

FACULTAD DE DERECHO



**PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DEL PERÚ**

El derecho de propiedad y la posesión informal

Iván Ortiz Sánchez

Financiado por la Dirección
Académica de Responsabilidad
Social de la Pontificia Universidad
Católica del Perú.

“El derecho de propiedad y la posesión Informal”

Pontificia Universidad Católica del Perú
Avenida Universitaria 1801, San Miguel
Lima- Perú

Fondo Concursable para docentes de la Pontificia Universidad Católica del Perú- Dirección Académica de Responsabilidad Social obtenido a favor del Proyecto de Actividad de formación presentado por el Profesor Responsable, Iván Ortiz Sánchez - Coordinador de la Oficina de Proyección Social de Derecho- PROSODE- Facultad de Derecho.

Autor del contenido del texto:

Iván Ortiz Sánchez

Carátula y dibujos:

Erick Centeno Ochoa

E- mail: design.creative.planer@gmail.com

Teléfono: 2551404

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N°
.....

Primera edición, noviembre de 2010

Tiraje: 500 ejemplares.

Impreso por Solvima Graf SAC.

INDICE

Introducción	5
I. Derechos Reales	7
II. Posesión	11
III. Derecho de Propiedad	16
IV. Posesiones Informales	22
V. Presunciones Legales	31

INTRODUCCIÓN

Cada semestre la Dirección Académica de Responsabilidad Social de la Pontificia Universidad Católica del Perú, convoca a un Fondo concursable de Responsabilidad Social dirigido a profesores. Nuestro equipo presentó una propuesta para ser implementada en el curso Proyección Social (PROSODE) de la Facultad de Derecho que resultó siendo una de las iniciativas ganadoras como actividad de formación durante el semestre 2010 – 2.

En este semestre hemos elaborado el material de capacitación denominado **“El derecho de propiedad y la posesión informal”**, vinculado a los derechos reales sobre los predios.

Este documento se divide en cinco partes, en las cuales se abordarán los temas de derechos reales, la posesión, el derecho de propiedad, la posesión informal y las presunciones legales sobre estos derechos.

Este material servirá de guía de capacitación para líderes y dirigentes vecinales en el ejercicio y defensa de sus derechos.

Agradezco a la DARS – PUCP por el apoyo con el fondo concursable, así como a Erika Zuta, Luis Felipe Chafloque, Carlos Carbonell y Alida Centeno por el apoyo en la revisión y mejora del presente material.

Iván Ortiz Sánchez

I. DERECHOS REALES

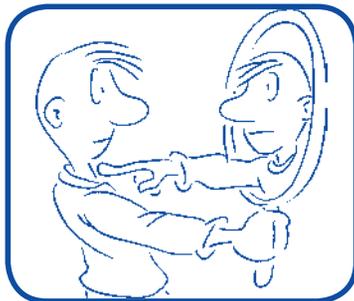
1.1 ¿QUÉ SON LOS DERECHOS REALES?

Son los derechos que tenemos las personas en relación a las cosas o los bienes de forma directa e inmediata.

- Conforman un poder que nos otorga el derecho mismo.
- Los derechos reales afectan directamente a las cosas o los bienes.
- Los derechos reales sólo pueden ser creados por ley.
- Estos derechos pueden ser para siempre (perpetuos) o por un tiempo determinado (temporales).

1.1.1 ¿Cuáles son sus elementos?

- **El sujeto**, puede ser una o más personas naturales (una mujer, un hombre) o personas jurídicas (sociedades, asociaciones), nacionales o extranjeras, privadas o públicas.



- **El objeto**, se refiere tanto a las cosas como a los bienes. Por ejemplo: un auto, una casa, un terreno, etc.
- **La Causa**, se refiere al por qué de la existencia de un derecho. Por ejemplo: adquiero la propiedad de una casa por un contrato de compra – venta (causa).

1.1.2 ¿Cómo se clasifican los Derechos Reales?

El Código Civil clasifica a los derechos reales de la siguiente manera:

- **Derechos Reales Principales:** son autónomos, es decir, no requieren de otro elemento para existir, tales como:
 - La Posesión
 - La Propiedad
 - La Copropiedad
 - El Usufructo
 - El Uso
 - La Habitación
 - La Superficie
 - La Servidumbre
- **Derechos Reales de Garantía,** son derechos que dependen de un crédito u obligación, tales como:
 - La Hipoteca
 - La Prenda

- La Anticresis
- Derecho de Retención

Antes de desarrollar la propiedad y la posesión, es importante explicar el concepto de bienes.

1.2. BIENES

1.2.1 ¿A qué se denominan bienes?

Son aquellos objetos que son parte de situaciones o hechos regulados por el Derecho.

1.2.2 ¿Cómo se clasifican los bienes?

- BIENES INMUEBLES¹: Son aquellos que no se pueden mover de un lugar a otro. Por ejemplo: un terreno, un departamento, una casa.



¹ Artículo 885 del Código Civil.

- BIENES MUEBLES²: Son aquellos que pueden moverse de un lugar a otro. Por ejemplo: un auto, un reloj, un televisor.



² Artículo 886 del Código Civil.

II. POSESIÓN

2.1 POSESIÓN

2.1.1 ¿Qué es la posesión?

Es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare.

La posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo: un inquilino o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien pero no puede disponer (vender o hipotecar), o reivindicar (recuperar) el bien.

¿Cuáles son los sujetos de la posesión?

Las personas naturales y jurídicas privadas o públicas.

¿Cuál es el objeto de la posesión?

La posesión se ejerce sobre las cosas corporales o materiales (cosas que se pueden tocar), o bien sobre algunos derechos incorporales o inmateriales (por ejemplo, los derechos de autor de quien escribe una canción o algún libro).

2.1.2 ¿Cómo se puede adquirir la posesión?

La posesión se puede adquirir mediante dos formas:

- A través de la entrega del bien a quien debe recibirlo. A esto se denomina **Tradicción; o**
- A través de la **Adquisición Originaria** que no emana de la derivación o entrega de otra persona. A su vez esta puede darse por:
 - **Aprehensión:** Tomando o reteniendo una cosa para uno mismo, funciona con los bienes muebles que no tienen dueño.
 - **Ocupación:** La posesión originaria de los bienes inmuebles se adquiere por la ocupación.



2.1.3 ¿Qué son las mejoras?

Son las modificaciones materiales de un bien, Las clases de mejoras que regula el Código Civil peruano son:

- **Mejoras Necesarias:** son aquellas indispensables para la conservación del bien y tiene por objeto impedir la destrucción o deterioro del bien.

Ejemplo: la reparación de una pared que amenaza desplomarse o el cambio de una tubería de agua deteriorada.



- **Mejoras Útiles,** Son aquellas que aumentan el valor y la renta del bien.

Ejemplo: se abre una puerta para convertir una habitación en una tienda.

- **Mejoras de Recreo:** Llamadas suntuarias, porque son efectuadas para comodidad personal del poseedor, tiene fines de ornato.

2.1.4 ¿El poseedor tiene derechos sobre las mejoras que realiza?

Sí y, por lo tanto, puede solicitar lo siguiente:

- Reembolso del valor actualizado de las mejoras necesarias y útiles al tiempo de la restitución. Esto puede darse extrajudicialmente (si existiese un contrato de por medio) o judicialmente.
- Puede retirar las mejoras de recreo que puedan separarse sin daño; o el propietario puede pagar el valor actual de dichas mejoras.

Restitución del Bien

- Una vez devuelto el bien, se pierde el derecho de separación de las mejoras. Y transcurridos dos meses prescribe la acción de reembolso de las mejoras realizadas.

2.1.5 ¿Cómo puedo defender mi posesión?

A través de dos formas o vías: la Defensa Posesoria Extrajudicial y la Defensa Posesoria Judicial.

- Defensa Posesoria Extrajudicial, significa que el poseedor³ puede emplear la fuerza en defensa de su posesión, sin intervalo de tiempo, es decir, en forma inmediata. La fuerza empleada debe tener proporcionalidad con las circunstancias.

³ Artículo 920 del Código Civil.

➤ Defensa Posesoria Judicial⁴



¿Qué tipos de Defensa Judicial existen?

- **Acciones Posesorias:** se conceden a quienes tienen derecho a la posesión, se debate el mejor derecho a poseer.
- **Interdictos:** tiene por finalidad defender al poseedor actual, no interesando la calidad del poseedor (si tiene buena fe o mala fe).

⁴ Artículo 921 del Código Civil.

III. DERECHO DE PROPIEDAD



3.1. PROPIEDAD

3.1.1 ¿Qué es la propiedad?

Es un derecho constitucional⁵ sobre un bien.

Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien.

Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad.

La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social.

⁵ Artículo 2 inciso 16 y artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

3.2 PROPIEDAD PREDIAL

3.2.1 ¿Qué se entiende por propiedad predial?

Los predios⁶ son un tipo de bienes inmuebles y se consideran como tales a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. También, se consideran, como predios: a los terrenos, departamentos, sótanos, estacionamientos, azoteas, zona reservada de aires (por tener esta participación de propiedad sobre el área de terreno), depósitos y tendales.

Esta propiedad se extiende al subsuelo y al sobresuelo. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos, los restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

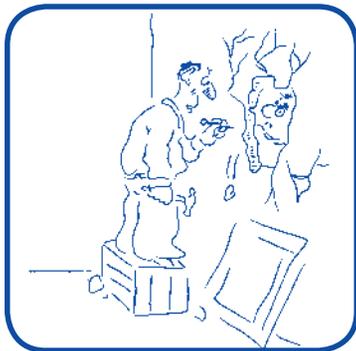


⁶ Decreto Legislativo 776 que regula el Impuesto al patrimonio predial.

3.2.2 ¿Qué límites tengo como propietario?

Por razones de vecindad⁷:

- Cuando exista un peligro actual o inminente no puedo impedir que en mi inmueble se ejecuten actos para la realización de obras temporales de las propiedades vecinas. Tendré derecho a una indemnización por daños y perjuicios causados.
- No puedo producir humos, hollines, emanaciones, ruidos y molestias que excedan a la tolerancia que se deben mutuamente los vecinos.



- No puedo abrir o cavar pozos que amenacen con causar ruina o desmoronamiento que afecten la propiedad vecina.

⁷ Artículos 959 - 964 del Código Civil.

- Estoy prohibido de construir hornos, chimeneas, establos, depósitos para agua, explosivos o radioactivos sin observar las distancias y precauciones establecidas en los reglamentos respectivos.

Por razones urbana⁸s: está sujeta al plan urbano⁹, a la zonificación, a los procesos de habilitación urbana, a la subdivisión y al Reglamento Nacional de Edificaciones.

Por razones de patrimonio cultural: existen una serie de limitaciones y restricciones establecidas en Ley de Patrimonio Cultural de la Nación.

El propietario puede sufrir **expropiación¹⁰** por razones de **necesidad pública y seguridad nacional**, declarado por ley, previo pago de la indemnización justipreciada.

3.2.3 ¿Qué derechos tengo como propietario?

- A cercar mi inmueble.
- A obligar a los vecinos, sean poseedores o propietarios al deslinde, con la finalidad de establecer la línea divisoria.

⁸ Artículo 957 del Código Civil.

⁹ Artículo 6° de la Ley 29090, y artículos 89° y 92° de la Ley Orgánica de Municipalidades

¹⁰ Artículo 70 de la Constitución Política del Perú.



- A cortar las ramas de los árboles que se extienden sobre el predio y las raíces que lo invadan. Cuando sea necesario podré recurrir a la autoridad municipal o judicial para el ejercicio de estos derechos.

3.2.4 ¿Cómo puedo adquirir una Propiedad Inmueble?

De acuerdo con el derecho se puede adquirir propiedad en las siguientes formas:

- Compra – venta
- Donación
- Permuta
- Adjudicación
- Sucesión Intestada
- Testamento
- Prescripción Adquisitiva de dominio

- Título Supletorio
- Otros.

3.2.5 ¿Cuándo pierdo la propiedad predial¹¹?

- Cuando otra persona adquiere la propiedad.
- Destrucción o pérdida total del bien.
- Expropiación.
- Abandono por 20 años del bien, por el cual adquiere el dominio el Estado.

3.2.6 ¿Cuáles son las diferencias entre la propiedad y la posesión?

	POSESIÓN	PROPIEDAD
CONCEPTO	Poder de usar y disfrutar un bien.	Poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien.
¿CÓMO SE PRUEBA EL DERECHO?	En virtud de la visibilidad de los actos posesorios.	En virtud de un título.
DEFENSA DEL DERECHO	<ul style="list-style-type: none"> • Acciones Posesorias. • Interdictos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Acción Reivindicatoria.

¹¹ Artículo 968 del Código Civil.

IV. POSESIONES INFORMALES

4.1 POSESIONES INFORMALES

4.1.1 Antecedentes

El hecho más significativo¹² en el proceso de urbanización de Lima y las principales ciudades del país ha sido el desarrollo explosivo de las barriadas, pueblos jóvenes o asentamientos humanos. Así, en las últimas cuatro décadas, el espacio urbano de Lima ha crecido 1200%. Este hecho es impresionante, pero lo es más, si consideramos que ese enorme crecimiento ha sido fundamentalmente informal.¹³

Las causas se deben a las migraciones, la centralización en las ciudades de la costa y principalmente en Lima, la ausencia de una política estatal de promoción de la vivienda para sectores populares y las desigualdades y la pobreza.

4.1.2 ¿Qué se entiende por posesiones informales?¹⁴

Son aquellas posesiones u ocupaciones denominadas asentamientos humanos, pueblos

¹² Chirinos, Luis. "Títulos de Propiedad en Pueblos Jóvenes. Política del Estado y movimiento de Pobladores. En La Investigación – Acción. Una Vieja dicotomía. Centro Latinoamericano de Trabajo Social. Lima: 1983. Pagina 76.

¹³ De Soto, Hernando. "El Otro Sendero" ILD. Lima, 1989. 8va. Edición. Página 17.

¹⁴ Artículo 5.1., 3.1. Ley 28687 y el Artículo 4º D.S.-13-99-MTC – Reglamento de Formalización de la propiedad informal.

jóvenes, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales y otras posesiones de **predios urbanos**, cualquiera sea su denominación, siempre que reúnan las siguientes características:



- a. Poseer un terreno sin título y en la mayoría de casos por invasión.
- b. Las personas conformen agrupaciones de personas o familias. Es decir que existe una pluralidad de personas.
- c. Hayan iniciado la posesión de los terrenos hasta el 31 de diciembre del 2004. Elemento temporal.
- d. El destino o uso principal de la posesión del lote de terreno sea dedicado a fines de vivienda y actividad comercial. Uso del lote.
- e. La posesión no se encuentre amparada en titularidad. Es decir en virtud de un derecho o título que le haya permitido poseer el predio.
- f. El área del lote no sea mayor de 300 metros cuadrados.

4.1.3 ¿Cuáles son los procedimientos para lograr el saneamiento físico legal de posesiones informales?

Existen dos procedimientos principales:

- Formalización de propiedad de posesiones informales.
- Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

4.1.4 ¿Cuáles son las etapas del proceso administrativo de formalización de la propiedad?

Proceso 0: Diagnóstico de la Informalidad

Se hacen investigaciones, estudios, recopilación de información, y organización de documentos para identificar el número y ubicación de posesiones informales.

Proceso 1: Formalización Integral

Se realizan estudios físicos y legales de los terrenos con el fin de identificar los derechos y acciones físicas y ejecutar las acciones de saneamiento físico legal e inscripción en el Registro de Predios. Se aprueban el plano perimétrico y el plano de lotización.

Proceso 2: Formalización Individual

Se inicia culminado el proceso 1. El objeto es identificar mediante el empadronamiento,

calificar a los poseedores y otorgar título de propiedad.

4.1.5 ¿Qué ocurre si el predio o el terreno donde se encuentra la posesión informal es propiedad privada?

La legislación especial sobre posesiones informales nos ofrece diversas alternativas.

- Negociar y lograr una conciliación con el propietario privado.



- Iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio si cumple con los requisitos.
- Iniciar un proceso expropiatorio.

4.1.6 ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio?

Es una forma o modo de adquirir propiedad de un predio matriz (área total de la posesión informal) o un lote individual (una familia o persona) que

ocurre cuando una persona o un grupo de personas poseen un inmueble con las siguientes características:

- Como propietario
- Pública
- Pacífica
- Continua
- Durante un plazo de 10 años¹⁵

4.1.7 ¿Cuál es el procedimiento?¹⁶

Es un procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

4.1.8 ¿Cuáles son los requisitos para iniciar el procedimiento de formalización por prescripción?

Los pobladores deben presentar la solicitud a COFOPRI¹⁷ (formulario disponible en sus oficinas zonales, siempre que haya convenio con las municipalidades provinciales), junto con los siguientes documentos:

- Declaración jurada confirmando que antes del 31 de diciembre del 2004 no existía un juicio pendiente contra el poseedor que discute la propiedad.

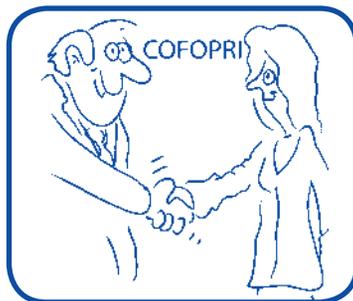
¹⁵ Artículo 950 Código Civil. Puede ser 5 años más justo título y buena fe pero no se aplica a posesiones informales.

¹⁶ Extraído de http://www.cofopri.gob.pe/pdf/preg_frecuentes/posesprescadq.pdf

¹⁷ Ver en el punto 4.2. una definición y explicación sobre COFOPRI.

- Declaración jurada de que no existe un contrato relacionado a la posesión del predio matriz, entre los poseedores y el (los) propietario(s) original(es) u otro poseedor.
- En caso de urbanizaciones populares, copia de la ficha o partida registral donde conste la inscripción de la personería jurídica de la organización representativa y la vigencia de poderes de sus representantes.
- La solicitud debe estar firmada por el 40% de los pobladores.
- Identificación del predio.
- Resolución de reconocimiento emitida por la autoridad competente.
- Documentos que demuestren la antigüedad de la posesión del predio.
- Indicar el(los) nombre(s) y domicilio(s) del(los) propietario(s), si lo(s) conoce. En caso contrario, presentar una declaración jurada de no conocerlos.
- Medios probatorios y padrón de pobladores con sus datos generales y lotes que ocupan.

Una vez aprobada la solicitud, COFOPRI emite una resolución que declara la propiedad a favor de cada poseedor calificado.



4.2 COFOPRI

4.2.8 ¿Qué es COFOPRI¹⁸?

Es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal que cumple el rol de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida el programa de formalización de la propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones con esta finalidad.

COFOPRI efectúa el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización.

COFOPRI brinda asesoría técnica y transfiere capacidades a los Gobiernos Locales y Regionales.

4.2.9 ¿Cuáles son los requisitos para la titulación gratuita?¹⁹

- Haber ocupado el terreno de propiedad estatal, fiscal o municipal antes del 22 de marzo de 1996.
- Estar en posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un año a la fecha de realizado el empadronamiento.

¹⁸ Extraído de página web COFOPRI. www.cofopri.gob.pe

¹⁹ Extraído de www.cofopri.gob.pe/pdf/preg_frecuentes/posesinf.pdf

- No ser propietario ni haber tenido una propiedad inscrita a su nombre con uso de vivienda a nivel nacional.

4.2.10 ¿Qué pasa si no cumple con esos requisitos²⁰?

Tiene la opción de comprar el lote. Esto puede hacerse cuando:

- La fecha de posesión es posterior al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2004.
- El lote se usa para un negocio y no para vivienda o es un lote en un mercado.
- Es propietario o copropietario de otro lote (salvo en casos de centros poblados).
- El área del lote de vivienda excede los 300 metros cuadrados.

4.2.11 ¿Cuáles son los beneficios de la formalización?

- **Seguridad jurídica.**- Los títulos de propiedad de COFOPRI están respaldados por las leyes vigentes y los Registros Públicos. El poblador está seguro de que la propiedad es suya y nadie se la puede quitar, sin su consentimiento.

²⁰ Extraído de www.cofopri.gob.pe/pdf/preg_frecuentes/posesinf.pdf

- **Acceso al crédito.-** Un título de propiedad aumenta el valor de una vivienda y puede ser utilizado como garantía para obtener un crédito en un banco o financiera.



- **Incentivo a la inversión.-** Al ser propietario del terreno, el poblador se preocupa por mejorar las condiciones de su vivienda, de los servicios públicos y de su vecindario en general.
- **Eliminación de conflictos.-** La formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.
- **Herencia para la familia.-** El poblador tiene la seguridad de que su familia heredará la propiedad. Por ello, puede incluso dividirla en partes para beneficiar a todos sus herederos.

V. PRESUNCIONES LEGALES

Se denomina **presunción**, en el Derecho, a una ficción legal a través de la cual se establece que un hecho se entiende probado. La mayoría de las presunciones admiten prueba en contrario (*Iuris Tantum*) y otras presunciones son absolutas (*Iure et de Iure*). Por ejemplo se presume que todas las personas conocen el contenido de las normas una vez publicadas en el diario El Peruano. En este caso no se admite prueba en contrario.

PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD²¹

El poseedor es considerado propietario, mientras no se pruebe lo contrario.

Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

Por ejemplo un inquilino no puede oponer la presunción de propiedad a quien le arrendó el predio.

PRESUNCIÓN DE POSESIÓN DE LOS BIENES ACCESORIOS²²

La posesión de un bien hace presumir la posesión de sus bienes accesorios.

La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

²¹ Artículo 912 del Código Civil.

²² Artículo 913 del Código Civil.

Por ejemplo una persona alquila una vivienda y se presume que es poseedora de las sillas, muebles y otros artefactos que se encuentren en la casa.

PRESUNCIÓN DE BUENA FE²³

Se presume la buena fe del poseedor salvo prueba en contrario.

Esta presunción no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

PRESUNCIÓN DE CONTINUIDAD²⁴

Si el poseedor actual prueba haber poseído el bien anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.



Por ejemplo un propietario actual prueba que posee el inmueble hace 12 años por lo que se presume que durante todo ese tiempo hasta la fecha ha poseído el inmueble, salvo que pruebe lo contrario.

²³ Artículo 914 del Código Civil.

²⁴ Artículo 915 del Código Civil.