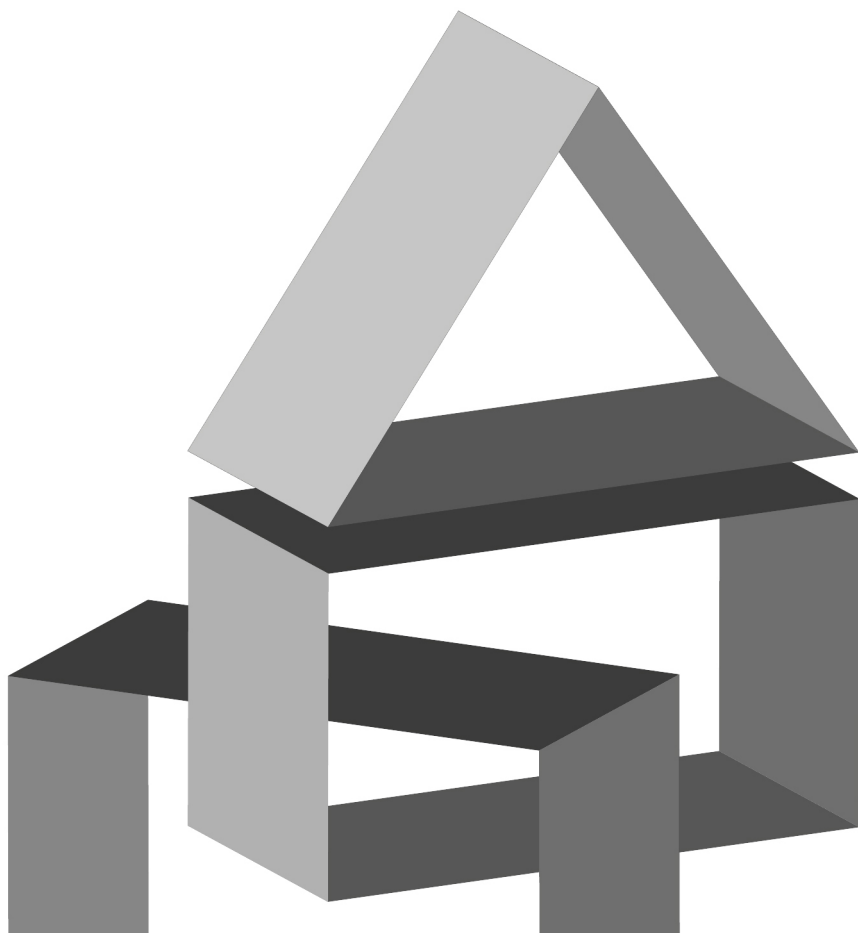

Facultad de
Derecho



MANUAL CASUÍSTICO DEL CURSO DE DERECHOS REALES

GILBERTO MENDOZA
DEL MAESTRO



MANUAL CASUÍSTICO DEL CURSO DE DERECHOS REALES

GILBERTO MENDOZA DEL MAESTRO

**MANUAL CASUÍSTICO
DEL CURSO
DE DERECHOS REALES**

Facultad de
Derecho



Manual casuístico del curso de Derechos Reales

© Gilberto Mendoza del Maestro, 2024

© Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho,
2024

Av. Universitaria 1801, Lima 32, Perú

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/>

Diseño de la portada: Camila Ramos Sánchez

Diagramación: Henry Marquezado Negrini

Corrección de estilo: Fernando Medina Álvarez

Edición: Oficina Académica de Publicaciones, Comunicación e
Imagen de la Facultad de Derecho de la PUCP

Primera edición digital: noviembre de 2024

Hecho el depósito legal en la Biblioteca Nacional del Perú
n.º 2024-11724

ISBN digital: 978-612-4440-32-8

URL: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/202630>

Todos los derechos reservados. Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra, bajo cualquier forma o medio, sin el consentimiento expreso y por escrito de los titulares de los derechos de autor.

ÍNDICE

Introducción	11
Abreviaturas	15
Unidad temática I. ¿Por qué estudiar derechos reales?	17
Preguntas a absolver	17
Resoluciones	17
Casos pequeños.....	19
Casos significativos.....	20
Unidad temática II. Principios y conceptos fundamentales.....	23
Preguntas a absolver	23
Resoluciones	23
Casos pequeños.....	26
Casos significativos.....	27
Unidad temática III. Los derechos reales y el derecho público	33
Preguntas a absolver	33
Resoluciones	34
Casos pequeños.....	35
Decisiones vinculantes	38
Casos significativos.....	39
Unidad temática IV. Teoría general de los bienes	41
Preguntas a absolver	41
Resoluciones	42
Casos pequeños.....	43
Casos significativos.....	44

Unidad temática V. Situaciones jurídicas reales.....	47
Preguntas a absolver	47
Resoluciones	47
Casos pequeños.....	48
Casos significativos.....	50
Unidad temática VI. Sistema registral y publicidad.....	51
Preguntas a absolver	51
Resoluciones	51
Casos pequeños.....	52
Casos significativos.....	54
Unidad temática VII. Posesión: concepto y teoría.....	57
Preguntas a absolver	57
Casos pequeños.....	58
Casos vinculantes y significativos.....	60
Unidad temática VIII. Clasificación de la posesión.....	69
Preguntas a absolver	69
Casos pequeños.....	69
Casos significativos.....	71
Unidad temática IX. Modos de adquirir la propiedad de forma originaria. Prescripción adquisitiva de dominio	73
Preguntas a absolver	73
Resoluciones	73
Casos pequeños.....	75
Resoluciones	78
Unidad temática X. Propiedad constitucional y civil.....	81
Preguntas a absolver	81
Resoluciones	81
Casos pequeños.....	86
Casos significativos.....	87

Unidad temática XI. Modo de adquisición de la propiedad (funcional)	91
Preguntas a absolver	91
Resoluciones	91
Casos pequeños.....	92
Unidad temática XII. Modo de adquisición de la propiedad (excepcional)	95
Preguntas a absolver	95
Casos pequeños.....	96
Unidad temática XIII. Defensa de la posesión	99
Preguntas a absolver	99
Resoluciones	99
Casos pequeños.....	100
Unidad temática XIV. Defensa de la propiedad	103
Preguntas a absolver	103
Casos pequeños.....	103
Unidad temática XV. Copropiedad.....	107
Preguntas a absolver	107
Resoluciones	108
Casos pequeños.....	112
Unidad temática XVI. Propiedad horizontal.....	115
Preguntas a absolver	115
Resoluciones	116
Casos pequeños.....	117
Casos significativos.....	119
Unidad temática XVII. Uso y habitación.....	123
Preguntas a absolver	123
Casos pequeños.....	124
Resoluciones	124

Unidad temática XVIII. Usufructo	127
Preguntas a absolver	127
Casos pequeños.....	127
Resoluciones	128
Unidad temática XIX. Servidumbre	131
Preguntas a absolver	131
Casos pequeños.....	131
Resoluciones	132
Unidad temática XX. Superficie	135
Preguntas a absolver	135
Resoluciones	135
Casos pequeños.....	136
Casos significativos.....	137
Unidad temática XXI. Garantías mobiliarias	139
Preguntas a absolver	139
Casos pequeños.....	140
Unidad temática XXII. Hipoteca.....	143
Preguntas a absolver	143
Casos pequeños.....	143

INTRODUCCIÓN

El curso de Derechos Reales es uno de los más interesantes dentro de la rama del derecho civil, pues se centra en estudiar las relaciones entre las personas y las cosas, así como el vínculo entre las propias cosas. ¿Qué tipo de vínculo existe entre un sujeto y un vehículo, mascota o inmueble? ¿Cuál es la intensidad de este vínculo? ¿Cuáles son las libertades que tenemos y las limitaciones a las que nos someten? ¿Qué relación tienen los bienes que están vinculados a propósito de una actividad económica? ¿Cuáles son los roles de la autonomía privada y la heteronomía?

Estas preguntas, que pueden ser planteadas bajo una casuística simplificada, pueden irse complejizando en la contratación privada. Por lo tanto, es necesario tener claridad en los conceptos básicos a fin de lograr aplicarlos de forma adecuada a los casos en concreto. Al mismo tiempo, debe tomarse en cuenta que los temas que se abordan tienen trascendencia no sólo dentro del ámbito privado, sino también en los ámbitos penal, tributario, administrativo, constitucional, entre otras áreas del derecho.

Al dictarse este curso en el segundo ciclo de Facultad en la Pontificia Universidad Católica del Perú, existe la necesidad de avanzar progresivamente en la complejidad de los casos a fin de que los estudiantes vayan interiorizando los conceptos, vinculándolos a los cursos de Derecho Privado 1, que es un curso previo, y Derecho Privado 2, que se dicta en forma paralela.

Entender que una persona adquiere un bien inmueble sin conocer el título y los elementos de los negocios jurídicos que le dan

validez y eficacia es muy complicado y, probablemente, prive al estudiante de un conocimiento pleno de los actos de autonomía privada.

Entonces, para aprovechar al máximo el contenido de este curso, no deberá ser enfocado como uno autosuficiente y cerrado, sino como uno que se nutre de otros contenidos que ayudan a una mejor comprensión. De igual manera, esta apertura trasciende lo meramente privado. Imagínense una junta de propietarios que prohíba a los propietarios tener mascotas: ¿la autonomía privada puede limitar la titularidad de los privados?, ¿pueden tener los derechos fundamentales espacios de desarrollo en estos supuestos?

Otro ejemplo se puede encontrar en el caso del arrendador al cual el arrendatario no paga la renta por meses. En lugar de plantear un proceso de desalojo, ¿puede usar la autotutela privada para recuperar el bien? Además, ¿qué sucede si, producto de la indignación de que no le pague la deuda por el uso del bien, decide cortar los servicios básicos previa carta notarial resolviendo el contrato de arrendamiento? ¿Se configura el delito de usurpación? El ejercer ciertas acciones como propietario puede dar lugar a consecuencias tipificadas en otras áreas del derecho como la penal.

Para lograr un nivel satisfactorio en el curso, este deberá profundizarse no sólo dentro de los alcances del Libro V del Código Civil, sino también en normas especiales, pronunciamientos vinculantes de órganos administrativos y judiciales, así como en la doctrina.

Sin embargo, siendo este el ideal de profundidad, existen limitaciones en la realidad, como el tiempo en la semana en el cual se dicta (tres horas), el idioma, el conocimiento progresivo en paralelo del curso de Derecho Privado 2, la necesidad de retroalimentación a los estudiantes, entre otros.

Con el objetivo de aprovechar más eficientemente el tiempo durante las clases, se ha elaborado el presente manual a fin de que

los estudiantes se preparen anticipadamente, centrándose principalmente en casos prácticos que luego se analizarán en clase.

En lugar de un estudio pasivo de revisión de lecturas y una explicación en general teórica de los temas, se busca que el estudiante se involucre en los casos buscando resolverlos. Para ello, se proporciona un material básico normativo, jurisprudencial y doctrinario que le servirá para realizar un análisis, el cual, probablemente, le genere diversas interrogantes, las cuales, a su vez, serán los insumos para las clases.

Así, pues, el manual está distribuido en diferentes unidades temáticas, cada una de las cuales tiene una normativa específica básica para el desarrollo de la clase. Además, cada unidad tiene un código QR que enlaza a un video donde se brinda una orientación general sobre el tema que se abordará.

Asimismo, hay preguntas que se buscarán absolver en clase y que son las ideas principales sobre las que girará el tema. Luego de ello, se han colocado extractos de resoluciones relevantes para la clase, dado que es importante revisar cómo se están pronunciando los órganos administrativos, judiciales o arbitrales sobre los temas desarrollados en el curso. Si bien se han seleccionado extractos, también habrá un enlace para la revisión completa de la resolución.

Luego, se podrán encontrar, por lo menos, ocho casos pequeños por cada unidad a fin de que los estudiantes se preparen de forma previa a las clases. Cada caso se relaciona con, al menos, un concepto que será materia de estudio en clase.

También se han incluido casos trascendentes en nuestro medio para cada tema. Estos casos han sido resumidos y contienen un enlace para la revisión completa de la resolución. Los estudiantes deberán revisar previamente estos casos para, posteriormente, en clase, analizar dónde radica la importancia de cada uno de ellos.

Finalmente, se han agregado las lecturas básicas por cada tema con el propósito de que el estudiante tenga una base mínima de conocimiento previo de las instituciones a abordar.

Este material ha sido elaborado con mucho cariño para que nuestros estudiantes no sean meros receptores de información, sino que se preparen de forma anticipada en los temas a abordar en el curso a través de diversos insumos que promueven el aprendizaje activo.

Evidentemente, este material recoge la experiencia de más de diez años de dictado en los cuales he tenido la oportunidad de ser acompañado por mis asistentes y adjuntos de docencia, quienes han colaborado activamente en la construcción de este material.

Sofía Begazo, Mercedes Salazar, Gustavo Giraldo, Claudia Fuentes, María Paula Ruiz, Adriana Vera, Kiara Nieva, María Fe Rodríguez, Marco Arellano, Rafaela Ojeda, Luis Diego Vargas, a cada uno de ustedes, siempre mi agradecimiento especial.

Finalmente, a mi querida Facultad de Derecho, por hacer posible la publicación de este manual, en especial, a mis queridos Renzo Cavani y Fernando Medina Álvarez.



ABREVIATURAS

BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i> (Código Civil alemán del 1900)
Constitución	Constitución Política del Perú de 1993
CC	Código Civil peruano de 1984
CC br.	<i>Código civil</i> brasileño de 2002 (Código Civil brasileño)
CC esp.	Código Civil español de 1889
CC it.	<i>Codice civile</i> de 1942 (Código Civil italiano)
CC pt.	<i>Código Civil</i> de 1966 (Código Civil portugués)
CCC arg.	Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina (2015)
Cofopri	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
Corte IDH	Corte Interamericana de Derechos Humanos
CPC	Código Procesal Civil peruano de 1993
DL 1400	Decreto Legislativo 1400 (nueva Ley de Garantía Mobiliaria)
DL 1568	Decreto Legislativo 1568, Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal (nueva Ley de Propiedad Horizontal)
DS 035-2006	Decreto Supremo 035-2006-Vivienda, Reglamento de la Ley 27157, <i>Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común</i> (reglamento de la antigua Ley de Propiedad Horizontal)
ESF	Entidad del sistema financiero

LCE	Ley 30225, Ley de Contrataciones del Estado
Ley 27157	Ley 27157, <i>Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común</i> (antigua Ley de Propiedad Horizontal)
Ley 28296	Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación
Ley 28677	Ley 28677, Ley de Garantía Mobiliaria (antigua Ley de Garantía Mobiliaria)
Ley 29618	Ley 29618, <i>Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal</i>
Ley 30407	Ley 30407, <i>Ley de protección y bienestar animal</i>
LGSNBE	Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
LPAG	Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General
Reg. LCE	Decreto Supremo 344-2018-EF, Reglamento de la Ley 30225, Ley de Contrataciones del Estado
Reg. LGPCN	Decreto Supremo 011-2006-ED, Reglamento de la Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación
Reg. LGSNBE	Decreto Supremo 008-2021-Vivienda, Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
RGRP	Resolución 126-2012-Sunarp-SN, Reglamento General de los Registros Públicos
SBN	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
SIGM	Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias
Sunarp	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
TC	Tribunal Constitucional

Unidad temática I

¿POR QUÉ ESTUDIAR DERECHOS REALES?



Normativa

Constitución	-
CC	arts. 881-1131
BGB	§ 854-1296
CC it.	arts. 810-1172
CC pt.	arts. 46-47 y 202-216
CC br.	arts. 1225-1510

Preguntas a absolver

- ¿Por qué son importantes los derechos reales?
- ¿Cuál es la diferencia entre los *derechos reales* y los *derechos de crédito*?
- ¿Qué vinculación tiene con otras materias y áreas?
- ¿Se encuentra dentro de la parte general?
- ¿Por qué es importante el negocio jurídico?

Resoluciones

- **Casación 355-2018-Lima Norte (mejor derecho de propiedad)**

«8.2. *El derecho de propiedad es el más completo de los derechos reales*, respecto del cual se señalan cuatro caracteres: Es un derecho

real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo. El artículo 70 de la Constitución Política del Perú ha consagrado el derecho de propiedad como un derecho inviolable garantizado por el Estado, estableciéndose además que a nadie puede privarse de su propiedad; constituyéndose, por ello, el derecho de propiedad en una garantía constitucional. // 8.3. *El artículo 1135 del Código Civil, está referido a la concurrencia de acreedores de un mismo bien inmueble, en el que un mismo acreedor se obliga a entregar en virtud a títulos distintos.* Este problema es solucionado por la norma estableciendo prevalencia en función a dos requisitos: (1). La buena fe y, (2). La prioridad registral y, en el supuesto que el bien no haya sido inscrito, en función a la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta [*el resaltado es nuestro*].

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-355-2018-lima-norte.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/2024/02/22/casacion-355-2018-lima-norte-mejor-derecho-de-propiedad/>

- **Casación 3632-2018-Lima Este (desalojo por ocupación precaria)**

«Liminarmente, debemos señalar que *el desalojo por ocupación precaria es una acción real en la que se discute la posesión de un bien por una persona que no tiene título para poseerlo*, ante la legitimidad del propietario, arrendador, administrador y de todo aquel que tenga derecho para reclamarlo; conforme a lo previsto por los artículos 911° del Código Civil y el artículo 586° del Código Procesal Civil. De ahí que, en materia de desalojo no está en controversia la propiedad del bien del que se pretende su restitución, sino su posesión [*el resaltado es nuestro*].»

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-3632-2018-lima-este.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=419>

Casos pequeños

C1. Gili acaba de denunciar penalmente a un grupo de personas que, a propósito de una marcha de reclamos hacia el gobierno, entraron en su casa y ocuparon parte de esta señalando que, dado que ejercen su derecho de protesta legítima, pueden ocupar temporalmente dichos espacios. ¿Esto es correcto?

C2. En el aeropuerto encontraron un kilo de cocaína en la maleta de Ger. Ger indica que ello no le pertenece (lo cual es cierto) pero no tiene cómo probarlo.

C3. Una empresa extranjera quiere hacer negocios en el Perú relacionados con los vinos, por lo que consulta por predios en Ica. ¿Qué podría consultar?

C4. Vera, joven alemana, acaba de heredar un terreno ubicado a un kilómetro de la frontera con Chile y desea venderlo. ¿Puede hacerlo?

C5. Hoy fui a declarar mis impuestos y me han indicado que, por tener más bienes inmuebles, debo de pagar un porcentaje adicional a lo regular. ¿Esto es correcto?

C6. Debajo del predio de una casa se descubrieron restos incas. ¿Esto es positivo o negativo para los propietarios?

C7. Los representantes de una comunidad campesina desean vender parte de sus terrenos. ¿Esto es legal?

C8. Karen desea vender los órganos de su tío, dado que es la única familiar, a una clínica. ¿Esto es legal?

Casos significativos

- **Caso *Ñol Solano* (Casación 1725-2016-Lima Este)**

El caso trata sobre un contrato de compraventa en el que Nolberto Solano compra un inmueble a Renzo Escobar. Pactan que se pague el precio del inmueble en dos partes. La segunda parte debía pagarse junto con la firma de la escritura pública.

Solano incumple con el pago de la segunda parte y no firma la escritura pública. Por este motivo, Escobar resuelve el contrato en aplicación del artículo 1430 del Código Civil (cláusula resolutoria expresa). De este modo, Escobar demandó el desalojo por ocupación precaria en contra de Solano que se encontraba en posesión del inmueble.

En el caso, el meollo del asunto es si la carta fue correctamente diligenciada a Solano y si, por lo tanto, se resolvió el contrato correctamente, siendo Solano un poseedor precario. La primera instancia concluyó que no se notificó correctamente la carta, y, por lo tanto, Solano no es un poseedor precario al estar vigente su contrato. La segunda instancia revocó la decisión considerando que si hubo una notificación correcta.

La Corte Suprema concluyó que la primera instancia tenía la razón indicando que no se diligenció correctamente la carta a Solano. La certificación notarial indica expresamente que una persona indicó, en el momento del diligenciamiento, que Solano ya no domiciliaba en el inmueble. En conclusión, al no haber notificación, no se resolvió el contrato y por lo tanto Solano no es un poseedor precario.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-1725-2016-lima-este.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=508>

Bibliografía

1. Avendaño V., J., y Avendaño A., F. (2019). Los derechos reales. En J. Avendaño V., y F. Avendaño A., *Los derechos reales* (capítulo 1) (págs. 15-19). Fondo Editorial PUCP.
2. De Reina Tartière, G. (2011). ¿Por qué seguimos estudiando derechos reales en nuestras Facultades? Notas sobre las crisis del derecho real, su necesidad y pervivencia. En J. Conte Grand (dir.), *Estudios de derecho civil con motivo del Bicentenario* (págs. 527-552). El Derecho.

Unidad temática II

PRINCIPIOS Y CONCEPTOS FUNDAMENTALES



Normativa

Constitución	arts. 62 y 70
CC	arts. 140, 882 y 923

Preguntas a absolver

- ¿Cuáles son las reglas de la inalienabilidad, propiedad y responsabilidad? ¿Cuál es su vinculación?
- ¿Cuáles son las características de los derechos reales en nuestro ordenamiento?
- ¿Por qué nuestro ordenamiento acogió el régimen de los *numerus clausus*?
- ¿Cuáles son los principios más importantes de los derechos reales?

Resoluciones

- **Casación 3130-2016-Del Santa**

«[L]os lotes de terreno que vienen ocupando los actores no pueden ser materia de reconocimiento de derecho a favor de los particulares, por cuanto se tratan de bienes inalienables e imprescriptibles conforme a lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Estado. Añádase que conforme al artículo 1° de

la Ley 26664, los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles» (§ 6.1).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-3130-2016-del-santa.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=421>

• **Resolución 2926-2022-Sunarp-TR**

«[N]uestro ordenamiento jurídico en materia de derechos reales se rige por el sistema de *numerus clausus* y no de *numerus apertus*, es decir, que se reconocerán como derechos reales sólo a los expresamente reconocidos como tales, según se señala en el artículo 881 del Código Civil [...]» (§ 7).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-2926-2022-sunarp-tr.pdf>

• **Resolución 2271-2019-Sunarp-TR-L**

El caso versa sobre una tacha realizada al título 1041165 de fecha 3 de mayo de 2019, en la cual el Sr. Bryan Gutiérrez solicita la inscripción de restricciones convencionales al uso y disfrute del bien inmueble inscrito en la ficha 69533 que continúa en la partida electrónica 42822418 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Ante esta solicitud, el registrador le deniega la inscripción bajo el argumento de que no resultan inscribibles tales actos.

Por su parte, el Tribunal Registral resuelve que sí es posible la inscripción de las restricciones convencionales de la propiedad, teniendo en consideración los alcances del artículo 882, 926 y

2019, inciso 5, del Código Civil. De esta manera, concluye que se pueden inscribir en el Registro las restricciones convencionales de la propiedad, siempre que no comprendan de manera absoluta o relativa, los atributos de enajenación o gravamen, salvo que la ley lo permita.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-2271-2019-sunarp-tr-l.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=511>

- **Casación 2270-2019-Puno (mejor derecho de propiedad)**

El caso versa sobre una demanda de mejor derecho de propiedad, en el que la demandante busca como pretensión principal que se declare su mejor derecho de propiedad respecto del bien inmueble en litis y, adicionalmente, busca la demolición de la construcción realizada de mala fe por los demandados. Asimismo, se puede evidenciar que los demandados cuentan con un título de propiedad posterior otorgado por el Cofopri, el cual abarca una parte del área del bien inmueble de la demandante.

Así, se puede observar que el Juzgado utiliza el principio de oponibilidad contenido en el artículo 2022 del Código Civil con la finalidad de concluir que, en base a tal artículo, cuando haya dos títulos registrados en disputa que versen sobre derechos reales, el título más nuevo debe ceder al título más antiguo.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-2270-2019-puno.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=515>

Casos pequeños

- **Reglas**

C1. Gili dejó su carro estacionado frente a un restaurante. Un transportista perdió el control de su vehículo y chocó de forma violenta el auto de Gili, que no podía repararse. Este no tenía seguro. ¿Qué regla se aplicaría en este caso?

C2. En los predios eriazos se aplica la regla de inalienabilidad. ¿Puede usted justificar ello?

- **Características**

C3. Gili ha estudiado en Alemania la carrera de Derecho. Él ha regresado al Perú y desea celebrar un contrato *leibrente*, el cual no está regulado en nuestro país. Para ello, decide colocarlo tal cual es en el derecho alemán, explicando sus efectos en el propio contrato. Se le consulta si es exigible tal contrato en nuestro ordenamiento. ¿Se vulnera la tipicidad? ¿Es vinculante?

- **Principios**

C4. Meche decide vender su inmueble; pero, dado que es una casa familiar que ha sido transferida de generación en generación intrafamiliarmente, coloca una cláusula que indica que la compradora jamás podrá transferirlo a nadie sin consentimiento de ella o de sus herederos. ¿Se puede limitar la circulación de los bienes?

C5. Gili arrienda dos predios contiguos, los cuales desea adquirir. Decide no pagar las rentas hasta que sus arrendadores se los venda. ¿Puede condicionarse el pago?

C6. Meche decide señalar que desea constituir en su contrato de compraventa un derecho real de protección del vendedor que no existe en nuestro país. El comprador le consulta si le pueden imponer dicha cláusula.

C7. La junta de propietarios ha decidido que el propietario del departamento 101 ya no tenga acceso a su departamento hasta que termine de pagar los servicios sociales. ¿Esta decisión es legal?

C8. La cónyuge de una persona fallecida se encuentra en disputa con la suegra por el lugar de entierro. Toda vez que la cónyuge tiene la documentación en regla, decide donar sus restos a un centro especializado. ¿Son bienes circulables? ¿Un privado puede dejar sin efecto otras relaciones reales?

Casos significativos

- **Casación 663-2015-Cusco**

Se trata de una demanda de reivindicación y cobro de frutos civiles realizada por la familia Zavaleta (en adelante, los accionantes o demandantes) respecto de los fundos Q'uyente y Santa Rita de Q'uyente, cuya extensión es de 22 000 ha, pero que se ha visto reducida únicamente a 40 (en adelante, los fundos). Por su lado, la Dirección Regional de Cultura del Cusco - INC contesta la demanda indicando que se debe declarar infundada, puesto que los demandantes no son propietarios de los fundos, ya que estos fueron objeto de expropiación y, en la actualidad, son propiedad del Estado. Asimismo, agrega que la propiedad debe usarse en armonía con el interés social, sobre todo en zonas declaradas como áreas naturales de protección y zonas declaradas como patrimonio cultural de la Nación. Siendo así, argumenta que el Instituto Nacional de Cultura (INC) es un poseedor de buena fe a cargo del Estado y, por ende, hace suyos los frutos.

La Corte decide declarar infundado el recurso de casación, principalmente, porque en un proceso de reivindicación, el propietario solicita se le restituya la posesión que ejerce el demandado. Sin embargo, ello amerita que el accionante acredite fehacientemente el derecho de propiedad y, al mismo tiempo, se debe observar que la parte demandada no tenga ningún derecho a poseer el bien. Ello no ocurre en este caso, dado que se llevó a cabo un proceso expropiatorio.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-663-2015-cusco.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=614>

Antecedentes de las instancias anteriores

1. Expediente 02228-2005-0-1001-JR-CI-03

- a. *Resolución de la demanda y contestación de la demanda.* Los accionantes indican que son legítimos propietarios de los fundos en mérito a títulos hereditarios inscritos en los asientos 166 y 167 de la ficha 9603 del Registro de Propiedad Inmueble de Cusco. Asimismo, señalan que su padre celebró una compraventa con el señor Emilio Abril, quien gozó del proceso de expropiación. Sin embargo, este proceso expropiatorio no pasó por los accionantes. En esa línea, no buscan desconocer la importancia de la declaración de patrimonio cultural, pero alegan que no se dio ningún proceso expropiatorio a su favor.

Por su parte, en la contestación de la demanda se indica que, mediante el proceso judicial 10-76, que concluyó el 27 de setiembre de 1976, se declaró fundada la demanda de expropiación del fundo Santa Rita de Q'ente, pasando a ser propiedad del Estado desde dicho momento. Esta decisión se confirmó nuevamente en una instancia posterior.

- b. *Resolución 237 del 2 de agosto del 2013 (sentencia de primera instancia).* Continuando, la sentencia de primera instancia resolvió declarar infundada la demanda. Ello bajo la premisa de que, en un proceso de reivindicación, se deben evaluar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El reivindicante debe ser propietario, presentando los títulos correspondientes.
2. Se debe identificar el bien reivindicable.
3. Que la cosa reivindicable se debe encontrar en poder del demandado.

Así, teniendo en cuenta ello, el Juzgado indica que se puede evidenciar una expropiación, la cual concluyó con una sentencia y fue posteriormente confirmada. De la misma manera, lo dispuesto por el Decreto Supremo 036-91-AG del 9 de setiembre de 1991 fue dilucidado en procesos judiciales precedentes, por lo que no se debe entender que devuelva la propiedad a los demandantes.

Asimismo, utiliza el artículo 2012 del Código Civil para indicar que se desvirtúa la propiedad del bien materia de litis por parte de los actores, por las inscripciones que adviertan las áreas expropiadas en el registro correspondiente.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-237-sentencia-de-primera-instancia.pdf>

- c. *Resolución 466 del 30 de julio del 2014 (sentencia de vista).*
En este expediente se puede observar la apelación de primera instancia realizada por los accionantes en la que sustentan que su reclamo no versa sobre la ciudadela de Machu Picchu, sino sobre las tierras que integran el santuario histórico de Machu Picchu. Asimismo, indican que se han omitido pronunciamientos sobre medios probatorios, tales como los certificados positivos de propiedad emitidos por Sunarp, los cuales acreditan su propiedad.

Además, agregan que es un error indicar que el señalado decreto supremo que dejó sin efectos las expropiaciones no les restituye la propiedad a pesar de que se le encargó la protección y conservación al INC, pues el propietario recupera su propiedad. Finalmente, indican que es una equivocación del juez considerar a los bienes integrantes del patrimonio cultural como propiedad del Estado.

La Sala decide declarar nuevamente infundada la demanda bajo la siguiente línea argumentativa. Primero, indica que se siguieron los respectivos procesos judiciales de expropiación, los cuales quedaron consentidos por los demandantes, puesto que no se interpuso recurso de apelación en su momento, por lo que las sentencias adquirieron la calidad de cosa juzgada, haciéndose inmutables. En consecuencia, se han extinguido sus derechos de propiedad y dominio sobre los fundos.

Asimismo, se señala que los demandantes conocían de las sentencias expropiatorias y, a pesar de ello, decidieron inscribir sus derechos de propiedad sobre la integridad del predio Q'ente. No obstante, dicha inscripción no desvirtúa las sentencias previas sobre expropiación, las cuales adquirieron firmeza. Además, fuera de las sentencias expropiatorias, el Juzgado señala que los accionantes interpusieron una demanda de amparo, la cual fue desestimada por estar fuera de plazo.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-466-sentencia-de-vista.pdf>

Bibliografía

1. Calabressi, G., y Melamed, D. (1992). Reglas de la propiedad, reglas de la responsabilidad e inalienabilidad: un vistazo a la catedral. *Themis. Revista de derecho*, (21), 63-86. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10917>

Unidad temática III

LOS DERECHOS REALES Y EL DERECHO PÚBLICO



Normativa

Constitución	art. 70
CC	art. 957
Ley 29618	art. 2
Ley 28296	art. 4
Reg. LGPCN	art.17
LGSNBE	art. 19
Reg. LGSNBE	art. 109
LCE	arts. 1 y 2
Reg. LCE	art. 1

Preguntas a absolver

- ¿Cómo se vinculan los derechos reales y el derecho público?
- ¿Qué es son la *heteronomía positiva* y la *heteronomía negativa*?
- ¿Qué es la heteronomía positiva de acción, limitación y coacción?
- ¿Cuáles son los alcances de la autonomía privada en los derechos reales?

- ¿Qué es la *expropiación*: privación de la propiedad o venta forzosa?

Resoluciones

- **Expediente 05614-2007-PA/TC (caso *Aspillaga Anderson Hermanos SA*)**

«Según el artículo 70 de la Constitución vigente, el acto de expropiación para que sea constitucionalmente válido requiere:

- a. Que existan motivos de *seguridad nacional* o de *necesidad pública* definidos por el Congreso de la República mediante una ley especial porque la naturaleza de las cosas así lo exige. Los motivos expropiatorios de la Constitución de 1979, en cambio tenían que fundamentarse *en la necesidad y utilidad públicas o en el interés social*.
- b. Que el Estado pague previamente, en efectivo, una indemnización justipreciada que incluya el precio del bien expropiado y, la compensación por el eventual perjuicio, que, a su vez, debe ser establecida en el procedimiento expropiatorio. Es decir, que el Estado tiene el deber de indemnizar en forma plena y completa al titular del derecho de propiedad privada, por el daño que no tenía el deber de soportar [*el énfasis es nuestro*].».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-05614-2007-pa-tc.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=433>

Casos pequeños

- **Heteronomía negativa**

C1. Claudia viene ocupando, desde hace cuatro años, un predio eriazo, donde ha construido, en un terreno de 60 m², una casa de dos pisos. El día de hoy se han apersonado funcionarios de la SBN con policías y la han despojado de «su» inmueble. ¿Cómo debe actuar aquella persona?

C2. Compré un guacamayo hace un par de años. Hoy las autoridades entraron a mi domicilio y me sancionaron porque no se puede tener animales salvajes en las casas. Analice el presente caso.

C3. Carolina, amante del pisco peruano, desea arrendar una pequeña parcela para sembrar y cosechar uvas peruanas. Para ello, firma un contrato de arrendamiento con Luciana, quien tiene una parcela a 30 km cerca de la frontera entre Tacna y Arica. ¿El contrato de arrendamiento entre Carolina y Lucina es válido? ¿Existe alguna restricción o límite que están vulnerando?

- **Heteronomía positiva**

C4. Mapi desea ampliar su casa en la parte que tiene un jardín. Ha construido dos pisos en los cuales ha hecho dos oficinas. Asimismo, encargó la construcción a su vecino albañil, que es conocido por la vecindad de hacer construcciones a bajo costo. ¿Es legal el proceder de Mapi?

C5. Vera, Mapi y Sofía acaban de heredar de Gili un predio de 60 m². Ellas han decidido repartirse el área y quedarse cada una con 20 m² para tener una habitación y hacer la independización. Esto es legal. ¿Hay límites para la independización?

C6. La empresa Taladeros SAC, empresa prestigiosa que se dedica a obtener maderas de calidad para exportarlas, desea ingresar a los bosques de la comunidad nativa Tres Islas, donde hay abundantes árboles que ofrecen gran cantidad de madera de calidad. Sin embargo, la comunidad nativa se niega a dar acceso a esa empresa para que explote la madera de sus bosques.

Es así que la empresa maderera acude a una Juzgado de Paz Letrado a fin de que le otorguen una servidumbre de paso, alegando que la comunidad no pueden negarles el paso ya que los bosques y recursos naturales del país son del Estado, y ellos tienen una concesión, otorgada por el Gobierno, para la explotación de madera en tal bosque. El juez decide otorgarle esa servidumbre de paso. ¿La servidumbre otorgada por el Juez de Paz Letrado está vulnerando el derecho de propiedad de la comunidad nativa Tres Islas?

C7. Sandy ha comprado una casa hermosa cerca del Centro de Lima. Sin embargo, un día el INC le notificó que el inmueble que había comprado había sido una de las primeras construcciones de la época colonial que evidencia el primer vestigio de la arquitectura mestiza de Lima, por lo que, por Resolución 2587-2022-ED, lo han declarado y reconocido como patrimonio cultural. En tal sentido, el uso que le debe dar al inmueble debe ser restringido de modo tal que no dañe tal arquitectura. Una de las restricciones impuesta es la de no poder recibir visitas en su casa a efectos de resguardar la arquitectura. ¿La prohibición de recibir visitas en el inmueble de Sandy estaría vulnerando su derecho de propiedad?

C8. Lucio es propietario del terreno rústico de 380 m², donde desea realizar un proyecto inmobiliario; por lo que, para poder ejecutar el proyecto, previamente la municipalidad de su jurisdicción le ha indicado que debe obtener una licencia de habilitación urbana y/o edificación. ¿El requisito de tramitar la licencia de habilitación urbana y/o edificación vulnera el derecho de propiedad de Lucio sobre su terreno?

C9. En Piura, Mariana tiene un predio de 10 ha de uso agrícola para la producción de limones. Sin embargo, hace un año y medio un huaico se llevó varias hectáreas de su predio, dejando a su predio alejado de la fuente principal de agua. Por tal hecho, Mariana ha intentado convencer a José, su vecino, quien tiene un predio contiguo al suyo para que este le pueda brindar una servidumbre de modo que su predio pueda recibir las aguas que fluyen de la fuente principal. Sin embargo, José se niega a otorgar la servidumbre. Ante ello, Mariana ha solicitado al Gobierno Regional de Piura que establezca una servidumbre sobre el predio de José en beneficio de su predio. ¿El Gobierno Regional de Piura puede disponer, aun en contra de la voluntad de José, una servidumbre de paso sobre su predio?

C10. Carmen vive en una zona residencial en el distrito de Magdalena, y desea invertir para construir tres pisos adicionales de su casa de dos pisos. Para ello, recibió un préstamo de S/ 1 000 000 de una entidad financiera. Sin embargo, cuando ya se encontraba en los últimos acabados de la construcción, los fiscalizadores de la Municipalidad de Magdalena hicieron una inspección a la construcción, y detectaron que Carmen había construido los pisos adicionales sin licencia de edificación y, encima, su construcción no respetaba las normas de zonificación, según las cuales los inmuebles de esa zona sólo podían tener como máximo tres pisos. Por tal motivo, el órgano instructor de la Municipalidad decidió iniciar un procedimiento administrativo sancionador, determinar una multa y establecer una medida correctiva de demolición sobre la totalidad de la construcción. Carmen, preocupada, acude a usted para que la pueda asesorar. ¿La imposición de la multa y la medida correctiva de demolición impuesta por la Municipalidad de Magdalena vulnera el derecho de propiedad de Carmen?

C11. Sofía ha abierto una librería en el garaje de su casa sobre objetos importados de China. Sin embargo, la municipalidad de su distrito le ha pegado un aviso de multa en la fachada principal de su casa debido a que esta ha iniciado un negocio en su casa infringiendo las normas de zonificación de su distrito, las cuales especifican que, por tal zona, no se pueden realizar actividades comerciales. ¿La multa establecida por la Municipalidad está infringiendo el derecho de propiedad de Sofía?

- **Expropiación**

C12. Una prestigiosa empresa de caucho, Caucho Banda SAC, tiene su sede de trabajo en la Amazonía desde hace diez años. Lamentablemente, producto de un terremoto, se produjo el desborde del río Marañón, afectando gravemente al pueblo entero de la comunidad Awajún, quedando una totalidad de veinticinco familias damnificadas. Debido a este desastre natural, el actual Gobierno ha gestionado la reconstrucción del pueblo de tal comunidad. Con el propósito de reconstruir los nuevos hogares de estas personas, su colegio y centro de atención de salud básica, ha decidido expropiar varios inmuebles de particulares aledaños a la zona, siendo el inmueble de la señalada empresa Caucho Banda uno de ellos. ¿La expropiación realizada por el Gobierno estaría afectando el derecho a la propiedad de la empresa Caucho Banda?

Decisiones vinculantes

- **Precedente del CCLXXVII Pleno del Tribunal Registral (inscripción de habilitación urbana de oficio)**

«Para la inscripción de una habilitación urbana de oficio bastará con presentar la resolución municipal que la aprueba y los documentos técnicos (memoria descriptiva y planos), no resultando por tanto exigible adjuntar el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz. Sin embargo, si se hubiera presentado formará parte del título archivado» (criterio sustentado en las resoluciones 1357-2023-Sunarp-TR, 2707 -2022-Sunarp-TR, 1803- 2022-Sunarp-TR y 1628-2020-Sunarp-TR-L).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/cclxxvii-pleno-registral-del-tribunal-registral-sunarp.pdf>

- **Precedente del CXCVIII Pleno del Tribunal Registral (acreditación de la naturaleza rural del predio a inmatricular)**

«A efectos de inmatricular un predio rural ubicado en zona no catastrada en mérito del artículo 2018 del Código Civil e indicar en el asiento su naturaleza de acuerdo con el artículo 19 inciso a) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se requiere —adicionalmente a los requisitos previstos en este último reglamento—, que la naturaleza del predio sea acreditada mediante documento expedido ya sea por Cofopri o por el Gobierno Regional, en el sentido que el predio tiene uso agrícola. // Dicho requisito no se requiere cuando se trata de predio rural ubicado en zona catastrada».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/cxcviii-pleno-registral-del-tribunal-registral-sunarp.pdf>

Casos significativos

- **Caso *Town House* (Exp. 00239-2010-PA-TC)**

Este caso trata sobre una demanda de amparo interpuesta por la promotora e inmobiliaria Town House SAC contra la Municipalidad Metropolitana de Lima. La demandante solicitó que se declare inaplicable la Ordenanza 1099-MML mediante la cual se modificó la zonificación de los suelos en la que se encuentra una parte de sus terrenos, denominándola *zona de protección y tratamiento paisajista*, lo cual le prohíbe realizar cualquier tipo de edificación. En tal sentido, la demandante señaló que dicha ordenanza afecta sus derechos de propiedad y al trabajo, así como a su libertad de empresa, toda vez que, antes de su expedición, obtuvo la autorización municipal correspondiente para la edificación en tales predios.

La demanda fue declarada infundada en primera y segunda instancia, por lo que Town House SAC interpuso un recurso de agravio constitucional ante el TC, el cual declaró fundada la demanda en el extremo referido a la vulneración al derecho de propiedad de la demandante, pues consideró que se había producido una amenaza indirecta vulneradora de su derecho al uso y disfrute de su propiedad al validar el cambio de zonificación impuesto por la Ordenanza Municipal 1099-MML. Sin embargo, el TC declaró improcedente la demanda en los extremos referidos a la vulneración al derecho al trabajo y a la libertad de empresa.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/exp.-00239-2010-pa-tc.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=518>

- **Caso *Shougang* (Exp. 1735-2008-PA/TC)**

Este caso trata sobre una demanda de amparo interpuesta por la empresa minera Shougang Hierro Perú SAA contra la

Municipalidad Provincial de Nazca solicitando se declare inaplicable la Ordenanza Municipal 006-2007-A/MPN, la cual atentaría contra la libertad de empresa e industria, el derecho al trabajo y el derecho a la propiedad. Mediante esta ordenanza se aprobó la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Juan de Marcona 2006-2016, la cual contempla la cancelación de todas las concesiones mineras, entre ellas, la de la demandante.

En primera y segunda instancia se declaró improcedente la demanda. Por ello, la demandante interpuso un recurso de agravio constitucional ante el TC. Como resultado de ello, el TC consideró que la ordenanza municipal cuestionada generó una restricción desproporcionada del derecho a la libertad contractual de la empresa demandante. En tanto se acreditó la vulneración del derecho a la libertad contractual, el TC ordenó la inaplicabilidad de la ordenanza al caso concreto y declaró fundada la demanda.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/exp.-01735-2008-aa.pdf>

<https://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=521>

Bibliografía

1. Ortiz Pasco, J. (2015). Ley de Expropiaciones: Velasco resucitó (¡gracias, Humala!). Murió la calificación registral (¡gracias a quién?). *Ius et veritas*, 24(51), 124-133. Retrieved 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15656>
2. Velásquez Meléndez, R. (2013). Expropiación indirecta: justificación, regímenes, casos, criterios y usos. *Ius et veritas*, 23(46), 228-256. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11970>

Unidad temática IV

TEORÍA GENERAL DE LOS BIENES



Normativa

CC	arts. 660 y 885-889
Ley 27157	-
BGB	§ 90-103
CC br.	arts. 79-103
CC it.	arts. 810-831
CC pt.	arts. 202-216
Ley 30407	-

Preguntas a absolver

- ¿Qué es un *bien*? ¿Qué es una *cosa*? ¿Qué es el *patrimonio*?
- ¿Cuáles son los *bienes muebles*? ¿Cuáles son los *bienes inmuebles*?
- ¿Qué son los *bienes integrantes*? ¿Cuáles son los *bienes accesorios*?
- ¿Qué son los *frutos*? ¿Qué tipos de frutos existen?

Resoluciones

- **Casación 2826-2015-Arequipa**

«En relación a este asunto, el artículo 1101 del Código Civil prevé que “la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación salvo pacto distinto”. Disposición a partir de la cual puede desprenderse, entre otras, una norma por la cual se establece que *la hipoteca constituida sobre un bien se extiende a todas sus partes integrantes, salvo pacto en contrario [el resultado es nuestro]*» (§ 8).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-2826-2015-arequipa.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=435>

- **Casación 3858-2017-Cusco**

«Sentencia de vista // [...] Dado que no existen frutos civiles o industriales, pues el demandado conforme a las pruebas que obran en el proceso no se benefició a razón de tales frutos, sino de frutos naturales, es decir, inherentes a su propia naturaleza, en el presente caso, la posesión del inmueble, éste debe pagar el valor estimado de lo que se debió percibir si la demandante lo hubiera alquilado» (§ 6).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-3858-2017-cusco.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=437>

Casos pequeños

C1. Juan tiene ocho hijos. Una de sus tías le ha ofrecido criar y darle su nombre y apellido al menor de sus hijos por un monto de dinero bajo la condición de que nunca reclame la paternidad del mismo. ¿Esto es legal?

C2. Juan y María han seguido el procedimiento de técnicas de reproducción asistida (TERAS), habiendo fecundado cinco óvulos extracorpóreamente. María ha decidido terminar su relación con Juan y ya no desea que esos óvulos sean fecundados en otra persona, por lo que ha pedido destruirlos. Juan, en cambio, ha señalado que desea utilizar los óvulos para una relación en el futuro. ¿Quién es el titular de los óvulos? ¿Qué acciones pueden realizar o están limitadas?

C3. Gili acaba de ver en la calle a un señor que tiene un perro de raza *bobtail*. Cuando se acerca, ve que el trato no es adecuado hacia el animal, el cual es ahorcado y golpeado. Cuando le increpa, el señor le indica que es de su propiedad. ¿Se puede ejercer la propiedad sobre los animales? ¿Hay límites?

C4. Una señora descubre que su esposo recién fallecido tiene otra familia. Por lo que decide, dado que estuvieron casados, pasear su cadáver por toda la plaza con un letrero que decía «El infiel se fue». ¿Qué es el cadáver? ¿Qué derechos se pueden ejercer sobre el mismo?

C5. Mapi acaba de crear *PUCP Coins*, una moneda digital con la cual podrá comprarse en toda la red de «traficantes PUCP». ¿Podría decirse que son bienes? ¿Los bienes intangibles que característica debe de tener?

C6. A Vera le regalaron su papagayo hace cinco años. Hoy subió un video con su papagayo en TikTok, y ha sido denunciada administrativamente por tener animales en extinción. ¿Vera es propietaria?

C7. Se ha puesto en venta el cerro San Cristóbal. Vera desea comprarlo, pero no tiene la certeza de que quien le vende sea el propietario. ¿Los cerros son bienes?

C8. Juan ha comprado la luna a un funcionario ruso. ¿La luna es un bien? ¿Existe contrato?

Casos significativos

- **Caso Artavia Murillo y otros (fecundación *in vitro*) vs. Costa Rica**

En Costa Rica, el Decreto Ejecutivo 24029-S del 3 de febrero de 1995, emitido por el Ministerio de Salud, autorizaba la práctica de la fecundación *in vitro* (FIV) para parejas conyugales y regulaba su ejecución. En su artículo 1, el decreto ejecutivo regulaba técnicas de reproducción asistida entre cónyuges, y establecía reglas para su realización. La FIV fue practicada en Costa Rica entre 1995 y 2000 y, en ese lapso, nacieron quince costarricenses bajo esa modalidad.

El 7 de abril de 1995 se presentó una acción de inconstitucionalidad contra el decreto ejecutivo, utilizando diversos alegatos relacionados con la violación del derecho a la vida. El 15 de marzo del 2000, la Sala Constitucional de la Corte Suprema emitió sentencia, mediante la cual declaró inconstitucional el decreto.

Entre los fundamentos de la Corte IDH, se desarrolla lo que se entiende por *concepción* y, en esa línea, se argumenta que este término «no comprende un momento o proceso excluyente del cuerpo de la mujer». Ello en la medida de que no es posible la supervivencia del embrión sin la implantación (ver fundamentos 185-189).

En la misma línea, en el fundamento 223, la Corte IDH determina que, luego de una evaluación mediante la interpretación histórica y sistemática de los antecedentes existentes en el Sistema Interamericano, no es procedente otorgar el estatus de persona al embrión.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/caso-artavia-murillo-y-otros-vs.-costa-rica.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=524>

- **Casación 1298-2017-Arequipa (reivindicación de nichos)**

El accionante solicita la reivindicación y restitución de la posesión de dos nichos ubicados en la tercera fila y a la derecha del mausoleo, el cual está situado a la izquierda de la entrada principal del antiguo Panteón de Characato. Así, indica que construyó un mausoleo exclusivo para sus padres y, por ello, decidió desocupar los nichos materia de reivindicación para trasladarlos a tal lugar. En esa línea, el demandante alega que, al quedar desocupados los nichos, los demandados han aprovechado para enterrar a su madre.

Por su parte, el demandado alega que los nichos fueron contruidos por sus padres y no por los padres del demandante. Asimismo, niega que sus padres hayan transferido la propiedad a los padres del demandante y, si bien fueron enterrados en tal lugar, se debió a que se le otorgó tal posibilidad de forma provisional hasta la construcción de su propio mausoleo.

Entre sus consideraciones, la Corte Suprema de Justicia (en adelante, la Corte) precisa el término de *propiedad* e indica que «es un derecho subjetivo que otorga a su titular el poder de gozar y disponer plena y exclusivamente de una cosa. [...] entraña un poder tan amplio, que no es posible reducirlo a una serie de facultades que encierra: derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc. [...] Sin embargo, limitaciones de variada índole le son impuestas por la norma jurídica, para tutela de un interés público o privado [...]».

Finalmente, la Corte decidió declarar fundado el recurso de casación y ordenó que se emita nuevo fallo, subsanando las infracciones observadas. Entre algunas de sus observaciones, se indica que el bien inmueble no se encuentra identificado con precisión, sino genéricamente, entre otras irregularidades en la motivación de las sentencias de primera y segunda instancia.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-1298-2017-arequipa.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=586>

Bibliografía

1. Jara Flórez, H. (1983). Clasificación de bienes muebles e inmuebles. *Derecho PUCP*, (37), 67-94.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.198301.004>
2. Avendaño V., J., y Avendaño A., F. (2019). Los derechos reales. En J. Avendaño V., y F. Avendaño A., *Los derechos reales* (capítulo 2) (págs. 21-28). Fondo Editorial PUCP.
3. Ravina Sánchez, R. (1998). El sistema de clasificación de los bienes y su importancia para el derecho civil patrimonial. *Derecho & Sociedad*, (13), 182-194. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16659>

Unidad temática V

SITUACIONES JURÍDICAS REALES



Normativa

CC	Libros V y IX
Ley 27157	-

Preguntas a absolver

- ¿Cuáles son las diferencias entre una situación jurídica personalísima, una autónoma, una obligacional y una real?
- ¿Cuál es la diferencia entre un *derecho real* y una *situación jurídica real*?
- ¿Se publicitan todas las situaciones jurídicas reales?
- ¿Cuál es la diferencia entre un *acto de disposición* y una *facultad*?
- ¿Qué son los *actos de afectación patrimonial*?

Resoluciones

- **Resolución 487-2019-Sunarp-TR-T**

«7. Al respecto, el artículo segundo del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que “el Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben actos o derechos que recaen sobre los predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil,

normas administrativas y demás normas especiales [...]. // 8. A tenor de lo señalado, se aprecia que para establecer los actos objeto de inscripción, el Registro de Predios adopta el sistema de numerus clausus o sistema cerrado, en virtud del cual el legislador prescribe de antemano la lista de actos inscribibles seleccionados sobre la base de la naturaleza y función que cumple jurídicamente dicho registro: *actos de naturaleza real y, por excepción, actos de naturaleza personal [el énfasis es nuestro]*».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-487-2019-sunarp-tr-t.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=439>

Casos pequeños

C1. Susana, luego de cinco años de tratar de quedar embarazada por técnicas de reproducción asistida, por fin lo logra. Es así como el 5 de marzo del 2000 da a luz a gemelos: Mauricio y Roberto. En el 2021, Susana falleció a raíz de un accidente. Mauricio, casado, ve la situación de su hermano y decide renunciar a la herencia, la cual consistía en un departamento valorizado en S/ 1 000 000 y un carro del año 2021. ¿Qué situaciones jurídicas reales identifica?

C2. En el asiento 7 de la partida 20056788 se encuentra inscrito el predio Magnolias, cuyo propietario es Adolfo Salinas. Luego de cinco años, en el señalado predio, se encuentran restos arqueológicos y es declarado patrimonio cultural. Adolfo otorga el bien, en anticipo de legítima, a Pedro mediante escritura pública. ¿Qué situaciones jurídicas reales identifica?

C3. Manuela quiere un gato siamés y, navegando por internet, encuentra una página en la que venden esta raza de gatos. Se contactó con el administrador y dueño del negocio, el Sr. Leoncio. Ambos se encontraron para la firma del contrato para la posterior entrega del dinero y el minino. Manuela, al leer el contrato, se percató de que, en el mismo, está establecido que

el gato sólo puede comer una marca *premium* de comida para toda su vida. Ella acepta, y se produce la entrega del dinero y el gato. ¿Qué situaciones jurídicas reales identifica?

C4. Max adquirió un bien inmueble, ubicado en la Av. Wiese 145, San Juan de Lurigancho. Luego de dos años viviendo en el inmueble, recibe una oferta de trabajo muy buena en el extranjero. Por este motivo, viajó y dejó su bien. Le pidió a su vecino que, cuando pudiera, viera su bien inmueble, que él lo dejaba cerrado y con candados, pero que sería bueno que lo pueda ver de vez en cuando. Es así como una vez en el extranjero, le va muy bien en su trabajo y decide vivir allá. Pasaron veintinueve años y aún no regresa a Perú. ¿Qué situaciones jurídicas reales identifica?

C5. Manuel necesita 40 000 dólares para pagar una deuda, motivo por el cual pide prestado, en el banco, la señalada cantidad; y otorga una garantía hipotecaria sobre su casa. ¿Qué situación jurídica real se encuentra presente?

C6. José otorga un poder de representación a María a fin de que ella realice la venta de su departamento ubicado en Miraflores, Av. Larco 450, departamento 230, al precio de 100 000 dólares. ¿Qué situaciones jurídicas reales identifica?

C7. Danna necesitaba dinero para poder invertir en su negocio de tortas. Por ello, pide prestado el monto de S/ 50 000 a su amiga Juliana, quien le otorga el dinero. Previamente le solicitó una anticresis respecto de un bien inmueble. Suscriben el contrato bajo escritura pública. Danna le entrega el bien ubicado en la Av. El Palomar 355, La Molina, por una renta de S/ 1000 al mes. ¿Qué situaciones jurídicas reales identifica?

C8. Claudia y Mónica son mejores amigas. Ambas han sido vecinas desde hace muchos años. Como parte de su amistad, Claudia le propone a Mónica hacer un pacto para que mutuamente no puedan vender su casa, asegurando así que seguirán siendo vecinas hasta que fallezcan. Ambas firman el acuerdo. Un año después del pacto, el enamorado de Mónica, Pepe, que vivía con ella, le propone vender la casa y mudarse a un departamento. Mónica le comenta sobre el contrato. ¿Qué situaciones jurídicas reales identifica?

Casos significativos

- **Expediente 08259-2013-PA/TC (sentencia del TC sobre accesión invertida)**

Se trata de una demanda de amparo en la que se solicita la nulidad de la resolución de fecha 5 de setiembre de 2007, la cual excluyó de la sociedad de gananciales el inmueble ubicado en calle Cacique Collique 211, urbanización Latina, distrito de José Leonardo Ortiz, provincia de Chiclayo (en adelante, el inmueble). Ello, por considerar que se trataba de un bien propio del esposo y no de la sociedad de gananciales.

El TC indica que, si bien se puede apreciar que el inmueble fue adquirido por el esposo, la edificación se realizó durante la vigencia del matrimonio y mediante un préstamo hipotecario. Esto se corrobora con el testimonio de compraventa según el cual no había ninguna construcción.

En ese sentido, dado que la construcción se realizó con posterioridad a la unión matrimonial, convirtiéndolo en un bien conyugal, no se realizó el análisis adecuado por el órgano judicial. Por ende, se determina que sí hubo una vulneración al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/exp.-08259-2013-pa-tc.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=527>

Bibliografía

1. Zatti, P. (2005). Las situaciones jurídicas (trad. de V. Contreras y G. Mendoza; rev. y notas de R. Morales Hervias). *Revista jurídica del Perú*, (64), 357-389.

Unidad temática VI

SISTEMA REGISTRAL Y PUBLICIDAD



Normativa

CC	Libro V y IX
RGRP	-

Preguntas a absolver

- ¿Cuál es el vínculo entre la posesión y la inscripción registral?
- ¿Qué es el *sistema registral*?
- ¿Cuál es la importancia de los registros públicos en la actualidad?
- ¿Qué es la publicidad registral y cuáles son los alcances en nuestro ordenamiento?
- ¿Cuál es la diferencia entre la publicidad registral y la legal?
- ¿Cuáles son los principios registrales más importantes?

Resoluciones

• **Casación 6083-2018-Lima Este**

«Conforme al artículo 2012 del Código Civil, en el caso de autos, los recurrentes se encontraban, en la posición, teniendo una conducta diligente como beneficiarios de la adjudicación a su favor, de conocer que el lote que adquirieron en mérito a la escritura

pública de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y siete, ya había sido otorgado con anterioridad a la actora, conforme se desprende de la información de Registros Públicos».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-6083-2018-lima-este.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=588>

Casos pequeños

- **Importancia del registro**

C1. Una persona ve en un letrero de una casa que dice «Se vende. Llamar al siguiente número: 977722677». Gili llama a ese número y consulta si la casa está en venta y señala que desea ver el inmueble para adquirirlo. Gili le pregunta a usted qué debe solicitar al comprador a fin de que la adquisición no sea tan riesgosa.

- **Oponibilidad**

C2. Pedro, conforme consta en el asiento C0005 de los Registros Públicos, es propietario de un bien, el cual adquiere luego de que se casó con Carla. Su esposa, por motivos de estudio y trabajo, viaja a Alemania. Lamentablemente, hubo discusiones en el matrimonio y ella decide quedarse a vivir allá. Por su parte, Pedro, decepcionado por su ruptura, se retira del inmueble.

Cabe recalcar que ambos mantuvieron sus DNI con su estado civil de soltero(a). Y, aprovechando ello, Pedro vende el bien a Manuel, pero este no puede ocupar el inmueble de forma inmediata ya que obtuvo una beca para estudiar Estados Unidos y debe viajar, motivo por el cual decide dejar como guardián a Juan por un año.

Luego de siete años, Manuel regresa al Perú y visita su inmueble y se da cuenta que Juan sigue viviendo ahí. Carla también regresa a Perú y demanda la nulidad de todas las transacciones realizadas. Señala que ella sigue siendo propietaria junto con su aún esposo, ya que no manifestó su voluntad de transferencia. Sin embargo, Manuel alega que su derecho se encuentra amparado en el artículo 2012 de nuestro Código Civil vigente.

¿Quién es el propietario del inmueble? Si el caso hubiese sido planteado en el año 2015, ¿sería distinto el análisis a realizarse en el 2023?

C3. Manuel dona a su hija, Camila, con un pacto de reversión, consistente en que, en caso de formar una familia y tener un sueldo mínimo de S/ 3000, el bien regresará a su esfera patrimonial. Se remite el parte notarial a Registros Públicos a fin de que se inscriba. El registrador por error no inscribió el pacto de reversión, sino sólo la donación.

Camila vende el bien a Juan Carlos. Además, dos años después de la venta, forma una familia y, en su trabajo, percibe el sueldo de S/ 4000. Manuel decide ejercer el pacto de reversión; sin embargo, se da con la sorpresa de que Juan Carlos inscribió el bien a su nombre. ¿De quién es el bien?

- **Publicidad**

C4. Federico Robles, un joven abogado de la PUCP, ha conseguido un buen trabajo en el que recibe un sueldo que le permite comprar un departamento propio. Por este motivo adquiere uno en el distrito de Santa Beatriz. Así, inscribe el departamento en el asiento C002. Posteriormente, se va a estudiar a Italia su maestría. Uno de sus vecinos se da cuenta de su ausencia y decide contratar los servicios de un cerrajero para ingresar en el departamento. Él ingresa y se queda a vivir por once años, pagando todos los impuestos y arbitrios como propietario.

Finalmente, Federico vende su inmueble a Carmela, quien verifica en Registros Públicos y constata que Federico es el propietario, por lo que compra el inmueble. ¿Quién es propietario(a) del bien? ¿Cómo opera la publicidad en este caso?

C5. Claudia quiere comprar un vehículo y, en una página de internet, encontró uno que calzaba con sus gustos y presupuesto. Antes de adquirir el vehículo de segunda mano, se da con la sorpresa de que era el vehículo de su vecino, a quien siempre vio usar el carro. Y lo compra. A los dos meses, Pedro le toca su puerta y le dice que él es el verdadero propietario, que incluso su propiedad se encuentra en Registros Públicos y que sólo se lo alquilaba al vecino de Claudia. ¿Quién es propietario(a) del bien?

C6. Fresia le presta su celular a Margarita. Luego, esta lo vende a su amigo Fabricio. Él se lo compró debido a que vio que ella lo usaba y le dijo que recién lo había adquirido. ¿Qué tipo de publicidad tenemos? ¿Quién es propietario(a) del celular?

- **Legitimación**

C7. Maritza es propietaria de una finca en Huaral, donde junto a su familia. Necesita dinero y decide pedir un préstamo a uno de sus vecinos, quién accedió a dárselo. Maritza tenía temor de que, llegado el plazo para la devolución del dinero, no contara con el mismo y, ante ello, ocurriera un posible juicio y embargo de su bien. Por este motivo, simula una venta con su amiga Magdalena, llegando a inscribir la venta. Posteriormente, Magdalena le vende el bien a Rolando. ¿Quién es propietario(a) del bien?

- **Publicidad legal**

C8. María es propietaria de una casa ubicada en Tumbes, a 30 km de la frontera con Ecuador. Tiene inscrita su propiedad en Registros Públicos. Una amiga extranjera la visita y desea comprar parte de su terreno. Visualiza en los registros que es el bien de María. Confirmado ese dato, confía en que se puede producir la transferencia de propiedad. María estaba pensando en mudarse, así que ofreció todo el terreno al precio de 350 000 dólares. Posteriormente celebran el contrato. ¿Se puede realizar la transacción?

- **Importancia de la inscripción**

C9. Anahí, propietaria de un inmueble ubicado en Magdalena, necesitaba dinero, motivo por el cual vendió su inmueble a Susan. Al día siguiente, le vendió el bien a Ignacio. La titularidad de Anahí no se encontraba inscrita en Registros Públicos. ¿Quién es propietario(a)? ¿Es importante la inscripción en Registros Públicos?

Casos significativos

- **Exp. 0018-2015-PI/ TC (sentencia del TC sobre fe pública)**

El presente caso versa sobre una demanda de inconstitucionalidad interpuesta por cinco mil ciudadanos contra el artículo 5 y la primera disposición complementaria y modificatoria de la Ley 30313 en el extremo que modifica el artículo 2014 del Código Civil. La demanda cuestiona que tales disposiciones son

inconstitucionales, pues permiten que los legítimos propietarios sean despojados de su propiedad en favor de un tercero de buena fe con título falsificado o mediante la suplantación de identidad.

De la revisión de la constitucionalidad del artículo 2014 del Código Civil efectuada por el TC, se tuvieron diversas conclusiones entre las cuales resaltó la siguiente: en los casos en los que existan controversias sobre la transferencia de propiedad, se debe privilegiar la seguridad jurídica del adquirente sobre aquellos vicios en las partidas registrales o sobre las facultades de quien transfiere dicho derecho. No obstante, para la aplicación de dicho efecto, se deberá evaluar la conducta diligente y prudente del tercero adquirente de buena fe, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción registral.

Así, dentro de los ejemplos que indica el TC, se hace referencia a que la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y quién tiene la posesión del mismo.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/exp.-00018-2015-ai.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=530>

- **Séptimo Pleno Casatorio Civil (Casación 3671–2014–Lima)**

El caso analizado versa sobre un proceso de tercería de propiedad. La demandante solicitó se deje sin efecto la medida cautelar de embargo trabada sobre los bienes de su propiedad bajo el argumento de que la compraventa efectuada sobre el bien inmueble fue anterior al embargo; pero, por motivos de radicar fuera del país, tal compraventa se inscribió después. Sin embargo, la contraparte indica que el embargo fue ejecutado con anterioridad a la inscripción de la compraventa de la demandante.

Con la finalidad de aplicar criterios uniformes sobre la interpretación de la última parte del artículo 2022 del Código Civil, se originó el Séptimo Pleno Casatorio Civil. Así, entre los criterios establecidos, se pueden apreciar los siguientes:

1. El derecho de propiedad del tercerista será oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que tal derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo.
2. Se impone un mandato a los jueces de acreditar la autenticidad y legalidad de los documentos de fecha cierta. Así, como regla general, los jueces de primera instancia deben realizar tal verificación en aquellos casos de tercería de propiedad.
3. En el supuesto de que el notario, juez o funcionario no autentique el documento presentado por el tercerista, la demanda se declarará infundada.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/septimo-pleno-casatorio.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=533>

Bibliografía

1. Mendoza del Maestro, G. (2018). El sistema registral inmobiliario en el Perú. En *Anuario de derecho registral iberoamericano* (vol. III, págs. 7-32). Praeter Legem.

Unidad temática VII

POSESIÓN: CONCEPTO Y TEORÍA



Normativa

CC	<ul style="list-style-type: none">• arts. 896, 897, 899 y 904• arts. 898 y 916-921 (derechos del poseedor, suma de plazos posesorios, mejoras y defensa posesoria)• arts. 912-915 (presunciones a favor del poseedor)• arts. 900, 902, 903 (modos de adquirir la posesión: originarios y derivados; tradición real, ficta y documental)
CPC	arts. 597-607

Preguntas a absolver

- ¿Qué significa *poseer* en sentido jurídico?
- ¿Cuáles son los requisitos para estar en un supuesto de posesión?
- ¿Quiénes son *precarios*?
- ¿Cuál es la relación entre propiedad y posesión?
- ¿Cuáles son las teorías sobre la posesión?
- ¿Cuáles son las presunciones legales de la posesión?
- ¿Cómo se da el traspaso posesorio?

Casos pequeños

C1. Gili sacó un libro de la biblioteca. Tiene treinta días para devolverlo. ¿Es poseedor? Si pide a Silvana que devuelva los libros, ¿ella es poseedora?

C2. Mientras atiendes en clase, ¿posees el asiento que ocupas?

C3. Si todo el semestre ocupas un sitio para atender clases, y la última semana un compañero llega más temprano y lo ocupa, ¿has sido poseedor? ¿Puedes recuperar ese asiento?

C4. Cuando vas al estadio y sacas abono por un asiento determinado por toda la temporada, ¿eres poseedor de ese asiento?

C5. Gili maneja su vehículo y tuvo que parar en una esquina pues el semáforo estaba en rojo. Entonces, subieron dos delincuentes a su vehículo sin su consentimiento y lo amenazaron con un arma para que los lleve hasta un banco y, luego, hasta 20 km lejos de tal lugar. En tal periodo, ¿Gili fue poseedor?

C6. ¿El guardián que cuida la casa de playa es poseedor?

C7. Antes de entrar a la clase, dejé mi auto en el estacionamiento. Por error, dejé las llaves dentro del vehículo y no me di cuenta. Salgo de clases siete horas después. En este periodo, ¿perdí la posesión?

C8. No puedo asistir a mi casa de playa en octubre. ¿Perdí la posesión sobre la misma?

C9. En diciembre de 1996, un grupo terrorista del Movimiento Revolucionario Túpac Amaru (MRTA) tomó durante cuatro meses la residencia del embajador de Japón en Lima. ¿Los terroristas fueron poseedores en este periodo?

C10. Me he encontrado una billetera vacía en la calle. ¿Soy poseedor?

C11. En Instagram salió una promoción de venta de casacas. Gili llamó y pidió una, pagando el íntegro. ¿Gili ya es poseedor?

C12. Cuando contratas un hotel por una semana, ¿eres poseedor esa semana?

C13. Cuando se alquila un departamento AirBnB por una semana, ¿se es poseedor?

C14. A Gili le depositaron una carta debajo de la puerta de su casa. ¿A partir de qué momento él es poseedor de la carta?

C15. Vi a Juan poseer el bien hace dos años y sigue poseyendo el día de hoy. ¿Cómo puede acreditarse su posesión?

C16. María y Pedro tuvieron tres hijos como fruto de su matrimonio: Carlos, Manuel y Magnolia. La casa de María y Pedro, que compraron y construyeron ya casados, tiene tres pisos. En el primer piso viven los esposos. Respecto a Carlos, le permitieron que viva con su familia en el segundo piso. Posteriormente, Manuel llegó un día sin avisar. Habló con sus padres y estos le permitieron vivir en el tercer piso pues se estaba separando de su esposa. Magnolia vivía en el extranjero. Con ocasión de la muerte de María y Pedro, Magnolia regresa al Perú y conversa con sus hermanos a fin de proceder con la distribución del bien, ya que no había testamento. Procedió a quedarse por una semana en el primer piso de la casa. ¿Carlos y Manuel eran poseedores cuando sus padres estaban vivos? ¿Por qué? Luego de la muerte de los padres, ¿Magnolia, Carlos y Manuel son poseedores?

C17. María Paula iba caminando por la playa y se le cayeron sus lentes. Luciana los encuentra y los comienza a usar. ¿María Paula dejó de ser poseedora?

C18. Paula tiene un negocio por internet de empanadas. Para el reparto contrató los servicios del señor Tulio Montes. ¿El señor Tulio Montes posee las empanadas cuando las lleva?

C19. Miriam trabaja en un estudio jurídico. Su jefe le tiene mucha confianza, por lo que, conocedor de su competencia profesional, le encarga un informe jurídico muy importante. Ella logra terminarlo, lo imprime y deja en su escritorio listo para ser presentado al día siguiente. Sin embargo, una de sus compañeras decide cortar su trabajo y, a su vez, borra el archivo que Miriam trabajó en la computadora. La trabajadora decide esconder las tijeras y las cambia por las tijeras del sitio de Juan, un practicante del estudio. Juan utiliza las tijeras como si fueran las que el estudio le dio. ¿Juan es poseedor de las tijeras?

C20. Vera se encontraba caminando rumbo a su universidad por la Av. Universitaria; y, lamentablemente, le robaron su celular. El ladrón se lleva el celular y en vez de venderlo, decide quedárselo para su uso personal. ¿El ladrón es poseedor?

C21. Mercedes vive con su hijo Fernando. Este le pidió prestado su vehículo, dado que saldrá con su enamorada al cine y desea llevarla en el vehículo. Mercedes no le presta el vehículo; sin embargo, sin su permiso, Fernando, de todas formas, coge el vehículo. En su camino, termina empotrando el vehículo contra un vecino. ¿Fernando es poseedor del vehículo?

C22. Armando tiene una casa de campo en Huaraz. Todos los meses de mayo viaja para pasar un mes de estadía. El resto del tiempo, el bien queda bajo el cuidado de Ramiro Gonzáles, quien percibe un sueldo por ello. En el mes de julio, Ramiro necesitaba dinero y decide alquilar parte de la casa de campo a turistas para que puedan quedarse con sus carpas por un fin de semana. ¿Ramiro es poseedor?

C23. Julia, una niña de seis años, vive junto a sus padres en un departamento. ¿La niña es poseedora del departamento?

Casos vinculantes y significativos

- **Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali)**
 - Precedente vinculante n.º 1. «Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo».
 - Precedente vinculante n.º 2. «Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que

le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer».

- Precedente vinculante n.º 3. «Interpretar el artículo 585º del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911º del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no».
- Precedente vinculante n.º 4. «[E]l sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció».
- Precedente vinculante n.º 5.1. «Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429º y 1430º del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver

declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia».

- Precedente vinculante n.º 5.2. «Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704º del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700º del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título».
- Precedente vinculante n.º 5.3. «Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta».
- Precedente vinculante n.º 5.4. «La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708º del Código Civil».

- Precedente vinculante n.º 5.5. «Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente».
- Precedente vinculante n.º 5.6. «La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble».
- Precedente vinculante n.º 6. «En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda,

conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas».

- Precedente vinculante n.º 7. «En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601º del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/cuarto-pleno-casatorio.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=482>

- **Noveno Pleno Casatorio Civil (Casación 4442-2015-Moquegua)**

- Precedente vinculante n.º 8. «Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha 13 de agosto de 2012, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/noveno-pleno-casatorio.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=485>

- **Primer Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Procesal Civil de Ica (agosto del 2019)**
 - Conclusión plenaria «sobre condición de precarios en demandas interpuestas contra familiares». «Si el demandado en un proceso de desalojo por ocupante precario mantiene vínculo familiar con algún poseedor legítimo del predio materia de desalojo, aquel no tendría la condición de precario, restringiéndola a ascendientes, descendientes, cónyuge y conviviente; analizando caso por caso».
 - Conclusión plenaria «sobre el plazo de prescripción en el desalojo por ocupante precario». «No existe plazo de prescripción en la pretensión de desalojo precario, por no estar establecido en la ley»¹.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/primer-pleno-jurisdiccional-distrital-civil-y-procesal-civil-de-ica.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=488>

- **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de Lima (14 y 15 de noviembre del 2019)**

«La sola relación familiar por sí misma no constituye título que justifique la posesión, debiendo en todo caso, el demandado en un proceso de desalojo por posesión precaria, ostentar un título de carácter negocial o legal que le permita poseer el bien».

¹ Es interesante porque, en un primer momento, ambas posturas quedaron en empate (cinco votos contra cinco votos), motivo por el cual intervino el presidente de la Comisión Distrital de Plenos Jurisdiccionales en calidad de dirimente.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/pleno-jurisdiccional-nacional-civil-y-procesal-civil-de-lima.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=491>

- **Casación 61-2015-Lima**

La Corte Suprema inaplica el Cuarto Pleno Casatorio Civil en razón de que un precedente no puede establecer plazos de prescripción.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-61-2015-lima.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=566>

- **Casación 4924–2017-Huánuco**

La Corte Suprema establece que el plazo de prescripción fijado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil es sólo aplicable en los casos en los cuales la parte accionante ha sido despojada.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-4924-2017-huanuco.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=566>

Bibliografía

- 1 Avendaño V., J., y Avendaño A., F. (2019). La posesión. En J. Avendaño V., y F. Avendaño A., *Los derechos reales* (capítulo 3) (págs. 29-56). Fondo Editorial PUCP.
- 2 Del Risco Sotil, L. F. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius et veritas*, 24(53), 132-142. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/iusteveritas.201701.008>

- 3 Lama More, H. (2013). Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario. *Gaceta civil & procesal civil*, (3), 21-41.

Unidad temática VIII

CLASIFICACIÓN DE LA POSESIÓN



Normativa

CC

arts. 905-911

Preguntas a absolver

- ¿Qué es la *posesión plena*?
- ¿Qué es la *coposesión*?
- ¿Qué son la *posesión inmediata* y la *posesión mediata*?
- ¿Cómo se suman los plazos posesorios?
- ¿Existen las posesiones de buena y mala fe?
- ¿Qué es la *intervención*?

Casos pequeños

- **Clasificación de poseedores**

C1. Gili tiene un carro que lo da a trabajar a un taxista por doce horas diarias. ¿Qué tipos de posesión existen?

C2. Una persona viene ocupando un bien inmueble ajeno hace dos años. ¿Es poseedora? Si es así, ¿de qué tipo?

C3. Meche decide vender su inmueble a Harold. Celebra el contrato y lo inscribe. No obstante ello, y de haber recibido el dinero, Meche no entrega el bien. ¿Meche sigue siendo poseedora?

C4. Lu y Silvanita heredaron un inmueble a la muerte de su tío el día de ayer. ¿Ellas adquieren la posesión del mismo?

C5. Otto Kunz tiene un espacio dentro de Tottus para vender sus productos. ¿Otto Kunz es poseedor de dicho espacio?

C6. Luis le encarga a Silvana que le cuide el bien por los meses de verano y, a razón de ello, le paga una mensualidad. ¿Silvana es poseedora?

C7. En el año 2010, Julio Recaldi adquirió la propiedad de un terreno ubicado en Huancayo con el fin de construir una casa de campo para poder vacacionar con su familia. Debido a la naturaleza de su trabajo, decide contratar a Gili como encargado de la vigilancia del terreno. Para ello, le permite vivir con su familia. En el año 2012, se comienza con las construcciones de la casa, lo que llevaba al pago de impuestos y gasto de servicios, con los cuales Julio se encontraba al día. Al año siguiente, ocurre un terremoto que deja rotas las carreteras, por lo que se le hace imposible a Julio Recaldi viajar constantemente como lo venía haciendo. En los meses siguientes, el señor José aprovecha el día de descanso de Gili para poder tomar posesión del bien. Cuando Julio Recaldi decide demandarlo, José argumenta que Julio no se encontraba en posesión del bien, dado que Gili y su familia venían viviendo desde hace más de tres años y que él no iba al predio hace varios meses. ¿Es correcto lo que alega el señor Juan respecto a la posesión que venía ejerciendo Julio Ricaldi?

C8. El contrato de arrendamiento entre Sofí y Meche terminó en diciembre del año 2020. Como Sofí se encuentra en España estudiando una maestría y, a su vez, trabajando, confía en que María le haya estado depositando mensualmente el monto pactado a la cuenta bancaria que fue estipulada en el contrato que venció. Sin embargo, María no ha pagado ni ha seguido cumpliendo con sus obligaciones, ya que argumenta que el contrato feneció, pero ella seguirá viviendo en el departamento. ¿María sigue siendo poseedora del departamento?

C9. Juan viaja a Ica para visitar a su mamá. Debido a desperfectos del carro, lo deja en la cochera de la casa de su mamá, se lleva sus llaves y decide regresar en avión a Lima. Ya ha pasado más de un mes y Juan está esperando a que sea julio para que le paguen su gratificación, ya que con ese dinero podría regresar a Ica a arreglar el carro. ¿Juan perdió la posesión de su carro?

C10. Sofía, propietaria de un departamento en Pueblo Libre, celebra un contrato de arrendamiento con María. Identifique quién sería la poseedora mediata.

C11. En el Centro de Lima, existe un parque conocido en el cual varios indigentes han armado «casitas» elaboradas con cartón o duermen en los pastos y bancas. Uno de estos indigentes ha dormido en una banca durante más de un año. ¿Podríamos considerar al indigente como poseedor de la banca?

C12. Pedrito es un niño de ocho años. Desde hace tres años le han regalado un muñeco de la película *Toy Story* con el que juega todos los días. ¿Pedrito es poseedor del juguete? ¿Puede prescribir el muñeco como bien propio?

Casos significativos

- **Cuarto Pleno Casatorio Civil**

Clases de posesión:

- **Mediata o inmediata.** La primera se refiere a la posesión temporal que ejerce alguien en virtud de un título. La segunda es la posesión de quien confirió el título (§ 37).
- **Legítima o ilegítima.** Se clasifica de buena o mala fe. «[L]a posesión es ilegítima cuando el ejercicio de dicho derecho sea de acuerdo a las disposiciones del ordenamiento civil, en tanto que será ilegítima cuando se tenga sin título o por un título nulo que haya sido adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiere del que no tenía derecho de poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla» (§ 41).
- **Servidor de la posesión.** «[N]o se concibe como poseedor al que ejerce el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación dado que actúa por orden, no por poder» (§ 42).

- **Precaria.** «[C]ualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante – sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc. – pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante» (§ 61).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/cuarto-pleno-casatorio.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta?p=536>

Bibliografía

1. Avendaño Valdez, J. (1986). La posesión ilegítima o precaria. *Themis. Revista de derecho*, (4), 59-63. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10611>
2. Avendaño Valdez, J., Mejorada Chauca, M., y Morales Hervias, R. (2013). Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria. *Ius et veritas*, 23(47), 352-358. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952>

Unidad temática IX

MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE FORMA ORIGINARIA. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO



Normativa

CC	arts. 929-953 (apropiación, especificación y mezcla, accesión, transmisión y prescripción adquisitiva)
----	--

Preguntas a absolver

- ¿Qué es la *prescripción adquisitiva de dominio*? ¿Qué implica que sea originaria?
- ¿Cuáles son los requisitos para su configuración?
- ¿Qué tipos existen? ¿En qué se diferencian?
- ¿Cuál es el vínculo entre la prescripción adquisitiva de dominio y los registros?
- ¿Qué es el *título supletorio*?

Resoluciones

- **Segundo Pleno Casatorio Civil (Casación 2229-2008-Lambayeque)**
 - «[L]a usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación

con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley» (§ 43).

- «Siendo ello así, tenemos que se requiere de una serie de elementos configuradores para dar origen este derecho, que nace de modo originario; así es pacífico admitir como requisitos para su constitución:
 - a) la continuidad de la posesión es la que se ejerce sin intermitencias, es decir sin solución de continuidad, lo cual no quiere decir que nuestra legislación exija la permanencia de la posesión, puesto que se pueden dar acto de interrupción como los previstos por los artículos 204° y 953° del Código Civil, que viene a constituir hechos excepcionales, por lo que en suma, se puede decir que la posesión continua se dará cuando esta se ejerza a través de actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictorio alguno, durante todo el tiempo exigido por ley;
 - b) la posesión pacífica se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instaura el nuevo estado de cosas;
 - c) la posesión pública, será aquella que, en primer lugar resulte evidentemente, contraria a toda clandestinidad, lo que implica que sea conocida por todos, dado que es el usucapiente es un contradictor del propietario o poseedor anterior, por eso resulta necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella

si ésta es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida;

- d) como propietario, puesto que se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien materia de usucapición. Al decir de Hernández Gil, la posesión en concepto de dueño tiene un doble significado, en su sentido estricto, equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa, bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En sentido amplio, poseedor en concepto de dueño es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión, que son los derechos reales, aunque no todos, y algunos otros derechos, que aún ni siendo reales, permiten su uso continuado» (§ 44).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/segundo-pleno-casatorio.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=494>

Casos pequeños

C1. En el año 2005, Paolo compró un lote en la urbanización Los Jardines de Chaclacayo con miras a construir una casa de campo con su familia. Esta compra se realizó mediante escritura pública. Para el año 2008, la casa ya se encontraba totalmente construida. Pasado el tiempo, en el año 2020, aparece el verdadero propietario inscrito en los Registros y demanda a Paolo por reivindicación. La estrategia que decide llevar a cabo Paolo es invocar una prescripción corta de buena fe. ¿Es correcto ello? ¿Qué pasaría con la casa construida?

C2. Rossy y Julio son guardianes de una casa de campo de la familia Zegarra por más de cuarenta años. Son conocidos en la zona, ya que participan en las festividades de la comunidad. Diego y Valeria Zegarra fallecieron debido a un accidente de auto. Como no dejaron un testamento, empiezan una serie de litigios entre los hijos. A raíz de ello, la casa de campo queda abandonada por nueve años. Durante ese tiempo, Rossy y Julio siguieron cuidando de la casa, pagando las cuentas, etc. Todo esto sin recibir algún pago de por medio. Cuando los litigios terminaron, se determinó que la casa de campo la heredaba una de las hijas de los Zegarra, la cual les pide a Rossy y Julio desocupar el bien inmueble. Frente a ello, Rossy y Julio le pregunta si pueden adquirir la casa por prescripción adquisitiva.

C3. Julio vive en una calle no muy concurrida en Los Olivos hace ocho años. Desde que se mudó, ha visto un vehículo viejo en medio de la calle. Ese vehículo nunca ha sido utilizado por nadie. Los vecinos que viven por la zona aducen que nunca han visto al dueño y piensan que, por ser viejo, el dueño lo abandonó. En vista de ello, Julio decide invertir dinero y arreglar el auto. Ya va cinco años utilizando el vehículo. Le pregunta a usted como abogado si podría poner el vehículo a su nombre.

C4. Gili tiene una casa en la provincia de Canta en donde ha vivido por más de diez años. Los vecinos lo conocen desde que nació. Su familia y él deciden mudarse a Lima, ya que él consiguió trabajo en una de las empresas más importantes. En enero del 2012, Carmen invade y se instala en la casa de Gili en Canta, ya que nadie vivía ahí. Durante esos años, los recibos de los servicios públicos, así como de los arbitrios y demás cuentas se encontraban a nombre de Gili. Este mismo los pagaba para no tener deudas a su nombre. En febrero del 2022, Carmen invoca a una prescripción. ¿Qué opina al respecto?

C5. La constructora Grana vendió bajo títulos falsos varias casas en Santa María. En el año 2019, Andrea, una de las personas que, inocentemente, se fieron de los papeles de la constructora, compró una casa valorizada en S/ 50 000. En los años posteriores Andrea y su familia habitaron la casa, se encargaron de mantener al día las cuentas de los servicios públicos y, también, los demás vecinos la conocían. En el año 2021, aparece la propietaria registral y les pide que desalojen el bien. ¿Es Andrea la propietaria de la casa?

C6. María recibió a modo de herencia una propiedad en La Victoria, bien que viene siendo ocupado por José y María desde el año 2011. José y María aducen que hubo una compraventa mal realizada entre los padres de María y ellos. Además, alegan que cumplen con los requisitos de la prescripción toda vez que su posesión es pacífica, pública y continua, razón por la cual invocan la prescripción en el 2021. Sin embargo, María niega ello, acreditando que, en el año 2019, interpuso una demanda de desalojo que fue resuelta en el 2020. ¿Pueden José y Rosa adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva?

C7. Julio compró una casa en Asia. Debido a problemas familiares tuvo que viajar a España. Diego aprovecha ello y posee la casa desde el año 2010 hasta el 2015, año en el que se arrepiente y regresa a su casa. A inicios del año 2017 regresa para volver a poseer y poder adquirirla mediante prescripción. ¿Cuántos años le faltarían a Diego para lograrlo?

C8. En 1990, Marco compró una casa bajo contrato de compraventa que no elevó a escritura pública. En aquella época el bien no se encontraba registrado en Sunarp. En el 2020, la empresa Perú SAC comienza a vender varias casas de la zona, incluyendo la casa de Marco, cometiendo el delito de tráfico de terrenos. La casa de Marco fue vendida a Vera, y ahora ella está demandando por desalojo a Marco para que se retire del bien. ¿Qué estrategia invocaría usted como abogado?

C9. A las afueras de Lima, en una urbanización que se encuentra en las faldas de un cerro, un grupo de malhechores pretende desalojar a varias familias a la fuerza y quedarse a vivir el tiempo suficiente para invocar una prescripción adquisitiva. A pesar de que las familias se acerquen a reclamar, ellos seguirán botándolos a la fuerza. ¿Los malhechores pueden prescribir?

C10. En el 2017, durante la época del fenómeno del Niño, debido a un aluvión por la zona, cierta parte del terreno de Ana se adjudica a la hacienda que le pertenece a Gustavo. ¿Es Gustavo propietario?

Resoluciones

- **Expediente 00274-2008-0-1714-JM-CI-01 (resolución 59)**

La resolución confirma que los servidores o guardianes de un bien inmueble no poseen con *animus domini*. Por ende, el inmueble no puede prescribir a su favor. En la resolución se explica que «la propia demandante aduce haber ingresado al citado inmueble con el fin de cuidarlo por encargo de Germán Fernández Hoyos, esto es, en condición de servidora de la posesión, pero no como poseedora con *animus dominus*» (§ 8).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/exp.-00274-2008-0-1714-jm-ci-01-resolucion-59.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=557>

- **Expediente 3833-2012-0-0401-JR-CI-06 (resolución 48)**

La presente resolución confirma que los arrendatarios de un bien inmueble no poseen con *animus domini*, por lo que no pueden prescribir el bien que poseen. La resolución explica que «dicha forma de posesión [el arrendamiento] no convierte ni otorga derecho a un poseedor de comportarse como dueño; por en ende al no contarse con el elemento del *animus domini*, no puede adquirirse la propiedad conforme los alcances previstos en el artículo 950° del Código Civil. // 4.5. En ese sentido, siendo que el demandado tiene inscrita la propiedad del bien desde el año mil novecientos noventa y nueve, y estando a que el actor tiene respecto de este último una relación de arrendatario (inquilino), en consecuencia la demanda de prescripción adquisitiva deviene en infundada [*sic*]» (§ 4.4-4.5).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-3833-2012-0-0401-jr-ci-06-resolucion-48.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=560>

Bibliografía

1. García Montúfar, G., y Arata Solís, M. (2011). La prescripción adquisitiva contra tábulas versus la protección al tercero registral: reflexiones en torno a un proyecto de reforma. *Themis. Revista de derecho*, (30), 137-148. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9062>

Unidad temática X

PROPIEDAD CONSTITUCIONAL Y CIVIL



Normativa

Constitución	arts. 70 y 71
CC	art. 923

Preguntas a absolver

- ¿Qué es la *propiedad*? ¿Cómo se distingue de los derechos reales menores?
- ¿Cuál es su contenido constitucional? ¿Qué es el contenido esencial?
- ¿Cuál es su contenido civil?
- ¿Cuáles son sus límites? ¿Se puede restringir el acceso? ¿Qué implica que un bien se declare inhabitable?
- ¿Cuáles son las tutelas de la propiedad?
- ¿Qué implica la privación de la propiedad?

Resoluciones

- **Expediente 03258-2010-PA/TC**
 - «[E]l derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites

impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero», salvo la expropiación (§ 4).

- «El goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. Por lo tanto, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución» (§ 5).
- «[C]on fundamento en la prevalencia del bien común, el art. 70 de la Constitución contempla la figura de la expropiación como potestad del Estado; esto es, la privación de la titularidad de ese derecho contra la voluntad de su titular» (§ 6).
- «Según el artículo 70° de la Constitución vigente, el acto de expropiación, para que sea constitucionalmente válido, requiere: // 1) Que existan motivos de seguridad nacional o de necesidad pública definidos por el Congreso de la República mediante una ley especial porque la naturaleza de las cosas así lo exige. // 2) Que el Estado pague previamente, en efectivo, una indemnización justipreciada que incluya el precio del bien expropiado y la compensación por el eventual perjuicio, que, a su vez, debe ser establecida en el procedimiento expropiatorio [...]» (§ 8).
- «[L]as entidades de la Administración Pública tienen el deber constitucional de respetar el derecho de propiedad.

Por consiguiente, cuando requieran bienes inmuebles, deben obrar con sujeción al principio de legalidad y al derecho al debido proceso; es decir, que para que el derecho de propiedad pueda ser adquirido válidamente mediante el acto de expropiación se requiere que exista una ley del Congreso de la República que exprese alguno de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación [...]» (§ 9).

- Aun cuando «el propósito de la obra materia de autos pueda ser loable y de beneficio para la población en general, esta no puede realizarse de modo arbitrario; esto es, afectando el derecho de propiedad, sino conforme a lo dispuesto por el artículo 70.º de la Constitución» (§ 15).
- «[L]as autoridades emplazadas no pueden, de plano, desconocer los derechos que el demandante tiene sobre determinada área que es de su propiedad, dado que cualquier limitación a ella debe fundarse en el respeto de sus derechos y en las condiciones establecidas en la referida disposición constitucional» (§ 17).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-03258-2010-pa-tc.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=596>

- **Expediente 05614-2007-PA/TC**

«De este modo, se estará ante supuestos inconstitucionales de privación del derecho de propiedad, cuando:

- a. No exista la ley del Congreso de la República que declare la expropiación sino otra norma con rango de ley.
- b. Exista la ley del Congreso de la República que declare la expropiación, pero no exprese o señale alguno de los

motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, o se fundamente en motivos distintos.

- c. Exista la ley del Congreso de la República que señale alguno de los motivos de expropiación contemplados en la Constitución, pero ésta se produce sin indemnización.

En estos supuestos el Estado confisca el derecho de propiedad por cuanto se apodera de la totalidad o de una parte considerable de los bienes de una persona sin que exista ley del Congreso de la República o sin que se presenten algunos de motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, o sin indemnización» (§ 13).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-05614-2007-pa-tc.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=598>

- **Expediente 0031-2004-AI/TC**

«3. Sin embargo, la privación de la propiedad, como consecuencia del ejercicio de la potestad expropiatoria del Estado, no constituye un supuesto de limitación del derecho, sino de sacrificio del mismo. La diferencia es muy importante, ya que, a diferencia de lo que es propio de un supuesto de limitación o regulación del derecho de propiedad, que no es indemnizable, el efecto inmediato del ejercicio de la potestad expropiatoria es afectar el núcleo dominical de la propiedad, por lo que, de conformidad con el artículo 70° de la Constitución, su eficacia está condicionada al pago previo, en efectivo, de la indemnización correspondiente.

4. El artículo 70° de la Constitución establece, en principio, y como regla general, que: “nadie puede ser privado de su propiedad; pero, a la vez, prevé que, excepcionalmente, se puede

privar de ella por causas de seguridad nacional o necesidad pública. “Privar” de la propiedad supone “despojar” o “sacrificar” a su titular las potestades que concede la propiedad de algo. Como tal, “supone un ataque exterior (al derecho), en virtud de fundamentos distintos de los que sostiene su propio contenido, normal o reducido” (Eduardo García de Enterría, Curso de Derecho Administrativo, Tomo II, Madrid, Civitas, 2000, p. 340).

5. La expropiación consiste en una potestad que se concretiza en un acto de derecho público por el cual el Estado priva coactivamente a un particular, o a un grupo de ellos, de la titularidad de un determinado bien. Para ello, es preciso que el Poder Legislativo lo declare, mediante ley, y sobre la base de la existencia de una causa real y apremiante de seguridad nacional o necesidad pública.

Dado que la expropiación compromete seriamente la titularidad de la propiedad de bien, la Constitución ha establecido una serie de garantías para que se lleve a cabo el ejercicio de esta potestad.

6. Según el artículo 70º de la Constitución, el ejercicio de la potestad expropiatoria:

1. Debe obedecer a exigencias de “seguridad nacional” o “necesidad pública”;
2. Está sujeto a una reserva de ley absoluta, es decir, debe declararse mediante una ley expedida por el Congreso de la República;
3. Supone la obligación del Estado de pagar, en efectivo, la indemnización justipreciada que compense el precio del bien materia de expropiación».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-0031-2004-ai-tc.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=602>

Casos pequeños

C1. El Estado busca realizar el proyecto «Construyamos medios de comunicación» con el cual se busca construir carreteras que conecten a las zonas más alejadas de la selva con la capital. Por ello, deben expropiar cierta parte de un terreno en el pueblo de La Merced. ¿Puede el Estado realizar expropiar parte del terreno? ¿Por qué?

C2. Debido a las consecuencias del terremoto, el cual tuvo como epicentro a la ciudad de Ica, se promulga una norma el cual prohíbe la construcción en ciertas zonas de la ciudad hasta el mantenimiento y reconstrucción de ciertas áreas que fueron afectadas. María es propietaria de un terreno dentro de estas zonas y desea construir una casa para su familia. ¿Puede el Estado prohibir la construcción de la casa?

C3. En el año 2000, en la ciudad de Arequipa se declara como patrimonio cultural a un terreno en donde se encontraba una huaca prehistórica. Debido al descuido de las autoridades, Carla y su familia comienzan a vivir ahí desde el 2010 con miras a adquirirla mediante prescripción adquisitiva. ¿Puede Carla y su familia prescribir en dicha zona?

C4. Una persona desea adquirir mediante prescripción una porción de la vereda que se encuentra en la parte delantera de su casa. Construye un corredor, espera a que pasen los diez años para cumplir con el requisito de la prescripción larga y trata de inscribir esa parte de la vereda a su nombre. ¿Puede la persona adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio la porción de la vereda?

C5. En el distrito de San Martín de Porres, se encuentra en vigencia una ley que estipula que en ciertas zonas no se puede construir más de cuatro pisos. En una de esas zonas, Luiggi es propietario de un departamento de tres pisos. José tiene tres hijos y desea construir para cada uno de ellos un departamento. Por ello, desea comprarle a Luiggi los aires de su propiedad. En vista de dicho problema, ¿usted qué le aconsejaría a José?

C6. Josefa es propietaria de una casa en el distrito de la Molina, decide realizar cambios en su predio y construir una piscina también. Para ello, debe taladrar ciertas zonas de la casa las cuales colinda con la casa de Hermelinda. Debido a este accionar, la casa de Hermelinda se ve afectada, de tal manera que se han roto varias tuberías y ciertas paredes de su casa se encuentran resquebrajados. ¿Qué opinión le merece dicha situación?

C7. Transportes Perú SAC compra un terreno en La Victoria para poder expandir el terminal terrestre que tienen en ese distrito. Por las construcciones del Metro de Lima, el Estado decide expropiar dicho terreno, ya que por esa parte se pretende construir una de las estaciones. ¿Puede el Estado realizar esta acción?

C8. Micaela acaba de celebrar un contrato de compraventa en el cual adquiere la propiedad de un terreno en Ucayali con miras de construir un hotel. Sin embargo, meses después, la zona en donde se encuentra el terreno se declara como zona protegida y la norma menciona que, si ella desea vender el terreno, el Estado tiene la preferencia. ¿Se estaría afectando el derecho de propiedad de Micaela?

Casos significativos

- **Expediente 0014-2015-PI/TC**

El caso versa sobre una demanda de inconstitucionalidad planteada por el Colegio de Notarios de San Martín (en adelante, el Colegio) en contra de los artículos 1 y 2 de la Ley 29618, *Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal* (en adelante, la Ley).

Entre los argumentos de expuestos por el Colegio, tenemos los siguientes:

1. La Ley imposibilita la adquisición de ciertos bienes estatales de dominio privado mediante la figura de adquisición prescriptiva de dominio, lo cual genera una situación de

privilegio a favor del Estado, contradiciendo el artículo 60 de la Constitución y excluyendo al Estado de la obligación de usar los bienes en armonía con el bien común, vulnerando el artículo 70 de la Constitución.

2. El artículo 73 de la Constitución indica que los bienes de dominio público son inembargables e imprescriptibles, privilegio que no se extiende a los bienes del Estado de dominio privado.
3. El Estado tiene más ventajas para conservar la posesión, por lo que no se le debería dar más ventajas y privilegios, además de que la actividad económica debería regirse por las mismas condiciones.

Por su parte, el TC resolvió declarar infundada la demanda de inconstitucionalidad por los siguientes motivos (entre otros):

1. Se realiza una diferencia entre *bienes de dominio público* y *bienes de dominio privado del Estado*. En los primeros, el Estado ejerce administración de carácter tuitivo y público; mientras que, en los segundos, ejerce su propiedad como cualquier otra persona de derecho privado. Sin embargo, se precisa que los bienes de dominio privado no se regulan exclusivamente por el derecho civil, puesto que se rigen por el derecho administrativo.
2. Respecto a la supuesta vulneración del artículo 73 de la Constitución, el TC indica que la norma no hace mención a los bienes de dominio privado, pero tampoco los excluye. Por lo tanto, no se puede inferir que tal disposición esté señalando que los bienes de dominio privado del Estado no son inalienables y/o imprescriptibles.
3. Sobre la supuesta vulneración del artículo 60 de la Constitución, se señala que no implica el ejercicio de actividad

empresarial la sola tenencia o la presunción de la posesión de los bienes estatales de dominio privado.

4. Asimismo, sobre el derecho de propiedad, se pone en relieve que no se trata de un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones, las cuales serán obligaciones y deberes a cargo del propietario, previstas en las disposiciones legales correspondientes.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-0014-2015-pi-tc.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=593>

Bibliografía

1. Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. *Foro jurídico*, (12), 97-108. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803>
2. Ravina Sánchez, R. (1998). Aportes para una adecuada regulación de la multipropiedad. *Ius et veritas*, 9(16), 68-79. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15760>

Unidad temática XI

MODO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD (FUNCIONAL)



Normativa

CC

arts. 947, 949 y 1529

Preguntas a absolver

- ¿Cuál es el fundamento de la transmisión de bienes?
- ¿Cuáles son los tipos contractuales transmisivos de propiedad?
- ¿Qué limitaciones existen para la transmisión?
- ¿Existen diferencias entre la transmisión de bienes muebles y la de inmuebles?
- ¿Cuál es el marco normativo aplicable?
- ¿Cuáles son los efectos de la transmisión de bienes?
- ¿Puede condicionarse el efecto transmissivo?

Resoluciones

- **Casación 2866-2013-La Libertad**

«2.7. Ahora bien, sobre el sistema de transmisión de la propiedad inmobiliaria en el Código Civil de 1984, el artículo 949 establece que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente

o pacto en contrario. Al respecto, han surgido dos corrientes de interpretación: *i)* la obligacionista que señala que “*el contrato no puede transferir directamente la propiedad, en tanto que únicamente crea (regula, modifica o extingue) obligaciones*”, esto es, que en nuestro sistema el contrato no tiene eficacia real, y *ii)* la realista, que considera que en nuestro sistema el contrato si tiene efectos reales, es decir, que puede transferir directamente la propiedad inmueble.

2.8. Cabe indicar ahora cual es el papel desempeñado por la inscripción en el sistema general de transferencia de derechos sobre inmuebles, al respecto es importante señalar que siendo que de conformidad con el artículo 949 del Código Civil la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, elimina la posibilidad de admisión en nuestro sistema de transmisión de la propiedad inmueble, el principio de inscripción constitutiva, “*entendiéndose por ésta la que produce la mutación del derecho real como punto final del trayecto iniciado con la celebración del negocio*”, por lo tanto, nuestro sistema registral se rige por el principio de inscripción declarativa; sin embargo, es necesario indicar que “*debe descartarse la errónea creencia-lamentablemente muy difundida-referida a que la “inscripción declarativa sólo publica la existencia de un título, sin agregarle ningún efecto de orden material o sustantivo” [sic] [el énfasis es de la sentencia]*».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-2866-2013-la-libertad.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=497>

Casos pequeños

C1. Gili le vendió su vehículo a Lu mediante contrato, pero aún no realiza la entrega. ¿Hubo efecto real?

C2. Harold celebra un contrato de compraventa de bien inmueble con Silvana, pero acuerdan que aún va a tener dos meses adicionales el bien. ¿Se ha generado el efecto real?

C3. Meche decide celebrar un contrato de compraventa, pero, por seguridad, decide indicar que la transferencia de propiedad sólo podrá realizarse una vez pagada íntegramente todas las cuotas.

C4. Gili decide venderle su predio a Meche a S/ 300 000, pero bajo la condición de que, en caso Meche desee transferirlo, debe darle la primera opción de compra a Gili por el mismo precio de venta. ¿Esto es legal?

C5. Gili transfiere su predio a Sofi, pero indica que, en caso desee venderlo en el futuro, debe vendérselo a él. ¿Esto es legal?

C6. Lu celebró un contrato de transferencia vehicular a favor de Harold, siendo que se levantó el acta vehicular respectiva. No obstante ello, pactaron que Lu seguirá usando el bien pagando una renta por su uso. ¿Realmente existió transferencia?

C7. Silvana decide vender un departamento que va a construir en dos meses a Lu, quien acepta las condiciones. ¿Existió transferencia?

C8. Rosa vende un predio a Madeleine con la partida 98910230. Este predio aún no es de Rosa, pero Jessi le ha prometido que se lo va a transferir. ¿Qué efectos legales se han producido?

Bibliografía

1. Bullard González, A. (2006). Los sistemas de transferencia de propiedad y la propiedad inconclusa. En A. Bullard González, *Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales* (págs. 100-108). Palestra.
2. Castillo Freyre, M. (2021). *Derechos reales principales y de garantía*. Gaceta jurídica.
3. Escobar Rozas, F. (2002). El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado

- por el Código Civil peruano. *Ius et veritas*, 13(25), 46-60. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16197>
4. Fernández Cruz, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Themis. Revista de derecho*, (30), 149-173. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410>
 5. Lacruz Berdejo, J. L. (2008). La tradición. En J. L. Lacruz Berdejo, *Elementos del derecho civil III. Derechos reales. Posesión y propiedad* (págs. 189-198). Dykinson.
 6. Osterling Parodi, F., y Castillo Freyre, M. (1999). La transferencia de propiedad en el Perú. *Ius et praxis*, (30), 149-168. <https://doi.org/https://doi.org/10.26439/iusetpraxis1999.n030.3612>
 7. Zárate de Gonzales, E. (2019). La transferencia de la propiedad vehicular es ¿constitutiva o declarativa?, 1-13. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://es.scribd.com/document/476706017/TRANSFERENCIA-REGISTRAL-CONSTITUTIVA-O-DECLARATIVA>

Unidad temática XII

MODO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD (EXCEPCIONAL)



Normativa

CC

arts. 948, 194, 1135, 1136,
2022 y 2014

Preguntas a absolver

- ¿Se pueden transferir bienes ajenos?
- ¿Cuál es el fundamento de las adquisiciones *a non domino*?
- ¿Cuáles son los requisitos de las adquisiciones *a non domino*?
- ¿Qué tipos de adquisiciones *a non domino* existen en nuestro ordenamiento jurídico?
- ¿Qué rol tiene la buena fe en las adquisiciones *a non domino*?
- ¿La analogía tiene algún rol en las adquisiciones *a non domino*?
- ¿Qué límites existen en las adquisiciones *a non domino*?
- ¿Puede sancionarse penalmente por los supuestos de adquisiciones *a non domino*?

Casos pequeños

C1. Gili ha visto a su docente Lu con su Código Civil todo el semestre. Al finalizar la última clase le pide que se lo venda. Lu acepta vendérselo y firma en la carátula. El Código Civil le pertenece a la Facultad. ¿Hubo transferencia?

C2. Gili ha encontrado una billetera en la calle. Unos días después la pone en venta en Instagram. Silvana le envía un mensaje indicándole que desea adquirirla. Se produce la entrega y pago. ¿Hubo transferencia?

C3. Gili va a El Hueco, donde se conoce que se encuentran bienes robados, y compra varias cosas. ¿Adquirió estos bienes?

C4. Gili va a una tienda en Plaza San Miguel. En esta adquiere unas zapatillas, recibiendo una boleta por las mismas. Se descubre que estas fueron robadas. ¿Existió adquisición por parte de Gili?

C5. Gili le vende a Lu su predio mediante documento privado, recibiendo el pago pero no entregando el bien. A la semana siguiente, le vende el mismo bien a Silvana, recibiendo el pago también. ¿Quién es propietario(a)?

C6. Gili ha leído que dice «No se vende, en litigio» en una casa. No obstante, en Registros Públicos no hay ninguna referencia a algún problema legal. El propietario registral indica que las personas que lo poseen son arrendatarios, los cuales no han podido ser sacados. Por lo tanto, ha decidido vender el bien al 60 % de su valor. Gili celebra el contrato de compraventa. ¿Hubo efecto real?

C7. Se ha falsificado la firma de Gili, y, sin su consentimiento, se ha realizado una transferencia de él a Lu. Esta, al mes, transfirió a Silvana, y esto se inscribió en el registro. ¿Silvana adquirió la propiedad?

C8. Rosa vendió su vehículo con todos los documentos en regla. Lamentablemente, Jessi no llegó a pagar el íntegro del precio, por lo que Rosa resolvió el contrato. Al recibir la notificación, Jessi vendió inmediatamente el vehículo a Gili. ¿Gili adquirió?

Bibliografía

1. Avendaño Valdez, J., y Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *Ius et veritas*, 22(45), 188-201. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
2. Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos. Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición. *Derecho y cambio social*, 10(33), 1-52. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476712>
3. Mendoza del Maestro, G. (2015). La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción. En P. Urteaga, & A. Verona (edits.), *Anuario de Investigación del CICAJ 2013-2014. Las instituciones jurídicas en debate* (págs. 15-42). CICAJ. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://departamento.pucp.edu.pe/derecho/cicaj/publicaciones/anuario-de-investigacion-del-cicaj-2013-2014/>
4. Vargas Sequeiros, L. D. (2022). La aplicación del principio de oponibilidad para la solución de casos de doble venta inmobiliaria: un análisis jurisprudencial. *Themis. Revista de derecho*, (81), 169-185. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/themis.202201.005>

Unidad temática XIII

DEFENSA DE LA POSESIÓN



Normativa

CC	arts. 920 y 921
CPC	arts. 585, 586

Preguntas a absolver

- ¿Qué es la *autotutela*?
- ¿Qué es la *defensa extrajudicial*? ¿En qué casos se aplica? ¿Hay requisitos?
- ¿Qué son los *interdictos*? ¿Cuál es el procedimiento?
- ¿Qué es la *perturbación de la posesión*? ¿Cómo se aborda en el ámbito penal?
- ¿En qué casos procede el desalojo? ¿Qué se discute en un proceso de desalojo?
- ¿Qué límites existen para aplicar el desalojo?

Resoluciones

- **Expediente 05845-2018-0-3207-JR-CI-03 (resolución 15)**

«2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social

y dentro de los límites de la ley.” Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.” Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”

4. La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial [*sic*].».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-05845-2018-0-3207-jr-ci-03-resolucion-15.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=606>

Casos pequeños

- **Defensa extrajudicial**

C1. Unos sujetos ingresaron a mi domicilio cuando no me encontraba, pues había salido a visitar a mis padres. Al regresar los encuentro ocupando el inmueble. ¿Puedo ejercer la defensa extrajudicial?. Si es así, ¿cómo?

C2. Tengo un terreno en Mala, y un grupo de personas han ingresado a mi inmueble sin mi autorización. He lanzado dos disparos al aire para asustarlos, pero ello no sucede. ¿Qué acciones puedo tomar?

- **Interdictos**

C3. Te acaban de robar los espejos de tu auto. Vas a comprar unos nuevos temporales en la Av. México y te das cuenta que te están vendiendo aquellos espejos que te habían robado. ¿Puedes plantear un interdicto?

C4. En el contrato de arrendamiento se estipuló de forma expresa en la cláusula quinta que el 16 de julio feneció el contrato y el 17 debe devolver la posesión Harold a su propietario Gili. Dado que Harold no devolvió el inmueble, Gili contrata a cinco personas para sacarlo a la fuerza. ¿Harold puede plantear un interdicto?

C5. Hace una semana terminó el contrato de alquiler otorgado por Meche a Sofi. Meche ha llamado constantemente a Sofi a fin de programar la salida y verificación del estado del inmueble. Como no tiene respuesta, Meche decide ir al inmueble y con su juego de llaves, abre la puerta y cambia de chapa. Cuando regresa Sofi, no puede ingresar al inmueble, teniendo todas sus cosas dentro de la misma. ¿Puede Sofi plantear un interdicto?

- **Desalojo**

C6. El contrato de arrendamiento ha fenecido hace dos días. El día de hoy me he apersonado a entregar la comunicación mediante la cual se ha dejado sin efecto el contrato y se exige la devolución del inmueble. Como aún tengo la llave de la casa, procedo a entrar y cambiar de chapa. Envuelvo los bienes dentro de una bolsa para su devolución. ¿He actuado conforme a ley?

C7. El propietario de un inmueble ha decidido cortar el agua y la luz de su arrendatario a quien ya resolvió el contrato por falta de pago, a fin de presionarlo a que se retire del inmueble. ¿Es una medida legal?

C8. Gili vende a Manuel su predio, lo cual se inscribe por escritura pública el 15 de enero de 2015. Gili transfiere el mismo bien a Vini, esto se inscribe en el Registro. Quien posee el bien es Lu. Manuel ha planteado la demanda de desalojo contra Lu. ¿Es legal?

Bibliografía

1. Avendaño Valdez, J. (1986). La posesión ilegítima o precaria. *Themis. Revista de derecho*, (4), 59-63. Recuperado el 23 de

septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10611>

2. Avendaño Valdez, J., Mejorada Chauca, M., y Morales Hervias, R. (2013). Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de posesión precaria. *Ius et veritas*, 23(47), 352-358. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952>
3. Del Risco Sotil, L. F. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius et veritas*, 24(53), 132-142. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/iusteveritas.201701.008>
4. Jiménez Vargas-Machuca, R. (2004). La posesión. Alcances y defensa. En J. de Belaúnde López de Romaña, A. Bullard González, L. Pizarro Aranguren, y C. A. Soto Coaguila (edits.), *Homenaje a Jorge Avendaño* (págs. 721-744). Fondo Editorial PUCP.

Unidad temática XIV

DEFENSA DE LA PROPIEDAD



Normativa

CC	arts. 923-928
CPC	arts. 600, 603 y 546.5

Preguntas a absolver

- ¿Qué es un *título*?
- ¿Qué es la *tutela reivindicatoria*?
- ¿Qué se discute en un proceso de reivindicación?
- ¿Qué es el *mejor derecho de propiedad*?
- ¿La tutela reivindicatoria siempre implica una restitución del bien?
- ¿Qué es la *duplicidad de inscripción*?
- ¿Qué es la *declaración de verdadero propietario*?

Casos pequeños

C1. Gili transfirió su predio a Lu y esta, a su vez, a Silvana. Lu no terminó de pagarle el precio a Gili y este resolvió su contrato sin conocimiento de Silvana. Le consultan a usted si Gili puede plantear la acción reivindicatoria frente a Silvana.

C2. Gili tiene dos hijos, Vini y Harold. Por temas documentales, a su fallecimiento se declaró como único heredero a Vini, quien adquirió dos bienes inmuebles. Uno de ellos se lo transfirió a uno de los hijos de Harold, el cual no tiene buena relación con su padre. ¿Harold puede reivindicar los bienes?

C3. Silvana tiene el derecho inscrito sobre su propiedad desde el año 2005; y Meche, desde el 2007. La partida de Silvana existe desde 1990; y la de Meche, desde 1980. Quien tiene la posesión del bien es Silvana. Se le consulta qué puede hacer si fuese abogado(a) de Silvana? ¿Y si fuese abogado(a) de Meche?

C4. Actualmente Silvana se encuentra inscrita en el registro, pero se ha descubierto que no tuvo buena fe al momento de adquirir su inmueble, dado que tenía conocimiento de los problemas legales entre su anterior propietario, Harold, y quien le transfirió a este, Luis Diego. Este último quiere recuperar el bien y plantea una demanda reivindicatoria contra ambos. ¿Es legal?

C5. Existen dos copropietarios, pero uno excluye al otro en la posesión del bien inmueble. ¿Procede la reivindicación?

C6. Luego de transcurridos los diez años, ¿el que prescribió puede plantear acción reivindicatoria contra quien tiene el bien inscrito?

C7. En los casos de doble venta, ¿debe discutirse el mejor derecho de propiedad o la reivindicación?

C8. Toda vez que Gili no tiene certeza de que la inscripción de su derecho de propiedad le baste para defender su derecho frente a un cuestionamiento que existe entre los anteriores propietarios, decide plantear una declaración de verdadero propietario. ¿Esto es correcto?

Bibliografía

1. Avendaño Valdez, J. (2005). La propiedad: ¿está protegida? *Ius et veritas*, 15(30), 119-122. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11794>

2. Gutiérrez Ferreira, P. (1959). Reivindicación, petición, pretensión de herencia. *Derecho PUCP*, (18), 115-134. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/derechopucp.195901.006>
3. Palacios Pareja, E. (2002). La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda. *Ius et veritas*, 12(24), 83-92. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16172>

Unidad temática XV

COPROPIEDAD



Normativa

CC	arts. 969-998
Ley 27157	-

Preguntas a absolver

- ¿Qué modelo de copropiedad regula el Código Civil: el romano o el germánico? ¿Cuál es la diferencia con los patrimonios autónomos?
- ¿Qué son las *alícuotas*? ¿Qué implica que los titulares tengan alícuotas?
- ¿Cuál es la diferencia con el régimen de propiedad horizontal?
- ¿Cómo se adoptan decisiones sobre los bienes en copropiedad?
- ¿Cuáles son los efectos de los actos de disposición y administración sin el consentimiento de todos los copropietarios?
- ¿Cómo se da el régimen de mejoras en la copropiedad?
- ¿Puede existir un reglamento interno?
- ¿Qué es la *partición*?
- ¿Qué es el *retracto*?

- ¿Cómo se extingue la copropiedad?
- ¿Puede existir una prescripción adquisitiva de dominio que derive en copropiedad?

Resoluciones

- **Casación 2832-2018-Cusco (indemnización por daños y perjuicios)**

Respecto a la copropiedad, se indica que, según el artículo 975 del Código Civil, «cuando un copropietario usa de manera exclusiva un bien, impidiendo dicho uso a los demás copropietarios del mismo, nace la obligación (crediticia) de indemnizarles (más bien retribuirles o compensarles) por la privación del referido uso». De esta manera, la pretensión indemnizatoria del demandante encuentra su fundamento jurídico en este supuesto, pues la demandada no ha cumplido con pagar a sus poderdantes en función de la alícuota que les corresponde tras la sucesión de su padre, desde el mes de setiembre del 2011 hasta la actualidad.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-2832-2018-cusco.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=441>

- **Casación 2195-2018-Del Santa (retracto)**

En esta casación, el demandante interpone una demanda de retracto e inscripción registral. Manifiesta que no inscribió su derecho de propiedad por cuanto su vendedora tampoco lo había hecho, pero que el derecho había sido reconocido incluso por los sucesores del propietario registral mediante escritura pública. Sin embargo, pese a ello, sin que exista comunicación previa de la venta de las acciones y derechos del referido inmueble, se ha dejado de lado la prelación o preferencia que por derecho le corresponde.

Según la sentencia de primera instancia, sobre el derecho de retracto en la copropiedad, este sólo se otorga en la venta de las porciones de indivisas. Bajo esa premisa, en el presente caso, si bien es cierto no existe una subdivisión inscrita en los registros públicos, como tampoco se encuentra inscrito el derecho de propiedad del demandante (la inscripción registral es declarativa y no constitutiva de derechos), no por ello se puede rechazar la existencia de la propiedad del demandante y menos la subdivisión existente materialmente, debido a que al demandante no solamente se le asignaron medidas y linderos a su adquisición sino que, además, viene poseyendo el bien con linderos y medidas perimétricas, realizando actos de disposición sobre él, debidamente identificado.

En esa misma línea, el artículo 1599 del Código Civil señala que es titular del derecho de retracto el copropietario en la venta a tercero de las porciones indivisas. El demandante, sin embargo, no pudo acreditar que se encuentra dentro de este supuesto, pues, de la evaluación de los medios probatorios, las instancias de mérito determinaron que el demandante es titular de un bien individualizado, es decir, ya dividido en los hechos. Entonces, al no ser copropietario del predio original, no se encuentra facultado a ejercer el derecho de retracto.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-2195-2018-del-santa.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=443>

- **Casación 469-2016-Lima Sur (división y partición de bienes)**

El artículo 989 del Código Civil regula el derecho de tanteo o de preferencia de los copropietarios: «Los copropietarios tienen el derecho de preferencia para evitar la subasta de que trata el artículo 988 y adquirir su propiedad, pagando en dinero el precio de la

tasación en las partes que correspondan a los demás copartícipes». De esta manera, a través del derecho de tanteo, el copropietario puede adquirir, en ejecución de sentencia, la propiedad del inmueble materia de la división y partición, evitando la subasta mediante el pago en dinero del valor del predio establecido en la tasación en el porcentaje que le corresponde a la parte demandada.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/casacion-469-2016-lima-sur.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=445>

- **Resolución 4100-2022-Sunarp-TR**

Se solicita la inscripción de una compraventa realizada por Promotora de Viviendas Económicas Constructora y Servicios SRL (en adelante, vendedor) a favor de una sociedad conyugal. No obstante, la registradora pública observa el parte notarial de la escritura pública en tanto el predio objeto de la compraventa está en copropiedad pero, en la escritura, sólo aparece como propietario el vendedor. No obstante, este sostiene que puede realizar la transferencia de la totalidad del predio debido a que (1) tiene la mayoría de acciones y derechos del predio matriz; y, (2) a través de una independización referida a habilitación urbana, de enero del 2022, el predio objeto de transferencia pasó a constituir un predio diferente al de la partida matriz. Por lo tanto, correspondía responder si para la inscripción de una compraventa de inmueble sujeto a copropiedad, se requiere la intervención de todos los propietarios con derecho inscrito.

Ante ello, el Tribunal Registral responde que, debido a que el predio matriz se encontraba bajo copropiedad, los lotes integrantes de la habilitación urbana se independizaron a favor de todos los copropietarios, pues la independización no es un acto que ponga fin a la copropiedad (los actos que le ponen fin son la división y

partición conforme al art. 992.1 del CC. Asimismo, el Tribunal sostiene que las decisiones para disponer, gravar o arrendar el bien en copropiedad, darlo en comodato o introducir modificaciones en él, requieren unanimidad (arts. 971 y 974 CC). Entonces, dado que el predio inscrito se encuentra sujeto a copropiedad, y dado que se solicita la transferencia de todo el predio, deberán intervenir la totalidad de copropietarios registrales.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-4100-2022-sunarp-tr.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=539>

- **Resolución 3895-2022-Sunarp-TR**

Se solicita la inscripción de la independización y compraventa de un sub lote. No obstante, la registradora pública observa que, a efectos de inscribir la compraventa de un lote integrante de una lotización sujeta a copropiedad, previamente se debe dar fin a la copropiedad mediante la división y partición, adjudicando al copropietario el lote que pretende transferir. Ello debido a que, según uno de los títulos archivados, la ahora vendedora adquiere derechos y acciones, mas no un sub lote en específico. Asimismo, mediante la Resolución Municipal 062-71, en 1971, se aprobó la subdivisión del predio sujeto a copropiedad. Posteriormente, mediante compraventa, la ahora compradora y otros compradores, adquieren el dominio del inmueble, otorgándosele 2.52 % como alícuota. En tal sentido, no hubo adquisición de un lote determinado, pues la naturaleza de este procedimiento es la partición de un predio de mayor extensión en dos o más sub lotes, mas no otorga titularidad de los lotes resultantes. Por lo tanto, estamos ante una lotización sujeta a copropiedad, y para la inscripción de la transferencia un sub lote deberá inscribirse previamente la división y partición del predio otorgado por todos los copropietarios. Una vez realizado e inscrito aquel trámite, se producirá la independización y el inmueble podrá ser materia de transferencia.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-3895-2022-sunarp-tr.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=542>

Casos pequeños

- **Copropiedad y alícuotas**

C1. Gili y Sari están casados y compran un terreno. En el momento en que se divorcian no mencionan el bien comprado mencionado anteriormente. Gili le pregunta qué derechos tiene.

C2. Gili y Silvana, amigos de toda la vida, compraron hace un año y medio a Maki, una linda perrita ovejera. Maki acaba de dar dos crías. ¿A quién les pertenece?

C3. Gili y Mari son copropietarios. Mari está endeudada y le están embargando sus bienes. Gili está preocupado por si esto va a tener una repercusión sobre su alícuota.

C4. Gili y Mari son copropietarios. Gili tiene el 50 % del predio y lo hipoteca a favor del BBVA. Dado que no paga sus deudas a tiempo, el banco decide ejecutar la hipoteca. ¿Mari puede realizar alguna acción?

- **Copropiedad por efecto *mortis causa***

C5. Gili acaba de fallecer dejando como herederas a Manuela y María, a quienes deja como herencia el primer (Manuela) y segundo (María) piso de una casa. Se le pregunta a usted qué derechos y deberes tiene Manuela y desde qué momento se configuran.

- **Patrimonio autónomo y copropiedad**

C6. Claudia y Renzo, una pareja de recién casados, deciden comprar una casa. Después de un año, Renzo, a escondidas de Claudia, vende la casa a Lucía. ¿El contrato de compraventa entre Renzo y Lucía es nulo o ineficaz?

- **Toma de decisiones**

C7. Gili y Meche son copropietarios, siendo que esta última tiene el 1 %. Ella le pregunta qué acciones puede realizar con su 1 % (arrendar, hipotecar, etc.).

C8. Gili y Harold son copropietarios. Mapi no conoce esta situación. Como ve que Gili tiene la posesión, celebra con esta un contrato de compraventa por el 100 %. ¿Este contrato es válido?

C9. Gili, Mechita y Silvana son copropietarios de un inmueble situado en calle Los Avestruces 777, Los Sauces. Mechita y Silvana viajaron al extranjero hace ocho años, no teniendo comunicación alguna con Gili. Esta, dado que se casó, hace cuatro años le dio a su madre, mediante un contrato de habitación, el mismo inmueble para que viva ahí. Mechita y Silvana regresaron a Lima y, al ver a la madre de Gili viviendo ahí, le exigen que salga de la casa. Ante la negativa de la madre de Gili, proceden con plantear la demanda de desalojo. Analice el caso.

C10. Mapi y Gili son copropietarios de un fundo en el que se cultivan uvas. En los últimos meses han tenido desavenencias insalvables, demorándose la toma de decisiones. Mapi no sabe cómo actuar y le consulta por los pasos a seguir.

- **Copropiedad forzosa y pacto de indivisión**

C11. Gili, Gis y Dani han heredado un predio en Mala. Ellos han decidido en los próximos diez años continuar siendo copropietarios, suscribiendo un pacto de indivisión y señalando que ninguno en ese término podrá disponer de sus alcuotas. ¿Es válido este acuerdo?

C12. Gili celebra con Mari un pacto de indivisión por los próximos cinco años. Al tercer año Gili vende sus alcuotas a Mapi. ¿Es válido este contrato de compraventa?

- **Retracto**

C13. Gili, Sofi y Clau son copropietarios. Clau desea vender su alcuota a Sofi. Gili le pregunta si Clau puede realizar ello. ¿Y si desea vendérsela a un tercero?

C14. Gili, Moni y Clau tienen cada uno 33.3 % de una herencia. Gili decide venderle a Juan su porcentaje por 90 000 dólares sin previa notificación a las otras copropietarias. Sofi y Clau deciden plantear su derecho de retracto. ¿Cuál es el procedimiento y como quedarían los porcentajes?

Indemnización

C15. Gili y Harold son copropietarios de un departamento. Harold lo ha alquilado sin consentimiento de Gili, recibiendo mensualmente S/ 1000 mensuales en los últimos cinco años. Gili se entera de ello y decide reclamar. ¿A qué tendría derecho?

Construcción sobre bien ajeno

C16. Gili es dueño de un lote sin construcción, el cual está al lado del lote de María. Cada uno tiene 100 m². Luego de diez años se dan cuenta de que Gili construyó 20 m² sobre el predio de María. María le consulta qué acciones legales debería tomar.

Bibliografía

1. Arata Solís, M. (2009). *La copropiedad en el derecho peruano*. Gaceta Jurídica.
2. Avendaño V., J., y Avendaño A., F. (2019). Copropiedad. En J. Avendaño V., y F. Avendaño A., *Los derechos reales* (capítulo 5) (págs. 93-107). Fondo Editorial PUCP.
3. Pérez Vallejo, A. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. *Derecho PUCP*, (80), 239-277. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/derechopucp.201801.007>

Unidad temática XVI

PROPIEDAD HORIZONTAL



Normativa

CC	arts. 969-998
Ley 27157	-
DS 035-2006	-
DL 1568	-

Preguntas a absolver

- ¿Qué es la *propiedad horizontal*?
- ¿En qué se diferencia la propiedad horizontal del régimen de copropiedad?
- ¿Qué son los bienes propios y comunes?
- ¿Qué es un *reglamento interno*?
- ¿Cómo se toman las decisiones en un régimen de propiedad horizontal?
- ¿Cuán importante es la inscripción de la propiedad horizontal?
- ¿Cómo se constituye la propiedad horizontal?
- ¿Cómo se financian los proyectos inmobiliarios que ofrecen departamentos?

Resoluciones

- **Sentencia 01413-2017-AA/TC**
- «[L]a tenencia de una mascota es una manifestación del derecho al libre desarrollo de la personalidad, en el entendido de que es opción de cada persona el decidir si tiene una mascota o no, lo cual corresponde al plan de vida de cada individuo. Si bien para algunos la tenencia de una mascota puede parecer una decisión menor o hasta banal, para muchas personas —en posición de la Corte Constitucional de Colombia, plasmada en la sentencia T-034/13, que este Colegiado comparte— ella, en mayor o menor intensidad, puede tener un significado importante en su vida, desarrollando determinados vínculos afectivos y emocionales; a lo que se agrega que, para ciertas personas, son un apoyo determinante en el despliegue de sus actividades diarias (vg perros guía de personas con discapacidad)» (§ 11).
- «Este Tribunal advierte que, antes de acordar la prohibición absoluta de mascotas, las juntas de propietarios podrían convenir en alternativas o medidas menos gravosas, tales como el establecimiento de horarios para el uso de los ascensores en compañía de las mascotas, o, cuando sea posible, reservar un ascensor especial para el transporte de mascotas, a efectos de evitar coincidir con vecinos o visitantes, o fijar medidas de seguridad para el transporte de dichos animales, recurriendo, por ejemplo, al uso de correas, bozales, cadenas o maletas portátiles (estas últimas particularmente útiles en caso de mascotas pequeñas, sea porque se trata de especies pequeñas o de cachorros crías). Quiere esto decir que existe una amplia gama de opciones que los tenedores de mascotas pueden usar para evitar cualquier daño a terceros. Asimismo, siempre cabe

exigir a los tenedores de mascotas —como no podría ser otra manera, dadas las normas de salubridad— limpiar los desperdicios que pudiesen generar o disipar cualquier olor con el uso de ambientadores, estableciéndose sanciones proporcionales para quienes no cumplan con estas obligaciones» (§ 17).

- «Lo dicho respecto a las alternativas para el uso de ascensores puede, con la misma lógica, hacerse extensivo a cualquiera de las áreas comunes del edificio (por ejemplo, escaleras, hall de entrada, etc.). No es un dato menor remarcar que, generalmente, las áreas comunes son áreas de tránsito, es decir, de uso puntual para el traslado interno de habitantes y visitantes, por lo que la estadía en ellas de las mascotas con sus dueños debe ser la mínima indispensable para el tránsito» (§ 18).
- «A juicio de este Colegiado, la aplicación de las medidas bajo examen al demandante, que adquirió el inmueble y tenía una mascota antes de la prohibición, no supera el juicio de necesidad y, por consiguiente, no logra superar el *test* de proporcionalidad» (§ 19)

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-01413-2017-aa.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=609>

Casos pequeños

- **Reglamento interno**

C1. En el edificio hay diez unidades inmobiliarias. Desea colocarse que el departamento 101 tiene el 91 % y el resto 1 % cada uno. ¿Esto es posible? ¿Cuáles serían las implicancias?

C2. El departamento 305 desea pintar la fachada de su predio de azul, siendo que la facha integral es de color blanco. Esto se coloca a discusión en junta de propietarios.

- **Obligaciones**

C3. Harold acaba de comprar un departamento 201 en el edificio La Salle y adicionalmente una cochera. Le acaba de llegar, bajo puerta, una nota en la cual se le da la bienvenida y se le indica que hay un monto pendiente de S/ 5000 por los servicios de mantenimiento del edificio, el cual puede depositar a la junta de propietarios. Analiza el presente caso.

C4. Se ha dispuesto por junta de propietarios que ningún propietario puede tener animales. Silvanita tiene su perrita, por lo que le consulta si puede cuestionar dicha decisión.

C5. Gili no viene pagando los servicios de agua y luz del edificio, por lo que la junta ha decidido cambiar la chapa del acceso general al edificio y no darle la llave hasta que pague. ¿Gili puede tomar alguna acción legal?

C6. Lu no ha cancelado los servicios de limpieza del edificio, por lo que se ha decidido por la junta de propietarios poner su foto en la puerta con un letrero que dice «Paga, pues». Lu le consulta si puede tomar alguna acción legal.

- **Bienes propios y sociales**

C7. Los dueños del último piso del predio acaban de poner una reja que impide el acceso de cualquier vecino a la azotea. Ellos alegan inseguridad, pero lo cierto es que han puesto algunos muebles suyos en la azotea. Los vecinos le consultan si es correcta tal acción.

C8. ¿Pueden existir ascensores privados en los edificios? ¿En qué casos?

C9. Se desea que el departamento 505, ubicado en el quinto piso, sea un solo predio con el estacionamiento S20 que está en el sótano 3. ¿Se puede realizar ello?

Casos significativos

- **Expediente 01413-2017-PA/TC**

El expediente versa sobre un recurso de agravio constitucional contra la resolución que declaró improcedente la demanda. El accionante planteó una demanda de amparo contra la junta de propietarios del edificio Antonio Miró Quesada, ubicado en el distrito de Magdalena, con el objetivo de que se ordene la inaplicación del Reglamento Interno en el extremo sobre la regulación de la tenencia de mascotas (art. 35, inciso 8). Indica que, desde el año 2012, es propietario de un departamento ubicado en el piso 16 del edificio, época en la que el Reglamento no prohibía la tenencia de mascotas. Sin embargo, en el 2015, se inscribió en Registros Públicos una modificación al Reglamento en la cual se prohíbe la tenencia de mascotas con excepción de aquellas mascotas que ya estuvieran en el edificio, las cuales podían permanecer hasta su deceso. La modificación agrega que las mascotas no podrán usar el ascensor, sino que deben usar las escaleras del edificio, bajo apercibimiento de aplicarse una multa. Así, el demandante cuestiona que, a pesar de ser propietario desde el 2012, al haber empezado a utilizar el inmueble en 2015, se le pretende aplicar la prohibición de tener su mascota. Señala que su mascota sufre de una lesión articular en la columna que empeora si se ve obligada a subir y bajar dieciséis pisos.

El TC resuelve declarar fundada la demanda de amparo bajo los siguientes argumentos:

1. Si bien la junta de propietarios tiene poder de regulación, este tiene como límite el respeto de los derechos fundamentales y, en el supuesto de que se realice una intervención en estos, debe ser razonable y proporcional.

2. La tenencia de una mascota es una manifestación del derecho al libre desarrollo de la personalidad. Además, su prohibición vulnera el libre tránsito del recurrente.
3. De la realización del test de proporcionalidad, identifica que existen medidas alternativas menos gravosas.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-01413-2017-aa.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=612>

- **Expediente 00949-2022-PA/TC**

El expediente versa sobre un recurso de agravio constitucional contra la resolución que declaró improcedente la demanda de amparo plantada contra la junta de propietarios de la Habitación Vacacional Playa del Golf —Primera Etapa— (en adelante, la junta). Mediante la demanda, el accionante solicita que se inapliquen las disposiciones que prohíben introducir o mantener animales en el condominio e imponen infracciones en caso de incumplimiento

El demandante señala que se ha vulnerado su derecho al libre desarrollo de la personalidad y su derecho al libre tránsito. Asimismo, precisa que, durante el año 2020, se le permitió conservar a sus mascotas en el condominio por la inmovilización decretada; sin embargo, en julio del mismo año, le solicitaron que se adecúe al reglamento.

A diferencia del expediente 01413-2017-PA/TC, en este caso el TC decidió declarar infundada la demanda bajo las siguientes premisas:

1. Este caso se diferencia del recaído en el expediente 01413-2017-PA/TC, principalmente, porque el demandante conocía la prohibición al momento de adquirir la propiedad. Además, en este caso, se trata de una vivienda vacacional, mientras que, en el otro, era una vivienda de uso frecuente.

2. Respecto a la autonomía de la voluntad, esta permite a las personas regular sus intereses y relaciones conforme a su propia voluntad. Evidentemente, ello no implica que se pueda vulnerar derechos fundamentales; sin embargo, sí otorga un margen de acción al titular para decidir lo que más le convenga a sus intereses particulares.
3. El derecho constitucional a la libre asociación reconoce la vinculatoriedad del reglamento hacia todos sus integrantes, los cuales han decidido voluntariamente incorporarse a ella.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/expediente-00949-2022-pa-tc.pdf>

<https://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=616>

Bibliografía

1. Avendaño V., J., y Avendaño A., F. (2019). Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. En J. Avendaño V., y F. Avendaño A., *Los derechos reales* (capítulo 6) (págs. 109-130). Fondo Editorial PUCP.
2. Mendoza del Maestro, G. (2017). El régimen de propiedad horizontal en el ordenamiento peruano. *Revista de derecho inmobiliario*, 1, 77-152.
3. Mendoza del Maestro, G. (6 de junio de 2023). Gilberto Mendoza: «El nuevo régimen de propiedad horizontal busca un adecuado nivel de convivencia». (Facultad de Derecho PUCP, entrevistadora). <https://youtu.be/7jqaA-VgxW4?feature=shared>

Unidad temática XVII

USO Y HABITACIÓN



Normativa

CC	arts. 1026-1029
CC esp.	arts. 523-529
CCC arg.	arts. 2154-2161

Preguntas a absolver

- ¿Cuál es la diferencia entre el derecho de *uso* y el de *habitación*?
- ¿Entre quiénes puede celebrarse el contrato de habitación?
- ¿Se puede otorgar cesión en uso sobre parte de bienes inscritos?
- ¿Se puede otorgar habitación sobre parte de bienes inscritos?
- ¿Tanto el uso como la habitación pueden inscribirse en el registro?
- ¿Cuál es el tiempo de duración de ambos derechos?
- ¿Pueden existir los derechos de uso o habitación de manera gratuita?
- ¿Cómo se extinguen los derechos de uso y habitación?

Casos pequeños

C1. Gili cede perpetuamente el uso del tercer piso de su predio. ¿Esto es posible?

C2. Gili da en habitación un cuarto por el período de un año. ¿Esto es posible?

C3. Gili da en habitación todo su inmueble. La contraprestación es el pago de luz y agua que consume quien ejerza el derecho de habitación. ¿Esto configura un derecho de habitación gratuita?

C4. Gili da en uso su vehículo por un período de un año. ¿Esto es posible? ¿Cuál es la diferencia con el arrendamiento?

C5. Gili es copropietario con Silvana del mismo predio, pero Gili le da en habitación el predio a Lu. ¿Eso está permitido?

C6. Gili otorga un derecho de habitación vitalicio. ¿Esto está permitido?

C7. Gili cede en uso la servidumbre de paso a favor de otros predios. ¿Esto es posible?

C8. La junta de propietarios cede en habitación la azotea del edificio. ¿Ello es posible?

C9. Gili cede en habitación el garaje de su predio. ¿Eso es posible?

C10. Se cede en uso 4 m² de un inmueble. ¿Ello es posible?

Resoluciones

- **Resolución 2232-2022-Sunarp-TR (derecho uso y habitación)**

«[R]resulta procedente la inscripción del derecho habitación que recae en un departamento y estacionamiento que forman parte de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal, en la medida que ambas conforman una “unidad funcional”, pese a que no haya continuidad entre ellas y se encuentren inscritas en partidas registrales independientes» (§ 12).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-2232-2022-sunarp-tr.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepucpatha/?p=576>

- **Resolución 1733-2020-Sunarp-TR-L (constitución del derecho de uso y habitación)**

«Para efectuar la inscripción de la constitución del derecho de uso y habitación no se requiere que conste de manera expresa si el mismo se celebra a título oneroso o gratuito, cuando esta circunstancia puede desprenderse indubitablemente del contenido del contrato».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-1733-2020-sunarp-tr-l.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=578>

Bibliografía

1. Aguilar Llanos, B. (2014). Derecho de habitación del cónyuge supérstite o, si fuere el caso, del sobreviviente de la unión de hecho. *Themis. Revista de derecho*, (66), 163-175. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12693>
2. Aguilar Llanos, B. (2015). Una mirada desde el derecho de familia y sucesorio, a propósito del derecho de habitación del cónyuge supérstite o si fuere el caso del sobreviviente de la unión de hecho. *Ius et veritas*, 24(51), 102-115. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15654>

Unidad temática XVIII

USUFRUCTO



Normativa

CC

arts. 999-1005

Preguntas a absolver

- ¿Qué efectos tiene un derecho de usufructo?
- ¿Cuál es la formalidad para la constitución de un derecho de usufructo?
- ¿Quiénes pueden constituir un derecho de usufructo?
¿Puede otorgarse de hecho?
- ¿Cuál es el período de vigencia de un derecho de usufructo?
- ¿Qué efectos tiene el registro en la constitución de un derecho de usufructo?
- ¿Cuáles son las causales de extinción de un derecho de usufructo?

Casos pequeños

C1. Gili celebró un contrato de usufructo sobre una cuenta de ahorros. ¿Esto es posible?

C2. Gili celebró un usufructo a favor de Lu sobre un terreno de cultivo. Se ha producido un huayco que ha sepultado dicho predio. ¿Se extinguió el usufructo?

C3. Se ha otorgado un usufructo sobre todo el bien, cuando quien lo otorga sólo tiene el 50 % del bien. ¿Es válido?

C4. Gili otorga un usufructo sobre parte de su predio en el cual se construye una pequeña fábrica. Al finalizar el contrato, ¿qué sucede con la fábrica?

C5. Gili señala en su contrato de usufructo que la mitad de los frutos le corresponde como parte de la contraprestación, ¿es correcto ello?

C6. Harold indica en su contrato de usufructo que los bienes que se construyan sobre el predio serán considerados como mejoras útiles ¿es válido ello?

C7. Lu celebra un contrato de cusufructo, ¿esto es válido?

C8. Lu lleva poseyendo nueve años un predio, pero aún no es titular. ¿Puede otorgarlo en usufructo?

C9. Silvana indica como causal de resolución del usufructo la venta del inmueble, ¿esto es válido?

C10. Gili señala que el usufructo será sobre los bienes sociales de una propiedad horizontal, ¿esto es posible?

C11. Gili otorga en usufructo el espacio sobre el que existe una servidumbre a favor de terceros, ¿esto es posible?

C12. Gili otorga usufructo sobre sus pinturas. ¿Esto es posible?

Resoluciones

- **Resolución 3976-2023-Sunarp-TR (constitución del derecho de usufructo por acto jurídico unilateral)**

«El supuesto de constitución del derecho de usufructo por acto jurídico unilateral, contemplado en el numeral 2 del artículo 1000 del Código Civil, se circunscribe al caso de la reserva del usufructo, en el cual constituyente y beneficiario es la misma persona. En tal sentido, no es procedente la constitución del derecho de usufructo por acto jurídico unilateral inter vivos a favor de persona distinta del constituyente, ya que la atribución de un derecho patrimonial

en esfera jurídica ajena al de éste, requiere del consentimiento del beneficiario».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-3976-2023-sunarp-tr.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=568>

- **Resolución 1589-2022-Sunarp-TR (usufructo sobre parte del predio edificado)**

«Procede la rectificación de un asiento en donde se publicita el derecho de usufructo sobre la totalidad del predio edificado, por la de usufructo de una o más partes del predio, sin que constituya requisito la independización de las unidades. // Dicha rectificación procederá, siempre que de los antecedentes se pueda determinar la adecuación del título y la fábrica inscrita».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-1589-2022-sunarp-tr.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=570>

Bibliografía

1. Díez-Picazo, L., y Gullón, A. (2019). El derecho de usufructo. En L. Díez-Picazo, y A. Gullón, *Sistema de derecho civil* (vol. III, t. 2, págs. 25-42). Tecnos.
2. Escobar Rozas, F. (2005). Apuntes sobre la circulación los derechos reales derivados. *Ius et veritas*, 15(30), 164-170. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11798>

Unidad temática XIX

SERVIDUMBRE



Normativa

CC

arts. 1035-1054

Preguntas a absolver

- ¿Qué efectos tiene un derecho de servidumbre?
- ¿Cuál es la formalidad para la constitución de una servidumbre?
- ¿Quiénes pueden constituir una servidumbre? ¿Puede otorgarse de hecho?
- ¿Cuál es el período de vigencia de una servidumbre?
- ¿Qué efectos tiene el registro en la constitución de una servidumbre?
- ¿Cuáles son las causales de extinción de una servidumbre?

Casos pequeños

C1. Gili tiene dos predios, uno con salida a la calle y otro sin salida a la calle, pero uno al lado del otro. ¿Puede constituirse una servidumbre?

C2. En un régimen de propiedad horizontal puede existir servidumbre sobre las escaleras. ¿En qué casos?

C3. Gili constituye una servidumbre de paso a favor de los predios detrás del suyo. Este desea establecer ciertas condiciones para su uso. ¿Esto es permitido?

C4. Se ha señalado que una servidumbre legal no puede ser utilizada por las noches, teniendo como justificación la seguridad. ¿Esto es posible?

C5. Gili desea otorgar como garantía su servidumbre. ¿Esto es posible?

C6. Existe una servidumbre de paso peatonal a favor de Meche, quien desea que se amplíe a una vehicular. ¿Esto es posible?

C7. Gili ha constituido una servidumbre por pacto. ¿Esto implica que ya no existiría la servidumbre legal?

C8. Gili, como titular de predio sirviente, decide renunciar a su servidumbre de paso legal. ¿Esto es válido?

C9. ¿A quién corresponde asumir los costos del mantenimiento del espacio en donde se ejerce la servidumbre de paso legal?

C10. Si se niega el uso de la servidumbre de paso legal, ¿qué acciones se pueden tomar?

Resoluciones

- **Resolución 4710-2023-Sunarp-TR (servidumbre de ocupación)**

«La inscripción de la servidumbre que recae sobre predios a favor de concesiones para la explotación de servicios públicos se inscribe en la partida de la concesión. En la partida en la que obra inscrito el predio afectado con la servidumbre (predio sirviente) el registrador del Registro de Concesiones extiende una anotación de correlación; por lo cual, respecto del Registro de Predios, su competencia se refiere solo a la extensión de la anotación mencionada y a la verificación de la representación invocada por quién representa a la junta de propietarios».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-4710-2023-sunarp-tr.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=572>

- **Resolución 2844-2023-Sunarp-TR (extinción de servidumbre)**

«Procede extinguir una servidumbre de paso cuando el predio dominante ha obtenido acceso hacia la vía pública como consecuencia de la habilitación urbana del lote sirviente, en el cual se generaron, entre otros, calles y/o pasajes. Para tal efecto, es preciso que dicha circunstancia se encuentre fehacientemente acreditada».

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-2844-2023-sunarp-tr.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=574>

Bibliografía

1. Avendaño Arana, F. (19 de junio de 2017). *Prescripción adquisitiva de la servidumbre de vista*. IUS 360: <https://ius360.com/prescripcion-adquisitiva-de-la-servidumbre-de-vista/>

Unidad temática XX

SUPERFICIE



Normativa

CC	arts. 1030-1034
BGB	§ 1012-1017

Preguntas a absolver

- ¿Qué efectos tiene un derecho de superficie?
- ¿Cuál es la formalidad para la constitución de un derecho de superficie?
- ¿Quiénes pueden constituir un derecho de superficie?
¿Puede otorgarse de hecho?
- ¿Cuál es el período de vigencia de un derecho de superficie?
- ¿Qué efectos tiene el registro en la constitución de un derecho de superficie?
- ¿Cuáles son las causales de extinción de un derecho de superficie?

Resoluciones

- **Resolución 1269-2014-Sunarp-TR-L**

«El artículo 141 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), establece que *la inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial*, añadiendo que

en la partida registral sobre la que recae el derecho de superficie se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie. Señalan en su numeral 6 como uno de los requisitos que contendrá la partida especial “el traslado de las cargas y gravámenes registrados antes de la inscripción del derecho de superficie, cuando corresponda” [*el resaltado es nuestro*]» (§ 8).

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-1269-2014-sunarp-tr-l.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=545>

Casos pequeños

C1. Gili desea dar en hipoteca su derecho de superficie. ¿Ello es posible?

C2. Gili constituye su derecho de superficie en documento privado. ¿Se generaron los efectos reales?

C3. Gili desea otorgar un derecho de superficie sobre el espacio en el que se ha constituido la servidumbre. ¿Es posible ello?

C4. La junta de propietarios desea otorgar en superficie los aires y la azotea del edificio. ¿Eso es posible?

C5. Se ha otorgado derecho de superficie sobre un área de 4 m² dentro de una de 80 m². ¿Ello es posible?

C6. Gili otorga un derecho de superficie sobre el subsuelo del predio a fin de que se construyan estacionamientos. Al momento de que se terminan de construir, son entregados al propietario. ¿Se trata de una superficie en sentido estricto?

C7. En el local comercial se ha constituido un derecho de superficie. ¿El titular del derecho de superficie puede arrendar tal espacio?

C8. Gili ha otorgado un derecho de superficie sobre los futuros departamentos a construir. ¿Esto es válido?

Casos significativos

- **Resolución 1180-2010-Sunarp-TR-L (caso de subsuperficie del Jockey Plaza)**

En el presente caso, la superficiaria de la partida 11251633 del Registro de Predios de Lima es la Administradora Jockey Plaza Shopping Center SA, quien sería la titular de la propiedad superficiaria de los inmuebles. No obstante, sobre la partida 11090679 del Registro de Predios de Lima, se transfirió la propiedad superficiaria a favor del Banco de Crédito del Perú.

Posteriormente, sobre esta segunda partida se quiso otorgar un derecho de superficie sobre el que ya existía. Ello dio mérito a la resolución del presente caso en la medida de que el Tribunal Registral se pronunció sobre la posibilidad de otorgar un derecho de subsuperficie sobre la partida 11090679. En esta instancia, se determinó lo siguiente:

Asimismo, considerando que se puede constituir derechos sobre derechos, resulta perfectamente admisible que se constituyan derechos de superficie de mayor elevación sobre un edificio que pertenece a una persona en propiedad superficiaria. A este derecho se le denomina derecho de subsuperficie o derecho de superficie en segundo grado (§ 5).

De esta manera, el Tribunal Registral permitió la inscripción de un derecho de subsuperficie sobre la partida 11090679 del Registro de Predios de Lima.

<https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2024/10/resolucion-1180-2010-sunarp-tr-l.pdf>

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/masalladepuchta/?p=548>

Bibliografía

1. Del Risco Sotil, L. F. (2017). El derecho de superficie. *Ius et veritas*, (54), 210-234. <https://doi.org/https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201702.011>
2. Fernández Salas, J. C. (2013). El derecho real de superficie como modalidad del derecho de propiedad. En CICAJ y DAD (eds.), *Cuadernos de trabajo del CICAJ*, (5). Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/28719>
3. Varsi Rospigliosi, E., & Barba, V. (2024). Importancia del derecho de superficie. Tradición y nuevos retos desde la regulación legal en Italia y su práctica en el Perú. *Actualidad jurídica iberoamericana*, (20), 1506-1523. Recuperado el 23 de septiembre de 2024 de <https://revista-aji.com/importancia-del-derecho-de-superficie-tradicion-y-nuevos-retos-desde-la-regulacion-legal-en-italia-y-su-practica-en-el-peru/>

Unidad temática XXI

GARANTÍAS MOBILIARIAS



Normativa

Ley 28677	-
DL 1400	-

Preguntas a absolver

- ¿Qué son las *garantías mobiliarias*?
- ¿Cuál es el rol del registro en la constitución de las garantías mobiliarias?
- ¿Cuál es la función de la posesión en las garantías mobiliarias?
- ¿Sobre qué bienes recae la afectación de las garantías mobiliarias?
- ¿Quiénes pueden constituir las garantías mobiliarias?
- ¿Quiénes pueden ser representantes? ¿Cuál es su rol?
- ¿Cómo se ejecutan las garantías mobiliarias?

Casos pequeños

C1. El 13 de mayo, Pedro y Sara constituyeron una garantía mobiliaria mediante la cual Pedro, como deudor garante, entregó a Sara, acreedora garantizada, su automóvil. Sara entregó a Pedro S/ 10 000, comprometiéndose este último a pagar S/ 2000 mensuales más intereses. Si Pedro incumpliese, ¿a qué tendría derecho Sara?

C2. El pasado 2 de abril, Alicia, como deudora garante, y José, como acreedor garantizado, suscribieron mediante documento escrito una garantía mobiliaria con posesión del acreedor garantizado. Hasta el día de hoy, por desconocidas razones, el bien mueble afectado por la garantía mobiliaria no ha estado en posesión de José. ¿Se ha constituido la garantía mobiliaria?

C3. Francisco y María son mejores amigos. El pasado 4 de mayo, durante el cumpleaños del hijo de Francisco, acordaron frente a todos los invitados que constituirían una garantía mobiliaria sin posesión a favor de María. Para que no quede dudas de que se encontraban plenamente de acuerdo con lo que habían anunciado, hicieron que uno de los invitados los grabe mencionando nuevamente el acuerdo al que habían llegado. ¿Existe alguna garantía mobiliaria?

C4. Pierina (acreedora garantizada) y Gerardo (deudor garante) han constituido una garantía mobiliaria el pasado 30 de enero. Dado que Gerardo ha incumplido el acuerdo, Pierina ha iniciado el proceso de ejecución de la garantía. Teniendo en cuenta que Gerardo ha implementado algunos bienes accesorios al bien afectado por la garantía, ¿esta afecta a los señalados bienes accesorios?

C5. Mariana y Emilio suscribieron una garantía mobiliaria el 10 de febrero del 2018. En junio del mismo año, Mariana llamó a Emilio para sugerirle hacer una modificación del acto constitutivo, dado que no habían pactado expresamente que el bien afectado no deberá considerar a las partes integrantes y accesorias del mismo. Ante la referida propuesta, Emilio aceptó. Actualmente, Emilio se encuentra en proceso de ejecución de la garantía. Mariana dice que ellos habían acordado la modificación del acto constitutivo, por lo que, en la ejecución del bien, no deben considerarse los bienes accesorios que le ha puesto Mariana. ¿Se afectan los bienes accesorios?

C6. Mario (deudor garante) y Liz (acreedor garantizado) constituyeron una garantía mobiliaria con posesión del acreedor garantizado. Liz viene poseyendo el bien desde el momento del acto constitutivo. Este está válidamente constituido por constar por medio escrito. ¿Se constituyó la garantía?

C7. La ESF (acreedora garantizada) y Lucía (deudor garante) han constituido una garantía mobiliaria sobre saldos en cuentas de depósito el pasado viernes trece. ¿Existe la necesidad de la inscripción en los registros?

C8. Carmen (deudor garante) y Tony (acreedor garantizado) habían constituido y publicado en el SIGM una garantía mobiliaria con posesión del acreedor garantizado el 2 de abril. No obstante ello, últimamente han conversado y acordaron que sería mejor convertirlo a una garantía sin posesión. Es así que, mediante documento escrito, pactaron la modificación el 15 de mayo y ese mismo día Tony entregó a Carmen (deudora garante) el bien mueble. El 17 de mayo se inscribió la modificación en el SIGM y se enteraron de que el 16 de mayo se constituyó otra garantía sobre el mismo bien que había sido inscrita en el SIGM. ¿Se mantiene la prelación?

C9. Sofía y Oreiquel son esposos desde el 2010. En 2012, Sofía constituyó garantía mobiliaria sobre un bien mueble de la sociedad conyugal, mediante documento escrito, con Arturo. Dado que Sofía sabe que, mediante aviso electrónico en el SIGM, puede publicitar la prelación de su garantía, lo hace. ¿La garantía es válida y eficaz?

C10. Sandra (deudora garante) y Camila (acreedora garantizada) constituyeron garantía mobiliaria sin posesión el 10 de febrero del presente año, fecha en la que la publicitaron por aviso electrónico en el SIGM. Se sabe que Sandra había constituido otra garantía mobiliaria con posesión sobre el mismo bien mueble con Milagros el 5 de enero del mismo año sin haberlo publicado en el SIGM. ¿Qué pasaría en un proceso de ejecución si se sabe que el Decreto Legislativo 1400 considera al SIGM y la posesión como medios publicitarios?

Bibliografía

1. Avendaño V., J., y Avendaño A., F. (2019). Garantía mobiliaria. En J. Avendaño V., y F. Avendaño A., *Los derechos reales* (capítulo 8) (págs. 157-172). Fondo Editorial PUCP.
2. Mendoza del Maestro, G., y Malca Vílchez, P. (2018). Novedades y vacíos en la nueva Ley de Garantías Mobiliarias. *Gaceta civil & procesal civil*, (64), 177- 188.

Unidad temática XXII

HIPOTECA



Normativa

CC

arts. 1097-1122

Preguntas a absolver

- ¿Qué es la *hipoteca*?
- ¿Cómo se constituye una hipoteca?
- ¿Quiénes pueden constituir una hipoteca?
- ¿Sobre qué recaen las hipotecas?
- ¿Qué pueden garantizar las hipotecas?
- ¿Cuál es el período de duración de las hipotecas?
- ¿Cuándo se extinguen las hipotecas?

Casos pequeños

C1. Bertha desea inscribir la cancelación de la hipoteca que ha constituido bajo el supuesto de la consolidación. Sin embargo, no cuenta con escritura pública para que su solicitud sea inscrita en Registros Públicos. ¿Se puede inscribir la cancelación sin la escritura pública?

C2. Adán tiene un historial crediticio que lo dificulta para acceder a un crédito. Sin embargo, posee un bien inmueble valorizado en 100 000 dólares. ¿Qué puede hacer para obtener financiamiento?

C3. En el año 2017, Betina constituyó una hipoteca en favor del Grupo El Peruanito SA, debidamente inscrito en Registros Públicos. A la fecha actual, el Grupo El Peruanito SA se ha extinguido por diversos motivos. ¿La hipoteca sigue vigente?

C4. Sandro constituye una hipoteca en favor de Saúl, que está en Cuba, con el fin de que le desembolse un préstamo. Como Saúl está fuera del país, no puede suscribir la garantía hipotecaria a su favor. ¿Qué opciones le puede brindar?

C5. El acreedor de una hipoteca constituida e inscrita ante Registros Públicos desea cancelar la garantía y la acreencia. Este acreedor es titular de un patrimonio autónomo. ¿Se puede realizar la cancelación?

C6. Gili ha celebrado un contrato de hipoteca por documento privado. ¿Esta hipoteca es válida?

C7. Gili otorga unilateralmente la hipoteca a favor de Lu sin consentimiento de ella. ¿Es válido el otorgamiento?

C8. Gili ha celebrado una hipoteca sobre todos sus bienes. ¿Esto es posible?

C9. Gili ha constituido una hipoteca sobre créditos que no existen, pero que probablemente existan. ¿Esto es válido?

C10. Gili desea garantizar una deuda con una hipoteca sobre su departamento que aún no ha sido independizado. ¿Esto es posible?

Bibliografía

1. Mendoza del Maestro, G. (2017). El negocio jurídico hipotecario en el ordenamiento peruano. *Revista crítica de derecho inmobiliario*, 93(762), 1767-1830.
2. Arata Solís, M. (2019). La especialidad de la hipoteca y otros problemas sobre esta garantía real. En M. A. Torres Carrasco (edit.), *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real* (págs. 103-126.). Gaceta Jurídica.

3. Avendaño V., J., y Avendaño A., F. (2019). Hipoteca. En J. Avendaño V., y F. Avendaño A., *Los derechos reales* (capítulo 7) (págs. 131-156). Fondo Editorial PUCP.
4. Díez-Picazo, L., y Gullón, A. (2019). Los derechos reales de garantía. En L. Díez-Picazo, & A. Gullón, *Sistema de derecho civil* (vol. III, t. 2). Tecnos.
5. Villegas, C. A. (2007). *Las garantías del crédito* (2.^a ed. actualizada, t. 1). Rubinzal-Cuizoni.

