



**Universidad  
Norbert Wiener**

**Facultad Derecho y Ciencia Política  
Escuela Académico Profesional de Derecho**

**El Derecho de Posesión Sobre un Bien  
Inmueble en la Región Callao, 2022**

**Expediente Judicial N° 02729-2008-0-0701-JR-CI-06**

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título  
profesional Abogado**

**Presentado por:**

Vilcatoma Delgado, Katy

**Código ORCID:** 0000-0001-9096-6965

**Asesor:** Dr. Sánchez Ortega, Jaime Agustín

**Código ORCID:** 0000-0002-2916-7213

**Línea de investigación:** Sociedad y Transformación Digital

**Sub Línea de investigación:** Derecho Civil, Penal y Administrativo

**Lima-Perú**

**2022**

 Universidad Norbert Wiener	<b>DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	
	<b>CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033</b>	<b>VERSIÓN: 01</b> REVISIÓN: 01

Yo, **VILCATOMA DELGADO KATY**, egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico “EL DERECHO DE POSESIÓN SOBRE UN BIEN INMUEBLE EN LA REGIÓN CALLAO, 2022 EXPEDIENTE JUDICIAL N° 02729-2008-0-0701-JR-CI-06”. Asesorada por el docente: JAIME AGUSTÍN SANCHEZ ORTEGA DNI: 08456628 ORCID 0000-0002-2916-7213 tiene un índice de similitud de DIECINUEVE (19%) con código verificable oid:14912:202447954 en el reporte de originalidad delsoftware Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.

  
 .....  
**KATY VILCATOMA DELGADO**  
**DNI: 10609649**



  
 .....  
 Firma  
 Dr. Jaime Agustín Sánchez Ortega  
 DNI: 08456628

Lima, 28 de noviembre de 2022

## Índice de contenidos

Índice de contenidos.....	iii
Dedicatoria .....	v
Agradecimientos.....	vi
Resumen .....	7
Abstract .....	8
I. Introducción.....	9
II. Presentación del caso jurídico.....	11
2.1. Antecedentes .....	11
2.2. Fundamento del tema elegido.....	13
2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia .....	15
2.3.1. Método .....	15
2.3.2. Presentación del reporte del caso jurídico .....	16
III. Discusión .....	18
IV. Conclusiones.....	19
Referencias Bibliográficas .....	210

## Índice de tabla

Tabla 1. Matriz de categorización: El derecho de posesión sobre un bien inmueble.....	24
---	----

### **Dedicatoria**

Este trabajo lo dedico a mis familiares por su apoyo constante en mi proceso de formación profesional. Por darme los ánimos para ser constante en la búsqueda de mis objetivos y alcanzarlos en beneficio propio y para el servicio a la sociedad.

## **Agradecimientos**

Agradezco a Dios, por darme las fuerzas necesarias, la fe para creer en mis proyectos, salud y el bienestar en los diversos ámbitos de mi vida personal y familiar.

**El Derecho De Posesión Sobre un Bien Inmueble en la Región Callao, 2022  
Expediente Judicial N° 02729-2008-0-0701-JR-CI-06**

**The Right of Possession Over Real Estate in the Callao Region, 2022  
Judicial File N° 02729-2008-0-0701-JR-CI-06**

**Línea de investigación:** Derecho Civil, Penal y Administración

**Autor:** Bach. Vilcatoma Delgado, Katy

**Correo:** [Katy.vilcatoma11@gmail.com](mailto:Katy.vilcatoma11@gmail.com)

**Orcid:** 0000-0001-9096-6965

**Facultad Derecho y Ciencias Políticas  
Universidad Norbert Wiener**

## **Resumen**

El presente estudio tiene por objetivo analizar la centralidad del título justificatorio en el mejor derecho de posesión sobre un bien inmueble, basado en los estudios teóricos a nivel doctrinario y jurisprudencial, circunscrito al caso práctico de demanda de mejor derecho de posesión signado en el Expediente Judicial N° 02729-2008. A nivel metodológico se trata de una investigación cualitativa, con diseño de estudio de caso, técnica de análisis documental. Los hallazgos demuestran que la regulación del derecho de posesión al momento de aplicarse a situaciones concretas no resulta clara, lo que conlleva a un perjuicio para la ciudadanía porque implica pérdida de tiempo y dinero para obtener resultados poco favorables. Se concluye que, según los lineamientos de la doctrina y jurisprudencia, es necesario establecer mecanismos legales que uniformicen los criterios de los jueces para emitir sentencias en base a los principios de legalidad, celeridad y economía procesal.

Palabras clave: Derecho de propiedad, derecho de posesión, inmueble, derecho civil, transformación digital.

## **Abstract**

The objective of this academic work is to analyze the centrality of the justifying title in the best right of possession over a real estate, based on theoretical studies at the doctrinal and jurisprudential level, circumscribed to the practical case of demand for the best right of possession signed in the File. Judicial No. 02729-2008. At the methodological level, it is a qualitative research whose data collection instrument was the interview with experts in the field. The findings show that the regulation of the right of possession when applied to specific situations is not clear, which leads to a detriment for the administrators in the sense of losing time and money to obtain little or nothing in return. It was concluded that according to the guidelines of the jurisprudence doctrine, it is necessary to establish legal mechanisms that standardize the processes on the best right of possession.

Keywords: Property law, right of possession, property, Civil law, Digital transformation.



## I. Introducción

En el contexto internacional, el derecho de posesión sobre un bien inmueble es un tema ampliamente discutido con antecedentes de carácter histórico y amplia normativa (Peñailillo, 2019). Los problemas fundamentales se centran en cuatro aspectos: el aspecto estructural (subjetiva u objetiva), su naturaleza (hecho o derecho), relación con el dominio (dependencia o autonomía) y fundamento de su protección (Castán, 1992). En ese orden, se abre una doble tesis: la subjetiva basada en la teoría de *corpus* más el *animus domini* de Savigny y la teoría del *corpus* (teoría objetiva) de Ihering. Por ende, el desarrollo normativo también adopta una doble vertiente, aunque en el derecho europeo del siglo XX se adoptó la tesis objetiva. Tal es el caso de Alemania que en los artículos 854 y 855 del Código Civil hace prevalecer el aspecto objetivo considerando que el poseedor ejerce un poder de hecho (García, 1996).

Es el mismo criterio aplicado por el Código Zuiso (art. 919), el Código Italiano (Art. 1140 y 1141). También en los códigos latinoamericanos del siglo XX se evidencia la postura objetiva. Es el caso del Código mexicano (art. 790 y 793), peruano (Arts. 1909, 1925 y 1926). El Código brasileño no tiene una postura categórica, sino que adopta la decisión de acuerdo a la naturaleza del caso. El Código argentino también adopta la tesis objetiva (art. 1910), el Código chileno adopta la misma posición (art. 700). El denominador común en las diferentes legislaciones es que la posesión es el hecho de tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño.

El derecho de posesión es un atributo del derecho de propiedad que está presente en diversos derechos reales tales como la propiedad, usufructo, anticresis, prescripción adquisitiva, garantía inmobiliaria, entre otros. Como refieren Carranza y Ternera (2010) son las dos caras de una misma moneda. En ese sentido, se podría afirmar que de manera indirecta está protegido por la Convención Americana sobre los Derechos Humanos (CADH) que en su artículo 21 señala: "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social". De igual forma, la Corte Interamericana de Derechos Humanos (CRIDH) "toda persona tiene el derecho a la propiedad privada, pero la ley puede subordinar su uso y goce al interés público". Evidentemente, al hacer referencia al uso y goce, hace referencia de manera implícita al derecho de posesión que en su regulación es similar al derecho de propiedad. Es más, es factible afirmar que la posesión es un elemento fundamental para la concretización de diferentes derechos reales.

A nivel nacional, la problemática es evidente en sentido que no existe claridad en la regulación del derecho a la posesión. El Código Civil Peruano no establece lineamientos claros sobre la procedencia de las demandas de derecho de posesión, lo que conlleva a la disparidad de fallos judiciales sobre la materia que genera costo social porque los procesos

en vía de conocimiento se demoran muchos años en resolverse, generan costo económico para los justiciables, y lo más grave, no genera seguridad jurídica que debe ser el objetivo del proceso jurisdiccional, como es el caso de la demanda sobre el mejor derecho de posesión del Expediente Judicial N° 02729-2008, que a pesar de haber transcurrido 14 años, aún no se ha llegado a una solución definitiva, situación que ha generado no solamente el costo social, sino también económico para los demandantes. En ese sentido, si bien el derecho de posesión tiene carácter autónomo según el artículo 896 del Código Civil, sin embargo, en la práctica se evidencia que dicha regulación no resulta efectiva para la protección del derecho de posesión.

En ese sentido, esta investigación tiene justificación teórica porque está basada en el conocimiento de los estudios previos publicados en diversas bases de datos de acceso abierto de donde se obtuvo artículos científicos, tesis y libros. Además, se justifica a nivel metodológico porque está diseñado desde el enfoque cualitativo, nivel de investigación básica y la técnica de análisis documental. También tiene justificación práctica porque busca incidir de manera directa en los operadores del derecho en cuanto tienen la obligatoriedad de establecer la seguridad jurídica para los administrados impartiendo justicia de manera oportuna y con arreglo ley.

Bajo los lineamientos establecidos, la pregunta general de esta investigación es: ¿De qué forma el derecho de posesión repercute sobre un bien inmueble en la Región Callao, 2022? Las preguntas específicas son: 1. ¿De qué forma está regulada el derecho de posesión sobre los bienes inmuebles en el Perú? 2. ¿Cuál es la realidad problemática sobresaliente en los procesos judiciales sobre el derecho de posesión? 3. ¿De qué manera se evidencian las implicancias económicas y sociales en casos de demandas de derecho de posesión sobre un bien inmueble?

Esta investigación es importante porque busca analizar la institución jurídica de la posesión de un bien inmueble como una de las expresiones del derecho de propiedad. Pues, la posesión se considera un tema debatible de larga data, por lo mismo, ha conllevado a diversas interpretaciones en su aplicación práctica. En ese sentido, el presente estudio es importante porque es un aporte en la búsqueda de solución a una realidad problemática vigente; pues, desde el conocimiento teórico y análisis de caso concreto, es un aporte para las investigaciones futuras en temas similares.

El objetivo general es analizar la forma en que el derecho de posesión repercute sobre un bien inmueble en la Región Callao, 2022. Los objetivos específicos son: 1. Establecer la forma en que está regulada el derecho de posesión sobre los bienes inmuebles en el Perú; 2. Analizar la realidad problemática sobresaliente en los procesos judiciales sobre el derecho de

posesión; 3. Describir las implicancias económicas y sociales en casos de demandas de derecho de posesión sobre un bien inmueble.

## **II. Presentación del caso jurídico**

### **2.1. Antecedentes**

A nivel internacional, en la legislación panameña, según Ortega (2021) en su artículo científico elaborado desde un enfoque cualitativo, diseño no experimental, nivel básico, el derecho de posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa sea por una acción voluntaria, los actos propios y formalidades de ley que establecen la adquisición de tal derecho. Concluye que en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio el elemento sustancial es la posesión sobre el bien inmueble, sobre dicha base se meritúan los medios probatorios de acuerdo a su pertinencia, conducencia y utilidad.

En Colombia, Silva (2019) en su artículo científico elaborado desde un enfoque cualitativo, interpretativo, refiere que la posesión es uno de los fenómenos más complejos relacionados a los derechos reales; su estudio es complejo porque las diversas interpretaciones de la misma han hecho que muchos aspectos sean quitados, pero también algunos añadidos generando mayor confusión. Concluyó que la “posesión es un derecho auxiliar para el dueño de la cosa o es un derecho provisional para el que no es dueño de ella, pero puede estar en vía de serlo” (p.145).

En Colombia, Del Moral (2019), en su artículo científico, de enfoque cualitativo, nivel básico, pretendió establecer una visión innovadora del derecho de posesión sobre un bien inmueble, proponiendo que dicha denominación ya no debería de considerarse en la legislación colombiana porque no genera la seguridad jurídica en la ciudadanía, y se debe poner mayor atención sobre el derecho de propiedad que es la expresión máxima de los derechos reales. Concluyó que la denominación de “posesión” nunca debió de consolidarse en el marco del derecho porque no asegura un derecho, sino únicamente se queda en el animus de querer algo.

En México, según Olamendi (2018), en su artículo científico elaborado desde un enfoque cualitativo, con base interpretativa, la comprensión del derecho a la propiedad como un derecho de naturaleza real, imprescriptible, inalienable, como un derecho natural, va ligado íntimamente a la calidad de vida del ser humano; sin embargo, debe precisarse que este derecho es de carácter subjetivo, de naturaleza absoluta y real que le permite al ser humano usar, aprovechar y disponer de una cosa, cuyo ejercicio se encuentra limitado al cumplimiento de funciones de carácter social.

A nivel nacional, Torres (2021) en su artículo científico, de enfoque cualitativo, describe la ineficacia y falta de las normas jurídicas del sistema nacional peruano porque no proporciona una mejor cobertura a la figura jurídica de “mejor derecho de posesión”. Este hecho constituye un problema real que tiene repercusión a nivel social porque dos o más sujetos pueden presumir tener la posesión de un mismo bien, ofreciendo ambas ciertas pruebas que los hacen ver como artificiales titulares. Concluyó que ante la concurrencia de sujetos que buscan obtener su derecho posesorio sobre un mismo bien, debe priorizarse el ejercicio de derecho de prioridad en el tiempo de uno de ellos, y excluir al otro.

De igual forma, Yanqui (2020), en su artículo científico elaborado desde un enfoque cualitativo, refiere que la posesión es el ejercicio de hecho (poder) sobre un bien (mueble o inmueble), determinándose como un “factum” – hecho visible y cierto- el cual es objeto de protección jurídica por tratarse de una situación verificada en la realidad de manera inmediata. Es decir, tiene un plano objetivo y no subjetivo. Concluyó que la tutela de la posesión no se da por ser un derecho, sino porque constatado el hecho posesorio, no es el poseedor quien debe demostrar su derecho, sino aquel que alega lo contrario - quien afirma que tiene un mejor derecho de poseer o que la posesión del otro se ejecuta sin derecho.

Ahora bien, según Riega y Corzo (2020), en su artículo científico, descrito desde un enfoque cualitativo, no experimental, nivel básico, en el plano jurídico se establecen dos tipos de posesiones: la legítima e ilegítima (precario). Siendo considerada esta última de acuerdo al Código Civil como: aquel individuo que posee un título fenecido (expirado) – teniendo, por ejemplo, que el dueño concedió el título por un tiempo determinado (gratuitamente), con la advertencia de ser devuelto (restitución del bien). Concluyeron que el derecho de posesión precaria en la legislación peruana fue regulado de manera desatinada por su amplitud conceptual generando contradicción a nivel doctrinario y jurisprudencial, tal como se puede comprobar en el IV Pleno Casatorio Civil.

Martínez (2019) en su artículo científico elaborado desde un enfoque cualitativo, no experimental, manifestó que no es posible que los títulos ofrecidos por las partes confrontadas en un proceso judicial tengan igual peso (homogeneidad); de ser así, convertiría a las normas de superioridad y/o preferencia en innecesarias, recayendo solamente en el factor de tiempo del título, pero tal situación es inadmisibles por cuanto el análisis del mejor derecho se basa no solo en el ámbito temporal sino en la existencia de heterogeneidad de los títulos enfrentados y el análisis. Por lo tanto, en base a la Casación 3142-2017-Lambayeque, debe basarse en la validez y eficacia de los títulos a fin que el resultado del proceso resulte de acuerdo a la justicia y no convalide actos que contravengan el ordenamiento jurídico.

Por lo tanto, según Mejía (2017), en su artículo científico, de nivel descriptivo, enfoque cualitativo, la posesión es comprendida como el poder de hecho que ejerce un individuo sobre un bien o derecho, no siendo necesario que el poseedor tenga *animus domini* o *possidendi*. Determinándose que no es considerada como posesión aquella que no se ejecute de facto (solo tenga reconocimiento legal- contrato o ley-). Concluyó que algún título que ostente el poseedor que esté en condición de viciado o caduco da a lugar a la ineficacia automática del negocio jurídico que puede ser declarado por el juzgador.

## **2.2. Fundamento del tema elegido**

### **Aspectos generales sobre el derecho de posesión inmueble**

Según Merrill (2015) el instinto de la posesión no es una mera limitación de lo que la sociedad puede hacer para estructurar la institución de la propiedad. Si se aprovecha adecuadamente el instinto de posesión es también una fuerza poderosa que puede ser que los derechos de propiedad sean más útiles y seguros. La posesión de hecho, conlleva la exclusión; y la posesión prevista, conlleva la intención de excluir en el futuro. Por lo tanto, no debería sorprender que los derechos de propiedad siempre conlleven como una de sus características el derecho a excluir a otros del objeto poseído.

Para Krier y Serkin (2015) el título relativo otorga al poseedor “título bueno frente a todos menos al verdadero propietario”, pero es eso engañoso; pues, el “verdadero propietario” no es nadie más que el poseedor anterior en relación con el poseedor posterior. Si se deja de lado el contexto de “verdadero propietario” designa simplemente a la persona cuya posesión es posterior a la de nadie.

Según Redecker (2020) la “posesión” generalmente se distingue de dos maneras de la propiedad. Puede implicar el estatus derivado, lo que uno simplemente alquila, y así dejar espacio para el reclamo de propiedad de otra persona. Alternativamente, la posesión puede usarse para describir la tenencia de un objeto, lo que permite distinguir entre la propiedad remota y una relación más activa, donde la propiedad de un objeto coincide con su uso. La posesión fantasma es derivada, porque se basa (al menos para su aparición) en el trasfondo institucional de la propiedad ficticia. Podría parecer contrario a la intuición describir la posesión fantasma como una realización más inmediata que la propiedad ficticia, dado que esta última implica la relación actualizada de dominación propietaria.

Schremmer (2020) afirma que un acto puede ocasionar tanto una invasión del derecho de posesión de otro (una transgresión) como su derecho de uso y disfrute razonable (una molestia). De ello se deduce que solo los propietarios cuyos intereses de propiedad son

posesorios pueden demandar por allanamiento. Una posesión consta de dos elementos, con referencia al área que se considera poseída, (a) el área realmente controlada contra otros por la fuerza corporal de la persona; y (b) el área que desea que se incluya en su control potencial, tal como se expresa en sus actos de voluntad”.

## **Teorías que sustentan el derecho de posesión de propiedad inmueble**

### **A. La teoría de la posesión como derecho real Provisional.**

Según el desarrollo doctrinario, es la más antigua de las teorías desarrollada por Hahn. Inicialmente los derechos reales se centraban en cuatro puntos: la propiedad, las servidumbres, la prenda y la herencia. Hahn propuso un quinto aspecto: la posesión (Wesenberg y Wesener, 1998). Esta acotación fue aceptada por los juristas del siglo XVII y XVIII. El argumento central de esta teoría es que la posesión tiene todos los elementos formales de la propiedad. Es decir, el posesionario de buena fe, al igual que el propietario, debe ser respetado por todas las personas, no solamente por personas ajenas a la propiedad, sino incluso por el mismo propietario. Tiene acción publiciana de origen pretorio para la restitución del bien en caso de pérdida, además de contar con interdictos de conservación y recuperación ante la perturbación de goce de un inmueble (Gardeazábal, 2006).

Además, la posesión tiene todos elementos formales de la propiedad. Así como el propietario tiene la soberanía sobre su bien inmueble de usar y disponer libremente, también el poseedor lo puede hacer (Berea, 1986). Puede percibir los frutos, puede dar en préstamo, arrendar sin impedimento alguno. La posesión no tiene las mismas características temporales de la propiedad. Es decir, la propiedad es un derecho perpetuo, inalienable, en cambio la posesión es un derecho temporal o provisional porque ante un mejor derecho se pierde. Consecuentemente, por analogía, se colige que la posesión es un derecho real provisional. Pues, en todos los aspectos se parece al derecho a la propiedad, salvo en el aspecto de la temporalidad. Por ende, también los interdictos posesorios son provisionales que sirven como actos preparatorios para un litigio posterior (Rengifo, 2006).

### **B. La teoría subjetiva de la posesión (teoría de la voluntad).**

Hasta la aparición del *Tratado de la Posesión según los Principios del Derecho Romano (1805)* de Savigny, la teoría dominante fue el derecho real de posesión como una cuestión provisional. Prácticamente, con este autor se dio el giro en cuanto a la comprensión del derecho posesorio porque aplicó las investigaciones filosóficas y naturales en su desarrollo doctrinario. Para Savigny, en el aspecto formal, el derecho de posesión tiene varios efectos jurídicos. Tiene derecho a invocar interdictos posesorios, el derecho de adquisición de la

propiedad a través de la usucapión. Es evidente que el autor señalado se remite al Derecho Romano para el desarrollo de su teoría, en el que se consideraba incluso hasta tres tipos de posesión: la *possessio civilis* (posesión civil), la *possessio* (posesión) y la *possessio naturalis* (posesión natural). Cada uno de estos tipos no fue fácil de comprender, con mayor razón cuando se trató de comprender la posesión jurídica (Cavani, 2017).

### **C. La teoría objetiva de la posesión (teoría del interés).**

Es la teoría sostenida por Rudolph von Ihering en dos importantes obras: *La Teoría de la posesión: el Fundamento de la protección posesoria (1867)* y *La Voluntad en la posesión con la crítica del método reinante (1889)*. En estas dos obras, el autor trata de comprender los derechos reales y especialmente el derecho de posesión desde el punto de vista teleológico o realista, estableciendo claras diferencias con el método formalista o dialéctico anterior. El método realista consiste en analizar y explicar las instituciones jurídicas con un fin práctico.

En ese sentido, la posesión según el autor referido tiene que tener el elemento clave de *animus rem* o el *animus possidendi*. Es decir, la voluntad o el ánimo de poseer una cosa. Aunque también hace una diferenciación de la voluntad del poseedor que es tener la cosa de manera definitiva, a diferencia del mejor tenedor que es tener la cosa de manera temporal. En ese sentido, Ihering acepta la posición del tenedor, pero no la implicancia que se arguye de la teoría de la voluntad, porque el poseedor puede disponer de la cosa según su voluntad, pero el tenedor no tiene derecho a hacerlo (Gardeazábal, 2006).

## **2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia**

### **2.3.1. Método**

La presente investigación se ha realizado desde un enfoque cualitativo de la investigación porque está centrado en la comprensión de los significados del derecho de posesión, percepciones, abstracción de conceptos, pensamientos y experiencias. En ese sentido, se hizo la recolección de información de diferentes fuentes de información como revistas científicas, libros, tesis, las mismas que han sido acompañadas por la interpretación del investigador de acuerdo a una realidad concreta (Loayza, 2020). El nivel de investigación es de tipo básica. Es decir, su aplicación no es inmediata a una realidad concreta, sino básicamente se centra en el conocimiento de una realidad a fin de diseñar estrategias, teorías, que con el paso del tiempo podría resultar de utilidad (Barboza, 2008).

El diseño es el estudio caso que según Canta y Quesada (2021) consiste en el desarrollo de un escenario actual y real, cuyo objeto es un ente individual, una estructura organizacional o grupo, un proceso de decisión, un proyecto, una comunidad. La técnica es el análisis documental basado en el Expediente Judicial N° 02729-2008-0-0701-JR-CI-06, aplicando el

método inductivo. Este método consiste en un razonamiento lógico que permite pasar del conocimiento de hechos o situaciones particulares a los principios generales del derecho (Prieto, 2017). En el presente caso, se toma conocimiento desde el momento de la interposición de la demanda hasta la obtención de la Resolución en una sentencia debidamente sustentada con arreglo a ley.

### **2.3.2. Presentación del reporte del caso jurídico**

La demanda es un acto procesal a través de la cual se ejerce el derecho de acción que constituye una manifestación expresa de voluntad dirigido a un órgano jurisdiccional a fin de solicitar la tutela jurisdiccional efectiva (Artavia y Picado, 2018).

Para el presente estudio se trata del caso signado en el Expediente Judicial N° 02729-2008-0-0701-JR-CI-06 donde se evidencian los siguientes datos:

Demandantes: Juan De Dios Anchayhua Añanca y María Anselma Serna Cruz (A)

Demandada: Virgilia Anchayhua Chate (B)

Materia: Mejor derecho a la posesión

La parte accionante (A), alegando el mejor de derecho de posesión interpuso la demanda de mejor derecho de posesión contra (B), sobre el inmueble ubicado en el jirón República de Guatemala número 185; manzana S-2, lote 07, Villa Señor de los Milagros, Carmen de la Legua Reynoso, Callao, demanda que fue interpuesta el 26 de junio de 2008 ante el 6° Juzgado Civil del Callao. Se admitió la demanda mediante la Resolución 9, de fecha cinco de marzo de dos mil nueve.

#### **Primera categoría: Derecho de posesión**

##### **Subcategoría 1. Regulación del derecho de posesión sobre los bienes inmuebles**

##### **Establecer la forma en que está regulada el derecho de posesión sobre los bienes inmuebles en el Perú.**

En relación al caso judicial, en primera instancia fue declarada fundada en base al principio jurídico "*Prior in tempore, potior in iure*": "Primero en el tiempo, mejor en el Derecho". Pues, en el proceso referido se reclaman derechos sobre un mismo bien inmueble, alegando la ocupación del mismo por más de 35 años. Sin embargo, en el proceso de la actividad probatoria, la parte demandante no solamente tiene mejor argumento, sino que además tiene mayor medio probatorio para acreditar que les asiste mejor el derecho en base al principio referido. En ese sentido, el juzgador, en base a lo dispuesto en el artículo 896 del Código Civil que establece que "La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a



la propiedad”, falla a favor de la parte accionante, considerando que este no solamente tuvo el ánimo de ser propietario, sino que actuó como si lo fuera, gozando y disfrutando del bien, en vías a ser el propietario del mismo.

Por ende, el derecho de posesión es jurídicamente aceptable y las acciones judiciales en relación a la defensa posesoria es permitida. Esta idea es desarrollada por el juez colegiado en segunda instancia que, bajo los argumentos similares en primera instancia, falla a favor de los demandantes confirmando la sentencia de primera instancia, bajo el argumento que, según los medios probatorios ofrecidos, la parte accionante intervino en la invasión que dio origen a la posesión, lo cual significa que adquirió el inmueble antes que la parte demandada, lo cual configura el mejor derecho de posesión.

### **Subcategoría 2. Problemática sobre los procesos judiciales del derecho de posesión**

**Analizar la realidad problemática sobresaliente en los procesos judiciales sobre el derecho de posesión.**

Como es de verse en el caso señalado, el proceso judicial inició el año 2008. Han transcurrido más de catorce años y el proceso aún no ha concluido. Se encuentra en vía de Casación interpuesta por la parte demandada, pero que a la fecha aún no existe el pronunciamiento de la Corte Suprema. Esta situación da a entender que los procesos judiciales de esta naturaleza, demoran muchos años no solamente por ser de materia compleja que requiere de mucha actividad probatoria, sino que, porque no existen criterios claros a nivel jurídico para solucionar de manera célere este tipo de procesos. No resulta suficiente lo dispuesto en el artículo 896 del Código Civil, sino que a nivel jurisprudencial no se ha desarrollado un criterio unificado, lo que conlleva que el juez resuelva los casos bajo su criterio jurisdiccional que no siempre es favorable para los administrados.

### **Segunda categoría: propiedad inmueble**

#### **Subcategoría 3. Implicancias económicas y repercusión social**

**Describir las implicancias económicas y sociales en casos de demandas de derecho de posesión sobre un bien inmueble.**

El derecho a la propiedad inmueble es uno de los derechos reales que tiene mayor implicancia económica. Es así no solamente porque es una de las fuentes de movimientos económicos, sino porque genera la mayor cantidad de problemas que con el paso del tiempo resulta beneficiosa o perjudicial económica sea para las personas naturales como jurídicas. En el caso materia de análisis, las partes procesales han invertido dinero para el pago arancelario, los honorarios del letrado y otros gastos afines al proceso. Por tal razón, es preciso afirmar

que toda acción relacionada a la propiedad tiene implicancias económicas y en esa medida su regulación debe ser precisado a nivel legal, doctrinario y jurisprudencia.

En ese sentido, los procesos judiciales sobre el derecho de posesión y propiedad inmueble tienen implicancias sociales. Pues, la sola posesión muchas veces deja en situación de indefensión a los poseionarios que tienen familia, fijan como su domicilio legal para efectos jurídicos, se acostumbran a un lugar y tiempo determinados, entablan relaciones sociales entre vecinos; en muchos casos también hacen gestiones para contar con los servicios públicos, de vigilancia, seguridad, entre otros y al verse en situaciones de demandas por desalojo padecen las consecuencias con repercusiones sociales, evidentemente, siempre que la posesión haya sido de buena fe, pacífica y continua, pero que al verse envueltos en situaciones de procesos judiciales se ven gravemente afectados.

### III. Discusión

En relación al **objetivo general**, analizar la forma en que el derecho de posesión repercute sobre un bien inmueble en la Región Callao, 2022, se determina que existe repercusión directa. Al respecto, los estudios a nivel jurídico y doctrinario han demostrado que existe vínculo en cuanto a la naturaleza, dependencia y las razones de su protección jurídica (Castán, 1992). En ese sentido, las legislaciones de diversos países, en correlato con lo establecido por la CADH y CRIDH, han dado forma legal a una realidad denominada “posesión” que es equiparable al derecho de propiedad en el contexto de los derechos reales, pero como se ha visto en el caso, es una realidad compleja porque los jueces tanto en la primera como en la segunda instancia, le dieron razón a los accionantes únicamente bajo el argumento que ellos tuvieron acceso directo a la propiedad al momento que se llevó a cabo la invasión que dio origen a tal derecho.

En lo referente al **primer objetivo específico**, analizar la forma en que está regulada el derecho de posesión sobre los bienes inmuebles en el Perú, se ha podido determinar que la regulación es perfectible. Es decir, sin bien es cierto que el artículo 896 del Código Civil que establece que “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, sin embargo, en la aplicación práctica no resulta efectiva, lo que conlleva a que los administradores de justicia emitan fallos dispares. Por tal razón diversos estudiosos ven conveniente que no se debe aplicar esta figura en el ámbito de derechos reales. Es el caso de Riega y Corzo (2020) quien refiere que el derecho de posesión precaria fue regulado de forma desatinada según se puede corroborar en el IV Pleno Casatorio Civil, pues, como señala Martínez (2019) debe basarse en la validez y eficacia de los títulos a fin que el resultado del proceso resulte de acuerdo a la justicia y no convalide actos que contravengan el ordenamiento jurídico.

En cuanto **al segundo objetivo**, analizar la realidad problemática sobresaliente en los procesos judiciales sobre el derecho de posesión, se ha determinado que los problemas fundamentales es la falta de unidad de criterios de los jueces para resolver los procesos judiciales de esta naturaleza. Además, se evidencia la falta de especialización en la materia por parte de los abogados y jueces, a fin de buscar los mecanismos de solución a los procesos de este tipo. Esta situación lleva a pensar si el derecho de posesión es lo más idóneo para acceder al derecho de propiedad o se debería de buscar otros mecanismos, tal como plantea Del Moral (2019) para quien la denominación de “posesión” nunca debió de consolidarse en el marco del derecho porque no asegura un derecho, sino únicamente se queda en el animus de querer algo.

En relación **al tercer objetivo específico**, describir las implicancias económicas y sociales en casos de demandas de derecho de posesión sobre un bien inmueble, ha quedado claramente demostrado no solamente en el caso judicial, sino que los estudios han demostrado ello (Olamendi (2018). También como refiere Torres (2021) este hecho constituye un problema real que tiene repercusión a nivel social porque dos o más sujetos pueden presumir tener la posesión de un mismo bien, ofreciendo ambas ciertas pruebas que los hacen ver como artificiales titulares, pero que ante la concurrencia de sujetos que buscan obtener su derecho posesorio sobre un mismo bien, debe priorizarse el ejercicio de derecho de prioridad en el tiempo de uno de ellos, y excluir al otro.

#### **IV. Conclusiones**

**Primera:** De acuerdo **al objetivo general**, el derecho de posesión tiene repercusión directa sobre la propiedad inmueble tanto en sus mecanismos estructurales, como en la necesidad de protección. Por ende, según los lineamientos de la teoría objetiva de Ihering, resulta de vital importancia que el animus possedendi, vaya acompañada de la acción real de poseer a fin de ejercer la acción judicial si fuera el caso. Pues, como se determinado en la investigación, la posesión es un mecanismo que permite al poseedor llegar a ser propietario con el paso del tiempo, pero ello también implica parecer como propietario con anterioridad, únicamente de esa forme se puede tener camino viable para ejercer el derecho de acción posesoria.

**Segunda:** En relación **al primer objetivo específico**, se determinado que la regulación del derecho de posesión en el Perú no es efectiva. No existe criterio unificado sobre los mecanismos de solución de demandas dentro de los parámetros de la buena, celeridad, pertinencia y oportunidad. Ello es así porque el desarrollo doctrinario y jurisprudencial sobre el derecho de propiedad cuya expresión es la posesión, es una realidad compleja, toda vez que existe multiplicidad de problemas en torno a la formalización de la propiedad; pues, en el Perú, la gran

cantidad de personas viven de manera informal, son simplemente posesionarios porque llegaron ocupar un inmueble a base de invasiones, lo que se presta a otros problemas como el tráfico de bienes inmuebles y el Estado, no tiene la suficiente capacidad organizativa, políticas y personal cualificada para poner orden esta realidad de carácter complejo.

**Tercera:** En referencia al **segundo objetivo específico**, se ha determinado que los problemas fundamentales es la falta de unidad de criterios de los jueces para resolver los procesos judiciales de esta naturales. Además, se evidencia la falta de especialización en la materia por parte de los abogados y jueces, a fin de buscar los mecanismos de solución a los procesos de este tipo. Pues, siendo la posesión una realidad compleja, los procesos judiciales no solamente se demoran en resolver durante muchos años, sino que los fallos son muy divergentes entre un juzgado y otro; los jueces en muchos resuelven situaciones jurídicas aplicando los criterios jurídicos, reglas de la experiencia, jurisprudencia, pero las resoluciones que ponen fin al proceso, no siempre tienen suficiente fundamento jurídico y fáctico.

#### **Cuarta:**

En relación al **tercer objetivo específico** el derecho de posesión tiene implicancias económicas tanto para el demandante como para el demandado. No solamente se tiene costear los montos arancelarios, sino también los honorarios del abogado que no es poco para procesos de esta naturaleza que duran mucho tiempo en resolverse. Además, el derecho de posesión tiene repercusión social porque muchas personas en Callao viven bajo esa figura; no tienen el título de propiedad que les asegure tal derecho. Razón por la cual, resulta apremiante la implementación de juzgados especializados en derecho de propiedad a fin de resolver situaciones problemáticas graves no solamente en la Región Callao, sino en todo el Perú.

#### **Limitaciones propuestas**

Una de las limitaciones que se ha podido evidenciar es la poca cantidad de investigaciones que se han realizado sobre el derecho de posesión de un bien inmueble. Las investigaciones a nivel nacional se encuentran a nivel de tesis realizadas en ciertas universidades, trabajos monográficos y algunos libros, pero es escasa una investigación a nivel científico como sí se pueden apreciar en otros países de lengua inglesa. Otra de las limitaciones es el acceso al expediente judicial por ser una información reservada, pero que luego de diversas gestiones se pudo obtener el mismo. También el factor tiempo ha sido una limitante porque la realización del trabajo ha significado esfuerzo en cuanto se tenía intercalar entre la actividad laboral y académica. Por ende, se propone que, en base a la presente investigación, se siga profundizando en el tema de investigación en trabajos posteriores toda vez que será de utilidad para el conocimiento jurídico.

## Referencias Bibliográficas

- Artavia, B.S. y Picado, V.C. (2018). *La demanda y su contestación*. ICDP. Instituto Costarricense de Derecho Procesal Científico. [https://www.masterlex.com/descargas/PuntoJuridico/2018/Setiembre/Capitulo\\_18\\_La\\_demanda\\_contestacion.pdf](https://www.masterlex.com/descargas/PuntoJuridico/2018/Setiembre/Capitulo_18_La_demanda_contestacion.pdf)
- Barahona, G.C. y Samper, P.F. (2016). La teoría de la posesión inscrita en Chile en el siglo XIX (1857-1910). <http://static.elmercurio.com/Documentos/Legal/2021/09/20/20210920125619.pdf>
- Barboza Norbis, L. (2008). Investigación básica, aplicada y evaluativa: cuestiones de campo e implicancias para Uruguay. *Páginas De Educación*, 1(1), 35–54. <https://doi.org/10.22235/pe.v1i1.711>
- Barea, J. J. (1986). Una Relección sobre la Posesión. *Anuario de Derecho Civil*, T. 39, p. 1035 y ss. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/46664.pdf>
- Bejarano, C. V. (2019). El Mejor Derecho de Propiedad como Petitorio Implícito en las Demandas de Reivindicación. *Veritas*, 21(1), 7-12. <https://revistas.ucsm.edu.pe/ojs/index.php/veritas/article/view/252>
- Canta Honores, J. L., & Quesada Llanto, J. (2021). El uso del enfoque del estudio de caso: Una revisión de la literatura. *Horizontes. Revista De Investigación En Ciencias De La Educación*, 5(19), 775–786. <https://doi.org/10.33996/revistahorizontes.v5i19.236>
- Carranza, C. y Ternera, F. (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*, 12 (2), 87-108. <http://www.scielo.org.co/pdf/esju/v12n2/v12n2a4.pdf>
- Castán Tobeñas, J. (1992). *Derecho Civil Español Común y Foral*, Edit. Reus, Madrid, 1992 (14 ed. revisado por García Cantero), T. 2, Vol. I, p. 657 y ss.
- Cavani, R. (2017). Reivindicación y mejor derecho de propiedad: ¿pretensiones con “naturaleza distinta”. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 43, 53-60. [https://www.academia.edu/31169698/Reivindicaci%C3%B3n\\_y\\_mejor\\_derecho\\_de\\_propiedad](https://www.academia.edu/31169698/Reivindicaci%C3%B3n_y_mejor_derecho_de_propiedad)
- De Reina Tartére, G. (2012). *Derecho Civil. Derecho Reales*. Udimá, Universidad a Distancia de Madrid. [https://www.academia.edu/24356422/Derechos\\_reales](https://www.academia.edu/24356422/Derechos_reales)
- Del Moral Barilari, J. (2019). La posesión. Análisis crítico de una falsa institución. *Revista Misión Jurídica*, 12, (17), 91-118. <https://revistas.unicolmayor.edu.co/index.php/mjuridica/article/view/1044/1436>

- Friedman, D. (2017). Mío, tuyo y nuestro: análisis económico del Derecho de Propiedad. *Ius et veritas*, (54), 308-320. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/19090>
- García, E. (1996). El concepto de propiedad en el Código Napoleónico. Una nueva interpretación de su artículo 544 en la Historiografía jurídica alemana. *Revista Chilena de Derecho*, 1(23) 7-12. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2649914.pdf>
- Gardeazábal, M.R. (2006). Teorías de la posesión. *Revista de Derecho Privado*, 36. <https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184001.pdf>
- Krier, J. E., & Serkin, C. (2015). The possession heuristic. [https://repository.law.umich.edu/book\\_chapters/162/](https://repository.law.umich.edu/book_chapters/162/)
- Loayza Maturrano, E. F. (2020). La investigación cualitativa en Ciencias Humanas y Educación. Criterios para elaborar artículos científicos. *EDUCARE ET COMUNICARE: Revista científica De La Facultad De Humanidades*, 8(2), 56-66. <https://doi.org/10.35383/educare.v8i2.536>
- Martínez Chavez, P. (2019). *En los procesos de mejor derecho de propiedad ¿No basta la buena fe registral del tercero adquirente? A propósito de la Casación N° 740-2017-Lambayeque. Diálogo con la Jurisprudencia* 255, pp. 139-155. [https://www.academia.edu/42051938/EN\\_LOS\\_PROCESOS\\_DE\\_MEJOR\\_DERECHO\\_DE\\_PROPIEDAD\\_NO\\_BASTA\\_LA\\_BUENA\\_FE\\_REGISTRAL\\_DEL\\_TERCERO\\_ADQUIRENTE\\_A\\_prop%C3%B3sito\\_de\\_la\\_Casaci%C3%B3n\\_N\\_740\\_2017\\_Lambayeque](https://www.academia.edu/42051938/EN_LOS_PROCESOS_DE_MEJOR_DERECHO_DE_PROPIEDAD_NO_BASTA_LA_BUENA_FE_REGISTRAL_DEL_TERCERO_ADQUIRENTE_A_prop%C3%B3sito_de_la_Casaci%C3%B3n_N_740_2017_Lambayeque)
- Mejía Jara, C. M. (2017). La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria? *Lumen*, (13), 37–50. <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/570>
- Mejorada, M. (2019). La mera tolerancia en la posesión. *Forseti. Revista de derecho*, (8), 47-55. <http://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/view/1086>
- Merrill, T. W. (2015). Possession as a Natural Right. *NYUJL & Liberty*, 9, 345. [https://scholarship.law.columbia.edu/faculty\\_scholarship/343/](https://scholarship.law.columbia.edu/faculty_scholarship/343/)
- Olamendi, J. G. B. (2018). Reflexiones sobre el derecho de propiedad. *Alegatos*, 27(83), 55-74. <http://alegatos.azc.uam.mx/index.php/ra/article/view/181/165>
- Ortega, Á. A. (2021). La Prescripción Adquisitiva de Dominio Civil y la Prescripción Adquisitiva Agraria en la Legislación Panameña. *Revista Jurídica Latinoamericana*, 1(1), 29-33. <https://ojs.bdtopten.com/isaerevistacientifica/index.php/JURISAE/article/view/62>
- Pasco, A.A. (2020). ¿La posesión se hereda?: un fallo contradictorio de la Corte Suprema. *Universidad Nacional Mayor de San Marcos*. [https://works.bepress.com/alan\\_pasco/126/download/](https://works.bepress.com/alan_pasco/126/download/)
- Peñailillo Arévalo, D. (2019). La Transmisión De La Posesión. *Derecho Comparado y Chileno. Revista de derecho* (Concepción), 87(246), 83-104. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718->

591X2019000200083

- Prieto Castellanos, B. J. (2018). El uso de los métodos deductivo e inductivo para aumentar la eficiencia del procesamiento de adquisición de evidencias digitales. *Cuadernos De Contabilidad*, 18(46). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cc18-46.umdi>
- Redecker, E. V. (2020). Ownership's Shadow: Neoauthoritarianism as Defense of Phantom Possession. *Critical Times*, 3(1), 33-67. <https://read.dukeupress.edu/critical-times/article/3/1/33/165500/Ownership-s-ShadowNeoauthoritarianism-as-Defense>
- Rengifo, M. (2006). Teorías de la posesión. *Revista de Derecho Privado*, (36), 3-75. Recuperado de <http://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184001.pdf>
- Riega, A. V. y Corzo, M. G. (2020). La precariedad de la posesión precaria en el Perú la desnaturalización del concepto de precario en el caso peruano. <http://scientiarvm.org/archivo-texto.php?IdA=133&Id=14>
- Schremmer, J. A. (2020). Getting Past Possession: Subsurface Property Disputes as Nuisances. *Wash. L. Rev.*, 95, 315. <https://digitalcommons.law.uw.edu/wlr/vol95/iss1/10/>
- Silva-Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista eleuthera*, 20, 135-154 [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2011-45322019000100135](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2011-45322019000100135)
- Ticona Yanqui, J.L. (2020). La defensa extrajudicial de la posesión: Un análisis impostergable. *Revista de Derecho: Universidad Nacional del Altiplano de Puno*, 5(1), 35-46. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7605976>
- Tinajeros Arteta, M. Á. (2022). El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales. <https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/914>
- Torres Abarca, J. R. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. *Lumen*, 17(1), 101–112. <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2391>
- Wesemberg, G. y Wesener, G. (1998). *Historia del Derecho Privado Moderno en Alemania y en Europa*. Valladolid: Lex Nova.

. Tabla 1. Matriz de categorización: El derecho de posesión sobre un bien inmueble en la Región Callao, 2022

**Expediente Judicial N° 02729-2008-0-0701-JR-CI-06**

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	PREGUNTAS ESPECÍFICAS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	METODOLOGÍA
La problemática es evidente en sentido que no existe claridad en la regulación del derecho a la posesión. El Código Civil Peruano no establece lineamientos claros sobre la procedencia de las demandas de derecho de posesión, lo que conlleva a la disparidad de fallos judiciales	¿De qué forma el derecho de posesión repercute sobre un bien inmueble en la Región Callao, 2022?	Analizar la forma en que el derecho de posesión repercute sobre un bien inmueble en la Región Callao, 2022	<p>1. ¿De qué forma está regulada el derecho de posesión sobre los bienes inmuebles en el Perú?</p> <p>2. ¿Cuál es la realidad problemática sobresaliente en los procesos judiciales sobre el derecho de posesión?</p> <p>3. ¿De qué manera se evidencian las implicancias económicas y sociales encasos de demandas de derecho de posesión sobre un bien inmueble?</p>	<p>1. Establecer la forma en que está regulada el derecho de posesión sobre los bienes inmuebles en el Perú</p> <p>2. Analizar la realidad problemática sobresaliente en los procesos judiciales sobre el derecho de posesión</p> <p>3. Describir las implicancias económicas y sociales en casos de demandas de derecho de posesión sobre un bien inmueble</p>	<p>Derecho de posesión</p> <p>Bien Inmueble</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulación</li> <li>Problemática</li> <li>Implicancia económica y repercusión social</li> </ul>	<p>Enfoque: cualitativo</p> <p>Diseño: estudio de caso</p> <p>Nivel: Básica</p> <p>Técnica: análisis documental</p> <p>Instrumento: expediente judicial</p> <p>Método: inductivo</p>

Nota. Tabla elaborada por la investigadora.



