compraventa de bien ajeno puede ser válida y eficaz?
4. ¿Qué implicancias debiera tener el fraude inmobiliario sobre el sistema de transferencia de propiedad inmueble?

1. LA CIRCULACIÓN Y LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES. ADQUISICIÓN ORIGINARIA VERSUS ADQUISICIÓN DERIVADA.

Circulación y constitución son conceptos diferentes. La circulación se refiere a la transferencia del derecho de un sujeto a otro sujeto. Se trata, pues, de un cambio de titularidad. Por otro lado, la constitución se refiere al nacimiento del derecho. No hay una adquisición, sino simplemente el nacimiento o surgimiento de un derecho. Las normas de circulación, por tanto, no pueden confundirse con las normas de constitución. Este punto tiene vinculación directa con la temática de la adquisición originaria y de la adquisición derivada.

Conforme a la opinión tradicional y más extendida, la adquisición originaria es aquella que no "descansa" en ningún predecesor. Mientras que la derivada sí descansa en la del predecesor. Una adquisición originaria no se ve afectada por los defectos de que pudieran afectar la titularidad anterior. En cambio, una adquisición derivada sí se puede ver perjudicada por tales defectos. Esta distinción ya era planteada en el Derecho romano.

Desde la teoría de las situaciones jurídicas, puede decirse que las que son de tipo patrimonial circulan de un sujeto a otro, dando lugar al fenómeno denominado "adquisición". Se suele indicar que éste tiene dos tipos: i) adquisición a título originario y ii) adquisición a título derivado. La situación jurídica se adquiere a título originario cuando no es traspasada por otra persona que sea su titular. En cambio, la situación jurídica se adquiere a título derivado cuando el adquirente sucede a un titular precedente, y la situación jurídica le pertenece tal como le pertenecía a éste. Con mayor precisión, un autor clásico enseña que las adquisiciones originarias prescinden de "una relación de hecho que interceda entre

dos sujetos, uno trasmisor y otro receptor, sino por vía de una relación directa (ocupación o posesión de la cosa), entre el sujeto adquirente y el objeto adquirido (...). La adquisición a título originario queda exenta, por esta característica, de los vicios que afectarían al derecho adquirido en la persona del titular anterior". En cambio, en los casos de adquisición a título derivado sí existe dicha relación de hecho e "implicando transmisión de un sujeto a otro, se resiente necesariamente de los vicios que afectaban al derecho adquirido en el transmitente, el cual, a decir verdad, no puede transmitir a otro más que lo que él mismo tiene" (Barbero).

La forma como circula de un sujeto a otro el derecho de propiedad se traduce en una adquisición a título derivado, y no es única. Hay diferentes maneras. Al respecto se explica que "el sistema jurídico de la dinámica de los derechos reales y de los de tráfico de los bienes, está basado en la iniciativa de los particulares. La formación de los derechos reales, su adquisición, atribución y transmisión dependen de la voluntad. Se trata de hechos libres y voluntarios. Sin embargo, aunque sea excepcionalmente, existen también formas de constitución forzosa o heterónoma, de las relaciones jurídico reales" (Diez Picazo). Nuestro Código Civil reconoce diferentes modalidades de "adquisición" de la propiedad: i) la apropiación, ii) la especificación y mezcla, iii) la accesión, iv) la transmisión y v) la prescripción adquisitiva. Si estamos estudiando la compraventa de bien ajeno ¿cuál es la modalidad de adquisición que tiene como eje al contrato? Pues la transmisión, sin duda alguna.

2. LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD. EL PROBLEMA DE LA COMPRAVENTA DE BIEN AJENO.

El legislador puede establecer que en ciertos casos el contrato produzca directamente la transmisión de propiedad y en otros casos no. En estos

últimos, el efecto real, o sea la transmisión del derecho de propiedad, se pospone para un momento posterior a la celebración del contrato. Todo ello dependerá del sistema de transmisión que adopte el legislador. Si se adopta el sistema romano, también llamado del título y del modo, pues el contrato es insuficiente para transmitir por sí mismo el derecho de propiedad. En cambio, si se toma partido por el llamado sistema francés o espiritualista, el solo acuerdo de las partes es suficiente para generar el efecto real, esto es, para transferir el derecho de propiedad.

¿Qué sistemas de transmisión de propiedad ha elegido nuestro legislador? Pues la abrumadora mayoría de nuestra doctrina y jurisprudencia entiende que para los bienes inmuebles rige el sistema francés, en tanto que para los bienes muebles el sistema de título y modo. No obstante, un sector de la doctrina ha señalado que la transferencia de propiedad opera bajo un solo sistema: el francés. Otro sector, en cambio, señala que el único sistema aplicable es el del título y modo.

¿Hay necesidad de establecer una posición al respecto para entender la admisión de la compraventa de bien ajeno en nuestro Código Civil? La respuesta negativa es incontestable. Sea cual sea la postura que se adopte en torno a las reglas generales de la transferencia de la propiedad en nuestro país, de todos modos siempre será viable la admisión de la compraventa de bien ajeno. Y, en efecto nuestro Código reconoce tal viabilidad en su artículo 1539, el cual establece que la venta de bien ajeno es rescindible si es que el comprador desconocía la ajenidad del bien.

Por tanto, si dicho desconocimiento no está presente en este particular contrato, el mismo será válido y eficaz. Hay que tener en cuenta también lo preceptuado en el inciso 2 del artículo 1409 del Código Civil: "La

prestación materia de la obligación creada por el contrato puede versar sobre: (...) 2. Bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa". Sobre esta norma se dice que "permite afirmar que los contratos con función traslativa pueden versar sobre bienes ajenos. En tal sentido, queda totalmente descartado que pueda considerarse que la compraventa de bien ajeno importa un imposible jurídico" (Barchi)

Para ARIAS SCHREIBER no existe ningún impedimento para aceptar la contratación sobre bienes ajenos, siempre y cuando quede claro que esta contratación sólo producirá efectos entre las partes, "sin perjuicio de los derechos que pueda tener el propietario para reivindicar los bienes, si fuesen ajenos, o del acreedor o litigante para hacer efectiva la garantía otorgada o el embargo decretado o exigir el cumplimiento del fallo, si así sucediere". DE LA PUENTE asevera que la eficacia estrictamente obligatoria del contrato hace admisible la contratación sobre bienes ajenos: "como el contrato sólo obliga a transferir un derecho, sin transferirlo efectivamente, la disposición contenida en el artículo 1409 del Código Civil encuentra plena justificación al permitir la contratación sobre bienes ajenos"

3. EL SISTEMA DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD MÁS CONVENIENTE A LA LUZ DEL PROBLEMA DEL FRAUDE INMOBILIARIO.

En los tiempos que corren, no son pocos los casos en los cuales una persona, sin saberlo, se ve despojada de su propiedad. La seguridad que otorga el Registro Público resultaría, bien vistas las cosas, bastante endeble, puesto que la titularidad registral que hoy se puede ostentar, mañana podría perderse por obra de mafias dedicadas al tráfico ilegal de bienes inmuebles. Estas, echando mano a documentación falsificada y sobornos, logran que a nivel registral aparezca como si el verdadero

titular hubiese dispuesto de la propiedad de su bien inmueble en favor de un integrante de la mafia. Hecho esto, proceden inmediatamente después a efectuar una segunda transferencia en favor de un tercero. Este conservaría indefectiblemente el derecho de propiedad, si es que no se puede demostrar que tuvo conocimiento de los actos delincuenciales que desembocaron en su adquisición.

El primer titular registral mencionado, una lamentable víctima que puede enterarse de lo mucho después, se halla imposibilitado de recuperar su derecho de propiedad.

Esto es así por obra del denominado principio de fe pública registral, consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, que protege la adquisición onerosa e inscrita en el Registro Público, de aquellos vicios o irregularidades que pudiesen afectarla, siempre y cuando las mismas no consten en los Registros Públicos.

Una visión excesivamente superficial de este asunto, propia de no pocos periodistas, empujaría a creer que es indispensable cambiar profundamente el funcionamiento del referido principio, de manera que no sea tan fácil para el tercero conservar su adquisición. En otras palabras, ponerle trabas a esta conservación, hacerla difícil. A más difícil sea para el tercero conservar su adquisición, será más fácil para la víctima de la mafia recuperar su propiedad. Y de eso se trataría, de ayudar de la mejor forma posible a tal víctima. Cómo negarse pues a prestar tal ayuda, más todavía si un derecho constitucional, la propiedad (art. 70 de la Constitución), es el afectado.

Pero decía que este es un enfoque muy superficial. Solo invito a pensar en el adquirente de buena fe, que desconoce que una mafia fue la que generó su adquisición. De ninguna manera debería olvidarse, como por

desgracia suele hacerse, que aquí también entra a tallar un derecho constitucional: la libertad de contratar. Fundamentalmente es gracias a un contrato que el tercero adquiere. Debilitar su adquisición no es otra cosa que debilitar su derecho constitucional a la libertad de contratar. Pero no solo pensamos en el tercero adquirente. Pensemos en el resto de personas interesadas en adquirir la propiedad de un inmueble. A decir verdad, plantear un enfoque del asunto no es difícil: de todas las adquisiciones de derechos sobre bienes inmuebles que se celebran a diario, ¿cuántas son realizadas mediante falsificaciones y actos de corrupción? ¿Vale la pena complicar o incorporar trabas en la gran mayoría de las adquisiciones, para evitar los fraudes que se pueden presentar en una pequeña minoría? ¿Es saludable proteger el interés patrimonial de una minoría, a costa del sacrificio del interés patrimonial de las grandes mayorías?

Como se podrá advertir, puesto en su lugar el problema del fraude inmobiliario (pues afecta a un minúsculo porcentaje de la población peruana), no parece que este problema tenga mucha incidencia al momento de analizar cuál es el mejor sistema de transferencia de propiedad para nuestro país.



LECTURAS

Lecturas Obligatorias:

- 1) Freddy ESCOBAR ROZAS. *Apuntes sobre la circulación de los derechos reales derivados*. En: *Ius et Veritas*. N° 30. Lima, 2005, pp. 164-170.
- 2) Hugo FORNO FLÓREZ. *El contrato con efectos reales*. En: http://dike.pucp.edu.pe/doctrina/civ_art47.PDF (originalmente en *Ius et Veritas*. N° 7. Lima: 1993).
- 3) Fort NINAMANCCO CÓRDOVA. *La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral*. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 23. Lima: Gaceta Jurídica, mayo de 2015, pp. 69-76.

(Disponible en el anexo de lecturas).



CASOS

- Caso sobre transmisión de usufructo.
- Caso sobre transferencia de propiedad de predio.
- Caso sobre fraude inmobiliario.

(Disponible en el anexo de casos)

UNIDAD III

PROBLEMÁTICA SOBRE LA TUTELA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DE LA POSESIÓN.

PRESENTACIÓN

No sirve de mucho comprender al derecho de propiedad en su concepción y transmisión, si es que no se conoce también a sus mecanismos de tutela. La protección de la propiedad confiere sentido a este derecho real. El Código Civil peruano regula, en su artículo 927, a la llamada acción reivindicatoria, la cual muchas veces se confunde con el llamado mejor derecho de propiedad. La relación entre ambas suele discutirse a menudo. Para algunos operadores jurídicos, la reivindicación y el mejor derecho se tienen que ventilar en procesos judiciales distintos, para otros, ambos pueden analizarse en un mismo proceso, específicamente se dice que la reivindicación puede incluir al mejor derecho de propiedad. Al margen de ello, la reivindicación puede ser el mecanismo por excelencia de tutela del derecho de propiedad, pero no es el único, existen consagrados en los principales sistemas legales una serie de mecanismos que lamentablemente ha obviado nuestro legislador, pero que deben ser conocidos, a fin de establecer hasta qué punto pueden ser aplicables por el operador peruano.

Por otra parte, una propiedad sin posesión no es más que una ilusión vana. Un propietario que no puede poseer, es prácticamente como un sujeto que carece de la propiedad. Siendo ello así, es indispensable que un estudio de la tutela de la propiedad, tenga en cuenta los aspectos básicos de la tutela de la posesión. De ninguna manera se pretende una confusión conceptual entre la tutela del propietario y la tutela del poseedor. En un plano teórico, son tutelas nítidamente distintas. No obstante, en la práctica, un propietario tiene que tener expeditos los medios de tutela de la posesión, si es que desea ver a su derecho realmente protegido. En este escenario, la experiencia demuestra que, a nivel judicial, el desalojo es el mecanismo más utilizado, en tanto que fuera de los procesos, sin duda alguna resalta la llamada defensa posesoria extrajudicial.



PREGUNTAS GUÍA

1. ¿La llamada acción reivindicatoria puede presuponer una declaración de mejor derecho de propiedad? ¿Por qué?
2. ¿Qué otros mecanismos de tutela de la propiedad existen? ¿Se pueden aplicar en el sistema jurídico peruano?
3. ¿Qué problemas nos dejó el IV Pleno Casatorio Civil en materia de desalojo?
4. ¿Qué diferencias existe entre la antigua y nueva regulación contenida en el artículo 920 del Código Civil?

1. LOS DIFERENTES MECANISMOS DE TUTELA DE LA PROPIEDAD.

A diferencia de otros Códigos Civiles, el nuestro sólo regula expresamente la denominada "acción reivindicatoria" como mecanismo de defensa del derecho de propiedad. Pero recientemente se ha advertido que "existen otros mecanismos de protección que se aplican solo a la propiedad, y cuya finalidad es reconstituir el ejercicio del derecho frente a interferencias ilegítimas o hacerlo efectivo mediante la puesta en posesión a favor de su titular. Es el caso de la acción declarativa de dominio, el deslinde, entre otras" (Gonzales).

Detallando su pensamiento, esta doctrina señala que los mecanismos de tutela de la propiedad en nuestro sistema legal son: i) la acción reivindicatoria, ii) acción declarativa de dominio y la denominada "acción de mejor derecho de propiedad", iii) el deslinde y el amojonamiento, iv) la rectificación de áreas y linderos, y v) la acción negatoria. Se descarta, como aplicable a nuestro Derecho, la llamada acción publiciana (Gonzales). Los mecanismos de defensa del derecho de propiedad, tal como se conocen hoy, se basan en los que contemplaba el Derecho Romano.

2. LA DENOMINADA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y SU RELACIÓN CON EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

Según Torres Vásquez, la acción *reivindicatoria* es planteada por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Es una acción real que permite al propietario obtener la restitución del bien de su propiedad, del poder de quien se encuentre. El demandante debe acreditar de manera indubitable ser el propietario del bien cuya reivindicación demanda. Este mismo autor precisa que la llamada acción de *mejor derecho* es interpuesta por quien tiene título contra otro

que también tiene título para poseer, por ejemplo, cuando un mismo bien ha sido vendido a dos o más personas. Dentro de las acciones de mejor derecho tenemos la acción de *mejor derecho de propiedad* o *acción declarativa de dominio*.

El legitimado para demandar la reivindicación de un predio es su propietario, quien debe demostrar su derecho con los medios de prueba que permite el ordenamiento procesal civil. En cambio, en el desalojo pueden demandar el propietario que acredite debidamente su derecho, el arrendador, administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. La acción *reivindicatoria* se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, en cambio, la acción de *mejor derecho de propiedad* no exige que el demandado sea poseedor y tiene por finalidad declarar la propiedad acallando a quien discute o se arroga este derecho (Torres Vásquez).

Dicho esto, es necesario entender que la acción declarativa de dominio es el mecanismo que la práctica legal peruana denomina como mejor derecho de propiedad. Al respecto, hay que tener en cuenta que esta acción “se destina a la protección del derecho de propiedad, tratando de obtener una mera declaración de constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor y le basta con la declaración de que el actor es propietario de la cosa; (...) según muy reiterada jurisprudencia, (la acción declarativa de dominio) no requiere que el demandado sea poseedor, siendo suficiente que contravenga en forma efectiva el derecho de propiedad, pues dicha acción tiene como finalidad obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye” (Gonzales Poveda).

3. LA DEFENSA DE LA POSESIÓN.

A decir de Torres, la acción de *desalojo* es posesoria, en unos casos de naturaleza real y en otros personal, destinada a restituir un predio a su propietario o poseedor mediato. Protege la posesión, por lo que le corresponde tanto al propietario como al poseedor mediato contra el poseedor que no tiene título, ya porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido.

Lo cierto es que la clave de la aplicación del concepto de precario y del desalojo está en el IV Pleno Casatorio Civil. Valga decir por ahora que este Pleno Casatorio Civil, contra lo que se dice usualmente, es bastante estricto con las reglas para determinar si hay o no precario en un caso determinado. Ello no es verdad, pues el Pleno Casatorio recoge un concepto genérico de precario y, de igual forma, no se muestra del todo preciso al presentar su catálogo de supuestos de precariedad posesoria, pues le permite al Juez, en caso estime el caso complejo, no aplicar este catálogo. Al final, el Pleno Casatorio deja muchas cosas libradas al criterio del magistrado que tiene su cargo el desalojo.

Por otra parte, la defensa extrajudicial de la posesión, regulada en el artículo 920 del Código Civil, ha sufrido una importante transformación en virtud del artículo 67 de la Ley N° 30230. Como se sabe, la redacción original de dicho artículo establecía que todo poseedor –incluido el poseedor ilegítimo–, se encontraba facultado para repeler la fuerza que se emplee contra él si alguien pretendía arrebatarle el bien objeto de su posesión. De igual forma, todo poseedor se encontraba facultado para recuperar el bien que le había sido arrebatado, siempre y cuando tal recuperación se diera de forma inmediata. Así quedaba configurado uno de los principales supuestos de autotutela consagrados en nuestro ordenamiento. El carácter excepcional de estos supuestos no ha sido

puesto en duda jamás por parte de la doctrina nacional y extranjera. Y es obvio, el Derecho justamente surge para evitar que los individuos solucionen sus conflictos sin emplear la fuerza o "mano propia" (denominada también "acción directa"), de modo que la autotutela solo debe tener lugar en contadísimas ocasiones. Sobre la base de estas consideraciones, la doctrina más acreditada siempre ha sostenido que la protección extrajudicial de la posesión debe tener un radio de acción bastante restringido, pues de lo contrario quedaría gravemente comprometida la paz social.

Ahora bien, la nueva normativa, en su primera parte, modifica el carácter inmediato que debía tener la reacción del poseedor despojado. Se establece un plazo de quince (15) días para que el poseedor pueda recuperar el bien que le ha sido arrebatado. Tal plazo debe contarse desde el momento en que se toma conocimiento del acto de despojo. Acreditar dicho momento, qué duda cabe, puede generar varias complicaciones a nivel probatorio. Por ejemplo, si el despojo de un inmueble se consuma a inicios del mes de junio, pero quien poseía pretende reaccionar dos meses después, alegando que estuvo fuera del país durante ese lapso, cosa que demuestra con su certificado de movimiento migratorio ¿Es lícito este intento de recuperación? ¿No puede considerarse altamente probable que el conocimiento del despojo haya ocurrido mucho antes, en virtud de un simple correo electrónico o mensaje vía una red social? Además, téngase en cuenta que el establecimiento del plazo de quince días, guste o no, implica una extensión de la aplicación de la autotutela en materia de posesión.

En su segunda parte, la nueva normativa establece que el propietario puede también emplear la autotutela contra el poseedor precario que ocupe su inmueble. Para esto, existen dos requisitos: i) que no exista en el

inmueble una edificación terminada o por terminar, y ii) que el poseedor precario no haya usufructuado el inmueble durante diez (10) años. Hay que resaltar que a la norma no le interesa si la edificación ha sido construida por el propietario o por el poseedor precario.



LECTURAS

Lecturas Obligatorias:

- 1) Fort NINAMANCCO CÓRDOVA. *La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos, con especial referencia a la situación del propietario del bien.* Tesis para otra el grado de magíster. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2015, pp. 157-163.
- 2) Eugenio RAMÍREZ CRUZ. *El proceso de mejor derecho de propiedad.* En: *Diálogo con la jurisprudencia.* N° 156. Lima: Gaceta Jurídica, setiembre de 2011, pp. 19-22.
- 3) AAVV. *Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria.* En: *Ius et Veritas.* N° 43. Lima, 2013, pp. 352-358.
- 4) Héctor LAMA MORE. *La defensa posesoria extrajudicial en el nuevo texto del artículo 920 del Código Civil.* En: *Gaceta Civil & Procesal Civil.* N° 14. Lima: agosto de 2014, pp. 13-21.

(Disponible en el anexo de lecturas).



CASOS

- El caso de la compraventa de bien ajeno.
- El caso de la reivindicación de un predio.
- El caso de desalojo.

(Disponible en el anexo de casos)