



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**Escuela Profesional de Derecho**

**TESIS**

**ACCIÓN REINVINDICATORIA Y SU RELACIÓN CON EL  
DESALOJO DE OCUPANTES PRECARIOS EN EL DISTRITO  
JUDICIAL DE AYACUCHO, 2017**

**PRESENTADO POR:**

**RODRIGUEZ CACERES DELFIN ALBERTO**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AYACUCHO, PERÚ**

**2017**

A mis seres queridos a quienes debo todo lo que he logrado en mi vida personal y profesional.

## **Agradecimientos**

A la Universidad Alas Peruanas, por haber permitido forjar una carrera profesional que me apasiona y me satisface vocacionalmente.

A los docentes de la Universidad Alas Peruanas, por la experiencia compartida a lo largo de todo el desarrollo de los cursos.

A mi asesor el Mg. ...., por su apoyo y haber entregado buena parte se de su tiempo en el asesoramiento del trabajo de investigación.

A los profesionales del Derecho, por haber colaborado brindando información sustancial para el desarrollo del estudio de investigación.

El investigador.

## Índice

Carátula.....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimientos .....	iii
Índice.....	iv
Resumen .....	vii
Abstract .....	viii
Introducción .....	ix
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	11
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	11
1.2. Delimitación de la investigación .....	12
1.2.1. Social .....	12
1.2.2. Espacial .....	12
1.2.3. Temporal.....	13
1.2.4. Conceptual.....	13
1.3. Formulación del problema de investigación.....	13
1.3.1. Problema general.....	13
1.3.2. Problemas específicos .....	13
1.4. Objetivos .....	13
1.4.1. Objetivo general.....	13
1.4.2. Objetivos específicos .....	14
1.5. Hipótesis y variables de la investigación .....	14
1.5.1. Hipótesis general .....	14
1.5.2. Hipótesis específicas:.....	14
1.5.3. Variables .....	14
1.5.3.1. Definición conceptual de las variables.....	14
1.5.3.2. Definición operacional de las variables .....	16
1.6. Metodología de la investigación .....	17

1.6.1.	Tipo y nivel de investigación.....	17
1.6.2.	Método de investigación.....	17
1.6.3.	Población y muestra.....	18
1.6.4.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	19
1.6.5.	Justificación, importancia y limitaciones de la investigación .....	19
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....		21
2.1.	Antecedentes de la investigación .....	21
2.2.	Bases legales.....	22
2.3.	Bases teóricas.....	23
2.3.1.	Acción reivindicatoria .....	23
2.3.1.1.	Caracteres .....	30
2.3.2.	Desalojo de ocupante precario .....	32
2.3.3.	El desalojo no protege la propiedad.....	37
2.3.4.	El desalojo como acción posesoria.....	41
2.3.	Definición de términos básicos.....	42
CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....		45
3.1.	Análisis de tablas y gráficos .....	45
3.1.1.	A nivel descriptivo .....	46
3.1.2.	A nivel inferencial .....	50
3.1.2.1.	Prueba de normalidad .....	50
3.1.2.2.	Prueba de hipótesis .....	51
3.1.2.2.1.	Para la hipótesis general .....	51
3.1.2.2.2.	Para la hipótesis específica 1 .....	52
3.1.2.2.3.	Para la hipótesis específica 2 .....	53
3.1.2.2.4.	Para la hipótesis específica 3 .....	54
3.1.	Discusión de resultados .....	55
3.2.	Conclusiones.....	57

3.3. Recomendaciones .....	58
3.4. Fuentes de información.....	59

Anexos

1. Matriz de consistencia
2. Instrumentos
3. Validez y confiabilidad

## Resumen

El objetivo del estudio de investigación desarrollado fue analizar la relación que existe entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017. El enfoque de investigación utilizado fue el cuantitativo y el método empleado en todo el proceso investigativo fue el deductivo. El diseño que ha permitido la comprobación de las hipótesis fue el descriptivo correlacional en la medida que el objetivo de la investigación es el de analizar la relación que existe entre las variables de estudio. La población estuvo conformada por 60 operadores de la justicia y la muestra consideró a 40 unidades de estudio. La técnica utilizada en el recojo de información fue la encuesta y el instrumento utilizado para el registro de datos fue el cuestionario. Los resultados registran que el 37,5% (15) de encuestados considera que la acción reivindicatoria es una figura jurídica que protege los intereses de los propietarios de los predios respecto al uso y abuso de personas que perjudican económica y moralmente a los que por derecho les asiste la titularidad de los predios arrendados. En cuanto se refiere a las conclusiones, podemos afirmar que existe relación directa y significativa entre acción reivindicatoria y desalojo de ocupantes precarios en la medida que el valor de  $Tau_b = 0,664$ , mientras que el  $p\text{-valor} = 0,000$ , con un nivel de significancia del 5% y un intervalo de confianza del 95%.

Palabras clave:

Acción reivindicatoria/ desalojo de ocupantes precarios.

## **Abstract**

The objective of the research study developed was to analyze the relationship between the claim action and the eviction of precarious occupants in the Judicial District of Ayacucho in 2017. The research approach used was the quantitative and the method used throughout the process Was the deductive. The design that allowed the verification of the hypotheses was the correlational descriptive insofar as the objective of the research is to analyze the relationship that exists between the study variables. The population was made up of 60 justice operators and the sample considered 40 units of study. The technique used in the collection of information was the survey and the instrument used for data recording was the questionnaire. The results show that 37,5% (15) of respondents consider that the claim action is a legal figure that protects the interests of landowners with respect to the use and abuse of people who economically and morally harm those who by right enjoy the ownership of Leased properties. As far as the conclusions are concerned, we can affirm that there is a direct and significant relationship between claiming action and eviction of precarious occupants to the extent that the value of  $Tau_b = 0,664$ , while the  $p\text{-value} = 0.000$ , with a level of significance 5% and a 95% confidence interval.

Key words:

Claiming action / eviction of precarious occupants.



## Introducción

Existe una cantidad considerable de procesos judiciales relacionados con acciones reivindicatorias y el desalojo de ocupantes precarios, en razón de que en la mayoría de los casos, las personas que ocupan un predio como arrendatarios o inquilinos, pretenden con argucias y procedimientos ilegales, apropiarse del predio que no les pertenece, o en todo caso usufructuar el predio hasta que la el titular del predio, a través de hacer valer sus derechos en las instancias judiciales, logré desalojarlos después de un largo y costoso proceso judicial.

Si bien el sistema jurídico prevé los mecanismos legales para proteger el derecho a la propiedad, muchas veces en la práctica o en la realidad, no se cumple, por lo que a nivel de los perjudicados, existe incertidumbre y resquebrajamiento del orden jurídico, porque no encuentran sentido a lo que consideran justo, en la medida que en la mayoría de los casos, las personas que ocupan los predios en condición de inquilinos o arrendatarios, con argucias ilegales, judicializan los casos, ocupando los predios sin pagar dinero alguno, hasta que dure el proceso de desalojo, que en nuestro país, es el que más se extiende en el tiempo, generando perjuicio económico y moral a los propietarios.

En este contexto se ha realizado el presente trabajo de investigación que tiene la intención de demostrar la relación que existe entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en casos registrados en el distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

El procesamiento, presentación, análisis e interpretación de los datos demandaron la elaboración de tablas y gráficos estadísticos, las mismas que permitieron sistematizar los resultados y las conclusiones.

El Informe Final del trabajo de investigación está estructurado en tres capítulos, las mismas que presentan las siguientes características:

El I Capítulo titulado Planteamiento del Problema contiene todo el sistema teórico y metodológico del proceso investigativo.

El Capítulo II, titulado Marco Teórico, contiene el sustento conceptual y teórico de cada una de las variables, así como de las dimensiones, las mismas que otorgan sustento científico al trabajo investigativo realizado.

El Capítulo III, titulado Presentación, análisis e interpretación de datos, contiene el procesamiento de los datos a través de tablas y gráficos estadísticos.

Finalmente, el informe final de investigación considera las referencias bibliográficas, en las que se registran cada uno de las fuentes textuales utilizadas en el presente informe.

El autor.

## **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

Para Gonzales (2014) los procesos judiciales vinculados a acciones reivindicatorias y desalojo de ocupantes precarios, son los que más tiempo demoran en su resolución, convirtiéndose en síntomas e indicadores de un sistema judicial decadente y anacrónica, porque en ella convergen todas las observaciones que determinan una mala administración de la justicia en nuestro país.

Según este autor, los procesos de desalojo por ocupantes precarios duran años, en algunos casos hasta décadas, en las que el titular del predio es perjudicado considerablemente, tanto a nivel económico, psicológico y moralmente, mientras que el infractor de la ley, goza de privilegios que le permiten usufructuar el predio hasta que dure el proceso.

Para Samaniego (2014) la acción reivindicatoria en nuestro país, no goza de la credibilidad y transparencia que la justicia le asigna, porque en el proceso ocurren criterios subjetivos, tanto del infractor, en este caso la persona que sin justificación y sustento legal alguno pretende apropiarse del predio, como de los operadores de justicia, que dilatan el tiempo en demasía.

Las leyes, según Pineda (2014) deben hacer prevalecer el derecho a la propiedad, que en suma significa el derecho que tienen las personas a hacer suyo lo que les pertenece, pero en la mayoría de los casos personas inescrupulosas, amparadas en argucias ilegales y en procedimientos plagados de irregularidades logran judicializar el proceso, usufructuando propiedad que nos les pertenecen por muchos años, sin que el titular del predio pueda hacer algo al respecto.

Según reporte del Ministerio de Justicia, en el periodo agosto-diciembre 2016, el 35% de procesos judiciales atendidos corresponde a los relacionados con acciones reivindicatorias y desalojo de propietarios precarios, convirtiéndose, según esta entidad en una causa esencial de la carga procesal en nuestro sistema jurídico, por lo que urge la necesidad de buscar mecanismos que hagan cumplir las normas taxativamente y no se permita atender, demandas y querellas que pretenden socavar la titularidad de las personas que son propietarios de los predios en disputa.

## **1.2. Delimitación de la investigación**

### **1.2.1. Social**

El tema abordado es trascendental porque atañe a una cantidad considerable de ciudadanos, quienes muchas veces directa o indirectamente están comprendidos en procesos judiciales que tienen relación con las acciones reivindicatorias y los procesos de desalojo de los habitantes precarios, para quienes no se concibe que las personas que transgreden el derecho a la propiedad, tengan y cuenten con todas las prerrogativas que la ley les faculta, perjudicando ostensiblemente a los propietarios.

### **1.2.2. Espacial**

El área de estudio se circunscribe a la jurisdicción y área de influencia de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho.

### **1.2.3. Temporal**

El tiempo previsto para la realización del presente trabajo de investigación es de 4 meses.

### **1.2.4. Conceptual**

Existen definiciones que determinan la naturaleza jurídica de las variables, sin embargo, a través del estudio desarrollado pretendemos incrementar el cuerpo de conocimientos sobre acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios, por lo cual consideramos oportuno y de notable importancia la ejecución del estudio realizado.

## **1.3. Formulación del problema de investigación**

### **1.3.1. Problema general**

¿Qué relación existe entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017?

### **1.3.2. Problemas específicos**

¿Qué relación existe entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017?

¿Qué relación existe entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017?

¿Qué relación existe entre el ejercicio del derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017?

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivo general**

Analizar la relación que existe entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

#### **1.4.2. Objetivos específicos**

Determinar la relación que existe entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Determinar la relación que existe entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Determinar la relación que existe entre el ejercicio del derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

#### **1.5. Hipótesis y variables de la investigación**

##### **1.5.1. Hipótesis general**

Existe relación entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

##### **1.5.2. Hipótesis específicas:**

Existe relación entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Existe relación entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Existe relación entre el ejercicio del derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

##### **1.5.3. Variables**

###### **1.5.3.1. Definición conceptual de las variables**

###### **Variable 1: Acción reivindicatoria**

La acción reivindicatoria puede definirse como el instrumento típico de protección de la propiedad de todo

tipo de bienes, muebles o inmuebles por cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, en consecuencia, se le pone en posesión del bien para hacer efectivo el ejercicio del derecho. Es, por tanto, una acción real (protege la propiedad frente a cualquiera, con vínculo o sin él, en cuanto busca el reconocimiento jurídico del derecho y la remoción de los obstáculos de hecho para su ejercicio); de doble finalidad (declarativa y de condena); plenaria o petitoria (amplia cognición y debate probatorio, con el consiguiente pronunciamiento con autoridad de cosa juzgada) e imprescriptible (art. 927 CC).

### **Variable 2: Desalojo de ocupantes precarios**

El desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato (art. 586 CPC). Se trata de un instrumento sumario de tutela basado en la reducción de la controversia (cognición limitada a la posesión) y en la abreviación del procedimiento (restricción de prueba, menores trámites). Sin embargo, la tesis “judicial” de precario, permite una perversión, pues el desalojo termina protegiendo el dominio, por lo que las acciones posesorias serían también “propietarias”. Esta solución contraviene los artículos 921 y 923 CC.

### 1.5.3.2. Definición operacional de las variables

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Acción reivindicatoria	instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles por cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, en consecuencia, se le pone en posesión del bien para hacer efectivo el ejercicio del derecho.	La variable será valorada a través de la aplicación de un cuestionario que considera ítems para cada una de las variables.	Propiedad del bien  Posesión del bien  Ejercicio del derecho del bien	Registro de propiedad Partida registral Inscripción  Titularidad Desistimiento  Legal Precario	Ordinal: Perjudicial Pertinente Efectiva
Desalojo de ocupantes precarios	El desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato (art. 586 CPC). Se trata de un instrumento sumario de tutela basado en la reducción de la controversia (cognición limitada a la posesión) y en la abreviación del procedimiento (restricción de prueba, menores trámites).	La variable será valorada a través de la aplicación de un cuestionario que considera ítems para cada una de las variables.	Situación jurídica del poseedor  Restitución del bien  Abreviación del procedimiento	Titularidad Poseionario  Consentida Reivindicatoria  Plazo previsto Plazo extendido	Ordinal: No se cumple la norma Se extiende demasiado Protege al titular del predio



## **1.6. Metodología de la investigación**

### **1.6.1. Tipo y nivel de investigación**

#### **a) Tipo de investigación**

Para Segura (2015) el tipo de investigación atiende las características o propiedades internas de la intención del estudio, en ese sentido por la naturaleza del problema abordado el tipo de investigación asumido corresponde al no experimental porque no se manipuló ninguna de las variables de estudio.

#### **b) Nivel de investigación**

Por el objetivo formulado el nivel de investigación asumido viene a ser el relacional, porque la intención de la investigación fue analizar la relación existente entre las variables de estudio sin considerar determinar las relaciones de causalidad.

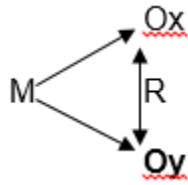
### **1.6.2. Método de investigación**

#### **a) Método de la investigación**

Según Hernández y Otros (2014), el método de investigación comprende los pasos y los procedimientos que el investigador ejecuta para alcanzar los objetivos investigativos, en ese sentido para el caso de nuestro estudio se consideró utilizar el método deductivo, porque se cuenta con sustento teórico que se contrasta con la realidad.

#### **b) Diseño de investigación**

El diseño de investigación asumido en la realización y ejecución del estudio viene a ser el diseño descriptivo correlacional, en razón de que el objetivo es justamente analizar la relación que existe entre las variables de estudio.



M: Es la muestra representativa.

O<sub>1</sub>: Es la medición de la variable 1.

O<sub>2</sub>: Es la medición de la variable 2.

### 1.6.3. Población y muestra

#### a) Población

La población según Carrasco (2007) es el conjunto de individuos o fenómenos que son motivo de investigación, que para el caso específico de nuestra investigación ha sido distribuido de la siguiente manera:

Tabla 1

Población de estudio circunscrita al área de influencia del trabajo de investigación.

Unidad de estudio	fi	f%
Abogados	32	66,7
Fiscales	16	33,3
Total	48	100.0

#### b) Muestra

La muestra según Vargas (2014) es la parte representativa de la población y que contiene o posee todas las características y atributos de la población a la que representa, para el caso de nuestro estudio fue distribuida de la siguiente manera:

$$n = \frac{N * Z_{1-\alpha/2}^2 * p * q}{d^2 * (N-1) + Z_{1-\alpha/2}^2 * p * q}$$

Marco muestral	N =	60
Alfa (Máximo error tipo I)	α =	0.050
Nivel de Confianza	1- α/2 =	0.975
Z de (1-α/2)	Z (1- α/2) =	1.960
Probabilidad	p =	0.500
Complemento de p	q =	0.500
Precisión	d =	0.090
Tamaño de la muestra	n =	40.06

#### 1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

##### a) Técnicas

La técnica para Orellana (2014) es el conjunto de competencias y capacidades que posee el investigador para recoger datos en forma conveniente. El estudio desarrollado en función a las necesidades investigativas utilizó la encuesta.

##### b) Instrumentos

Los instrumentos según Carrasco (2014) son los medios físicos que permiten el registro de los datos obtenidos a partir de la aplicación de la técnica, por lo que en concordancia con la técnica utilizada el presente estudio utilizó el cuestionario para el recojo de información.

#### 1.6.5. Justificación, importancia y limitaciones de la investigación

##### a) Justificación

La justificación práctica considera que el estudio contribuye en alguna medida a resolver el problema de la acción reivindicatoria

y el desalojo de ocupantes precarios, en la medida que caracteriza las particularidades de cómo se presenta este fenómeno en el área de estudio.

La justificación teórica considera que el estudio proporciona información sustancial que debe acrecentar el cuerpo de conocimientos de las dos variables de estudio, de la misma manera se considera que las conclusiones a las que se arribe deben generar nuevas hipótesis de investigación.

La justificación metodológica del estudio tiene asidero en la medida que los instrumentos utilizados en el recojo de información al ser validados convenientemente pueden servir en futuras investigaciones.

#### **b) Importancia**

La investigación desarrollada es importante porque permite que se conozca el comportamiento de las variables en una determinada área de estudio, en ese sentido es factible prever que las conclusiones deben incrementar el cuerpo de conocimientos a nivel conceptual de la variable de estudio.

Es importante destacar que el estudio sirve de aliciente para que las personas y profesionales entendidos en la materia sigan investigando sobre las dos variables de estudio, de tal forma que se pueda aportar sugerencias o recomendaciones que permitan perfeccionar la norma que regula la acción reivindicatoria y el desalojo de los ocupantes precarios.

#### **c) Limitaciones**

No hubo limitaciones sustanciales que pudieran haber impedido la realización del trabajo de investigación.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes de la investigación**

A nivel internacional contamos con el estudio presentado por Sánchez (2014) quien desarrolló el estudio de investigación titulado: Implicancia jurídicas de la acción reivindicatoria en los procesos de desalojo en el estado federal de Chiapas, México. Estudio correlacional que consideró a 120 operadores de la justicia como muestra de estudio. La técnica utilizada en el recojo de información fue la encuesta y el instrumento que permitió el registro de datos fue el cuestionario. Los resultados demuestran que, la mayoría de los encuestados considera que la norma que regula las demandas y procesos de acción reivindicatoria no se cumple y en la mayoría de los casos favorece al que con argucias ilegales pretende apropiarse del bien.

Otro estudio acopiado fue el de Carmona (2015) quien desarrolló el estudio titulado: Acción reivindicatoria y desalojo de ocupantes posesionarios del bien en el distrito judicial de Maracaibo, Venezuela. Estudio correlacional que tuvo como muestra de estudio a 50 personas comprendidos en este tipo de demandas. La técnica utilizada para el acopio de información fue la encuesta y el instrumento que permitió recoger los datos fue el cuestionario. Los resultados demuestran que la mayoría de los encuestados no encuentran sentido a la forma de como el

sistema judicial, a través de la aplicación de las leyes, desprotegen y dejan vulnerables a los titulares de los predios, permitiendo que los posesionarios precarios usufructúen el bien, hasta que el poder judicial determine la situación legal del predio.

A nivel nacional, se cuenta con el estudio desarrollado por Álvarez (2014) quien en desarrolló un estudio investigativo titulado: Importancia de la acción reivindicatoria en el desalojo de ocupantes precarios en el distrito judicial de Huara, Lima. Estudio que se desarrolló bajo los lineamientos metodológicos de la investigación cuantitativa, para el cual se utilizó el diseño correlacional. La muestra estuvo conformada por 8 operadores de la justicia y la técnica empleada en el recojo de información fue la encuesta. Los datos fueron registrados en un cuestionario. Las conclusiones afirman que existe una cantidad considerable de procesos de acción reivindicatoria que se dilatan en el tiempo sin justificación legal alguna, lo que perjudica considerablemente a los propietarios de los predios, mientras que en gran medida beneficia a las personas que ocupan las propiedades, quienes se benefician usufrutuando el predio hasta el proceso judicial termine.

De igual manera se cuenta con el estudio desarrollado por Orellana (2013) titulado: Análisis jurídico de la pertinencia en la aplicación de la acción reivindicatoria y su efectividad en el desalojo de predios en el distrito judicial de Mollendo, Moquegua. Estudio de corte cualitativo que consideró a 60 operadores de justicia como muestra de estudio. La técnica utilizada en el acopio de información fue la encuesta y el cuestionario fue el instrumento que permitió el recojo de datos. Los resultados demuestran que los ocupantes precarios, a través de argucias ilegales judicializan los procesos de desalojo, quedándose con la tenencia de la propiedad hasta el poder judicial determina la situación legal del predio, perjudicando económica y moralmente a los titulares del predio en litigio.

## **2.2. Bases legales**

El derecho fundamental a la propiedad en la Constitución Política de 1993.

El artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política de 1993 regula el derecho fundamental a la propiedad. Según Chaname (2012), la propiedad es una de las grandes conquistas de la civilización que ha impulsado el desarrollo económico y ha generado los derechos patrimoniales entre los que encontramos el derecho de sucesión o herencia.

Artículo 927 del Código Civil- Cosa juzgada) e imprescriptible.

Artículo 923 del Código Civil – regla de propiedad.

Artículo 921 del Código Civil – regla de posesión.

Artículo 586 del Código Civil – El desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato.

## **2.3. Bases teóricas**

### **2.3.1. Acción reivindicatoria**

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

Por su parte, **los requisitos de procedencia de la reivindicatoria son los siguientes:**

- a) El actor debe probar la propiedad del bien. No basta acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. El efecto

de una sentencia negativa es rechazar definitivamente –y con efecto de cosa juzgada- la invocada calidad propietaria del actor; sin embargo, la sentencia negativa no produce efecto alguno en el demandado<sup>3</sup>. Evidentemente, una cosa es decir que el primer requisito de la reivindicatoria es la prueba de la propiedad, pero otra muy distinta es lograr la acreditación. No debemos olvidar que uno de los problemas prácticos más serios del Derecho civil patrimonial es conseguir la suficiente prueba del dominio. En otro artículo daremos mayores luces sobre esta importante cuestión.

- b) El demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita mantener la posesión del bien. Sin embargo, durante el proceso, el demandado pudo invocar cualquier título, incluso uno de propiedad. Por tanto, no es correcto pensar que el demandado es un mero poseedor sin título, pues bien podría tener alguno que le sirva para oponerlo durante la contienda. En tal sentido, la reivindicatoria puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como a un sujeto con título frente a un mero poseedor. En cualquiera de las dos hipótesis, el juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el *verus dominus*.
- c) El demandado debe hallarse en posesión del bien, pues la reivindicatoria pretende que el derecho se torne efectivo, recuperando la posesión. Por ello, el demandado podría demostrar que no posee, con lo cual tendría que ser absuelto. También se plantean problemas si el demandado ha dejado de poseer, pues la demanda planteada no tendría eficacia contra el nuevo poseedor. ¿Qué pasa si el demandado pretende entorpecer la reivindicatoria traspasando constantemente la posesión a una y otra persona a fin de tornar ineficaz la sentencia por dictarse?

En doctrina se admite que la acción es viable contra quien dejó de poseer el bien en forma dolosa una vez entablada la demanda<sup>6</sup>. Esta es la solución del Derecho romano, pero, ¿cómo evitar las dificultades de la prueba del dolo? Nuestra opinión es distinta: la reivindicatoria es



una acción real y se impone contra todo tercer poseedor, pues si el traspaso se produjo luego de iniciado el proceso judicial, entonces la sentencia afecta al demandado y a todos los que derivan sus derechos de aquel (art. 123 CPC).

- d) No basta individualizar al demandante y al demandado, pues, también es necesario que el objeto litigioso sea identificado. Los bienes, normalmente, constituyen elementos de la realidad externa, es decir, son los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real. En caso contrario, este caería en el vacío, pues no habría objeto de referencia. Por ello, los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es la entidad física (o ideal) sobre la que su titular cuenta con el poder de obrar lícito.

En tal sentido, los bienes deben estar individualizados, aislados o separados de cualquier otro bien; en resumen, deben contar con autonomía jurídica, fundada sobre la función económica y social que el bien cumple de acuerdo a su naturaleza y la voluntad de los sujetos<sup>7</sup>. En efecto, el derecho de propiedad se ejerce sobre cosas u objetos del mundo exterior que sean apropiables y cuenten con valor económico. Estas cosas u objetos tienen necesariamente límites físicos que permiten establecer con exactitud (o, por lo menos, con determinación aproximada) hasta donde se extienden las facultades del propietario. Si se prueba la propiedad del actor, pero no se prueba que el objeto controvertido sea el mismo al que se refiere el título de propiedad, entonces la demanda será rechazada.

Consideramos oportuno precisar aspectos legales sobre la identificación del bien:

- a) En el caso de los predios, **sus confines se determinan a través de los límites verticales y horizontales**. En cuanto a los **límites verticales**, el derecho de propiedad se extiende al sobresuelo y subsuelo “hasta donde sea útil al propietario” (art. 954 CC), es decir, hasta donde sea necesario para la explotación del predio de acuerdo con su naturaleza y destino,

esto es, se trata de un criterio objetivo que descarta una noción de “interés del propietario” que se base en la opinión subjetiva del titular. En cambio, los **límites horizontales** vienen a ser los confines del predio con respecto de los cuatro puntos cardinales, representándose como una línea imaginaria que encierra una superficie del suelo o un espacio cúbico.

La delimitación horizontal nunca es natural, siempre es convencional, ya que la superficie territorial se extiende en forma continua sin tener confines intrínsecos; únicamente el hombre pone límites al terreno, con el fin de demarcar hasta donde se ejerce el derecho de propiedad, y separar así los distintos objetos susceptibles de apropiación.

La delimitación horizontal de los predios se aprecia gráficamente, por ejemplo, a través de los llamados planos de ubicación. Si los límites horizontales de los predios no son naturales, sino convencionales, entonces dichos límites emanan de los títulos de adquisición de cada derecho de propiedad.

En tal sentido, la delimitación física de los predios no es una cuestión meramente fáctica, sino fundamentalmente jurídica, pues el título busca concretar –con mayor o menor precisión- una línea ideal con fines inclusivos para el propietario (lo que está dentro de la línea es objeto de su derecho), y con fines excluyentes para los terceros. ¿Cómo se delimita esta línea ideal? Los dos elementos descriptivos fundamentales de un predio son los linderos y el área (cabida).

Los **linderos** son los confines o límites colindantes de una finca con otra, cuya descripción en el título hace, precisamente, que se delimite la línea poligonal que encierra la superficie del terreno. Esta superficie encerrada constituye la **cabida o área**, la misma que debe ser necesariamente expresada en el sistema métrico decimal, que tiene carácter oficial en nuestro país desde una Ley dictada el 16 de diciembre de 1862<sup>11</sup>.

No obstante, durante mucho tiempo los títulos de propiedad siguieron arrastrando las unidades de medida anteriores, con la consiguiente

inexactitud en las inscripciones. A la cabida y los linderos debe agregársele un elemento descriptivo adicional: las denominadas “**medidas perimétricas**”, que consisten en la expresión numérica de los linderos y de las distintas vicisitudes de estos. En este caso estamos ante un procedimiento de linderación (permítasenos este neologismo) realizado por medio de unidades de medida (metros lineales) que tiene como finalidad expresar numéricamente la línea ideal o polígono que abarca una determinada porción de la superficie terrestre.

Los elementos descriptivos señalados requieren, además, de un **punto de referencia** que permita ubicar el terreno en la realidad física y desarrollar la labor de medición y linderación. En efecto, si contamos solo con la cabida, los linderos y las medidas perimétricas, pero no con un punto de referencia, entonces resulta imposible localizar el predio dentro de la superficie terrestre, pues simplemente tendríamos unos datos de medición que no se podrían homologar por falta de datos.

En la práctica, el punto de referencia que se utiliza es muy variado, y depende del carácter urbano o rural de la finca. Por ejemplo, en los predios urbanos es muy común utilizar la calle, la manzana o el lote, o la numeración del inmueble, lo que permite contar con un punto de referencia con elevado grado de precisión.

La cuestión se complica, sin embargo, en el ámbito rural, pues allí no existen calles ni numeración. En tal caso, el punto de referencia pueden ser accidentes geográficos notables, tales como una montaña, un río, un barranco, etc.; también puede utilizarse obras humanas o construcciones, tales como estaciones eléctricas, postes de alta tensión, ductos de hidrocarburos, puentes, carreteras u otros.

- b) A falta de estos accidentes geográficos u obras humanas, la descripción en los títulos de propiedad se complica sobremanera, pues resulta probable que se utilicen descripciones meramente literarias referidas al nombre de los colindantes o a realidades materiales del terreno que son cambiantes y que no prestan seguridad.

Aquí podemos encontrar las remisiones a acequias, bosques, línea de árboles, canales, alguna piedra notable, o incluso, la simple mención del nombre de los colindantes. Sin embargo, la identificación entre el “objeto físico” y el “objeto de los títulos” debe ser aproximativo, nunca puede exigirse un valor absoluto (¡en el Derecho no existen absolutos ni pruebas totalmente plenas!). Por ejemplo, en las fincas no puede requerirse la exacta y absoluta determinación de la superficie y linderos, sino más propiamente el establecimiento de una relación entre los títulos y la finca de manera aproximativa y funcional. Basta una individualización razonable de la finca (¡según los títulos, no puede tratarse de otra finca!); no una delimitación exacta o absoluta.

- c) Sin embargo, los títulos de propiedad pueden ser insuficientes para localizar un terreno en el espacio físico, sea porque se usan descripciones imperfectas, faltan datos de identificación (cabida o linderos) o se utiliza colindancias meramente literarias (ejemplo: se colinda con predio de terceros), sin expresiones numéricas.

En estos casos, los títulos dominicales no bastan por sí solos para lograr la localización, pero, podrían existir medios supletorios, extra-título, que coadyuven al fin, tales como los planos catastrales, municipales, otras escrituras públicas o documentos complementarios, como autos judiciales de sucesión intestada o de inventarios.

Por ejemplo: el señor A es propietario de una casa frente a la iglesia del Pueblo, sin mayores datos; empero, en la relación municipal de contribuyentes consta que A es titular de un predio individualizado de 200 m<sup>2</sup>, que aproximativamente se encuentra frente a la iglesia. El título ha sido completado por el padrón municipal.

La insuficiencia de los títulos también puede subsanarse con la posesión. Por ejemplo, un título de propiedad alude a un predio que se encuentra en esquina, por lo que está localizado, sin embargo, no se indica el área o cabida. A pesar de ello, la individualización puede realizarse sobre la base de la posesión actual, que le corresponde a uno de los herederos

del propietario primigenio, quien ha desmembrado el predio en tres porciones.

Aquí existe una vinculación que no puede ser casual: el propietario de hace medio siglo declaró una casa en esquina; y uno de sus herederos posee una casa que estuvo ubicada en esa misma esquina cuando el predio fue una matriz, pero que hoy se encuentra separado por efecto de la desmembración. En buena cuenta, la posesión ha confirmado los títulos defectuosos.

Un último elemento identificador es la coincidencia entre las partes respecto del bien en conflicto. Este caso se presentó en una sentencia judicial, que fue resuelta correctamente por la Corte Suprema. En efecto, el propietario reivindicó con un título de propiedad de casi cien años de antigüedad, en el que faltaban datos de localización; sin embargo, tanto el demandante, como el demandado, reconocieron que el lote poseído se encontraba dentro del predio matriz al que se refería el título. En consecuencia, las partes pueden confirmar que se trata del mismo objeto, aun cuando cada una de ellas exhiba un título o situación jurídica diferente. Por lo demás, este es el criterio adoptado por COFOPRI.

En el caso de los bienes muebles, la identificación del objeto no es tarea sencilla, máxime si se trata de géneros. No obstante, la reivindicatoria siempre será posible si la identificación del bien queda probada con datos complementarios. Por ejemplo: un bien genérico puede identificarse con señales puestas en él, o indicando el lugar en el que está depositado. Además, la individualización de los bienes muebles puede prepararse mediante una diligencia previa conocida desde el Derecho romano: la *actio ad exhibendum*.

La Corte Suprema ha expresado la necesidad de estos mismos requisitos: “Segundo.- Que, la procedencia de la acción reivindicatoria se define por la concurrencia de los siguientes elementos: a) Que, la ejercite el propietario que no tiene la posesión del bien; b) Que, esté destinada a recuperar el bien no el derecho de propiedad, c) Que, el bien esté poseído

por otro que no sea el dueño, d) Que, el bien sea una cosa determinada” (Sentencia de 11 de julio de 2002, Casación N° 3436-2000-Lambayeque, publicado el 03 de febrero de 2003).

### **2.3.1.1. Caracteres**

En primer lugar, la reivindicatoria es una **acción real**, es decir, la dirige el propietario contra cualquier tercero que se encuentra en posesión del bien, sea que mantenga vínculo, o no, con el titular. Esta es una diferencia radical con los interdictos o el desalojo, que son remedios estrictamente posesorios.

Por tanto, el actor debe comprobar el dominio como presupuesto para el éxito de la acción. Si así ocurre, entonces el efecto inmediato es reponer al demandante en el ejercicio del derecho que le corresponde; hacer efectiva la titularidad; remover los obstáculos para la actuación en el caso concreto de la prerrogativa jurídica. En buena cuenta, si el propietario tiene derecho a usar y disfrutar el bien (art. 923 CC), entonces la reivindicatoria busca restablecer ese goce.

El fin de la reivindicatoria es proteger la propiedad, pero, luego de comprobado ello, la consecuencia es poner en posesión al actor. Por tanto, la posesión solo es el fin subsidiario de la reivindicatoria, pero no el principal ni inmediato.

En segundo lugar, **la reivindicatoria cumple doble finalidad: es acción declarativa y acción de condena**. Es declarativa, en cuanto el juez concluye con una comprobación jurídica de titularidad que elimina definitivamente el conflicto de intereses. Es de condena, pues, la ejecución de la sentencia produce un cambio en el mundo físico, por lo que el poseedor vencido deberá ser despojado legítimamente para efecto de que el propietario vencedor inicie el disfrute directo de la cosa. Así lo reconoce la sentencia de la Corte Suprema de 07 de abril de 2008 (Casación N° 1734-2007-Loreto19).

Conforme a la mejor doctrina, “resulta extremadamente natural que el sistema normativo permita, en primer lugar, al propietario, la posibilidad de reconciliarse materialmente con el bien objeto de propiedad”.

Muchos creen que la acción reivindicatoria es meramente posesoria, esto es, la subsumen como acción exclusiva de condena, lo que es un grave error, pues si fuera así, entonces el demandado debería ser el vencedor siempre, pues, ya cuenta con la posesión actual; mientras que el actor solo tiene el título dominical. Por tanto, lo que se pretende en primer término es el reconocimiento del derecho real, y solo en vía complementaria, la puesta en posesión. La confusión nace porque la reivindicatoria, sin duda alguna, culmina también con el ejercicio posesorio a favor del demandante, pero ello no elimina el paso previo que lo define y lo caracteriza: la declaración jurídica de propiedad.

En tercer lugar, la reivindicatoria es un remedio procesal de **carácter plenario o petitorio**, es decir, la controversia es amplia y no está sujeta a limitación de medios probatorios, por lo que se trata de un proceso contradictorio, con largo debate, que concluye mediante una decisión con autoridad de cosa juzgada. Esta es una de las grandes diferencias con las acciones sumarias, como aquellas de tutela de la posesión, particularmente el interdicto o el desalojo por precario.

En cuarto lugar, la reivindicatoria es **imprescriptible** (art. 927 CC), lo cual significa que la falta de reclamación de la cosa no extingue el derecho. Una cosa distinta es que hechos jurídicos sobrevenidos puedan extinguirla, como la usucapión (posesión de tercero, sin interrupción) o el abandono (falta de posesión o vinculación con la cosa). La Corte Suprema lo ha recordado en la sentencia de 16 de septiembre de 2003 (Casación N° 65-2002-La Libertad, publicada en el diario oficial el 01 de marzo de 200422).

### 2.3.2. Desalojo de ocupante precario

La situación actual del concepto de “precario”, y los contornos indefinidos que padece, constituye, sin duda, un grave atentado contra la seguridad jurídica y, por ello, también, un déficit de justicia que el sistema institucional debe corregir y enrumbar.

En efecto, la situación actual es claramente desesperanzadora, pues nadie sabe a ciencia cierta qué es un “ocupante precario”. No está delineado en la doctrina, ni en los Tribunales, ni siquiera en el sentido común de los particulares a quienes, finalmente, se dirige el ordenamiento civil. Buen ejemplo de ello son las constantes idas y venidas (un día se declara que una hipótesis es precario y al día siguiente que ya no), las incongruencias (el desalojo es acción posesoria pero con la carga de probar el dominio) o la incertidumbre producida por esta peligrosa inseguridad jurídica (nadie sabe qué es precario).

Debemos recordar que la categoría jurídica de los derechos reales agrupa el sistema normativo sustentado en valores, que ordena las distintas situaciones jurídicas que relacionan a los hombres con respecto a los bienes que conforman la riqueza material. Este sistema se basa en atribuir las cosas dentro de la sociedad, ya sea en forma definitiva (propiedad) o provisional (posesión); dentro de las bases de justicia, retribución al mérito y trabajo. Para dilucidar la primera se requiere de un proceso plenario en el que se actúe la regla de propiedad (art. 923 CC); mientras que la segunda necesita solo un proceso sumario que actúe la regla de posesión (art. 921 CC).

El desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato (art. 586 CPC). Se trata de un instrumento sumario de tutela basado en la reducción de la controversia (cognición limitada a la posesión) y en la abreviación del procedimiento (restricción de prueba, menores trámites). **Sin embargo, la tesis “judicial” de precario, permite una perversión, pues el desalojo termina protegiendo el dominio, por lo que**



las acciones posesorias serían también “propietarias”. Esta solución contraviene los artículos 921 y 923 CC.

En efecto, el concepto judicial dice que el precario puede ser un invasor o cualquier sujeto sin título, aunque posea en concepto de dueño (art. 911 CC). Pues bien, **esta tesis desarticula totalmente la ordenación jurídica de los derechos reales**, basada en las reglas de la posesión y la propiedad, pues el desalojo se convierte en una “reivindicatoria encubierta”, en tanto y en cuanto se necesita probar el derecho de propiedad del demandante frente al supuesto precario; sin embargo, ello se hace con limitación de cognición y de debate probatorio, lo que es incompatible con la prueba del dominio.

Además, el desalojo, por ser acción posesoria, no produce el efecto de clausurar el debate respecto a la propiedad, ni siquiera entre las mismas partes; y ello en virtud, reiteramos, de la anotada cognición limitada del proceso. Siendo así, el demandante de un desalojo **puede vencer por efecto de la prueba preliminar de la propiedad**, no obstante, luego podría terminar perdiendo una reivindicatoria o prescripción adquisitiva.

Por tanto, la mayor incoherencia se encuentra en reconocer que el demandante pueda invocar la propiedad a su favor (mediante título), pero se rechaza que el demandado haga lo propio, pues en ese caso se dice: “tiene expedita la vía pertinente”. Nótese lo absurdo del argumento, pues uno sí se vale del sumario para acreditar la propiedad; mientras al otro se le niega esa posibilidad y se le reenvía al plenario. Si hubiese un mínimo de congruencia, entonces ninguno podría acudir al sumario para decidir el dominio (solución correcta), o en todo caso ambos podrían hacerlo (solución que crearía desorden y una gran inseguridad por las limitaciones estructurales del proceso de desalojo, pero tendría cierta coherencia).

En todo caso, lo que sí resulta inaceptable es la tercera opción, precisamente aquella de la jurisprudencia nacional, por la cual el demandante tiene el dominio a su favor; mientras el demandado no puede invocar las mismas razones cuando le falta un título meramente formal. De

este modo se contraviene el principio de igualdad, que es uno de los cardinales del Derecho procesal.

En relación a los procesos judiciales que se registran en el Poder Judicial, debemos manifestar que la situación es alarmante, conforme el siguiente resumen:

- a) Un grupo de sentencias dice que el arrendatario con plazo de contrato vencido es precario, pues “el título ha fenecido”, como la Casación N° 4078-2006-Lima, de 03 de diciembre de 200724, o la N° 2165-2009-Lima, de 12 de noviembre de 200925; mientras otro grupo dice lo contrario, conforme la Casación N° 918-2002-Lima.
- b) Algunas sentencias sostienen que el contratante con título manifiestamente ilegítimo (tesis de Héctor Lama More) es precario; pero la inmensa mayoría de las decisiones opina exactamente lo contrario, por ejemplo, que basta cualquier acto jurídico, incluso nulo, para evitar la precariedad (Casación N° 1074-2004-La Libertad, de 24 de mayo de 2006, publicada el 04 de diciembre de 2006); o que ni siquiera se requiere título putativo o falso, pues resulta suficiente cualquier circunstancia, de mero corte social o familiar, que otorgue una remota apariencia de legitimidad. Otro caso en el que se negó la precariedad es la del poseedor que ha entablado una demanda de nulidad del título que ostenta el demandante, pues la compraventa se habría logrado a través de la falsificación del poder en su perjuicio, según la Casación N° 2854-2010-Ucayali, de 24 de junio de 201127.
- c) Existen sentencias en las que se reputa precario a quien invoca un título afectado de nulidad absoluta (Casación N° 2009-2002-Juliaca, de fecha 06 de julio de 2004, publicada en el diario oficial el 31 de enero de 200528); pero otras lo niegan (Casación N° 1074-2004-La Libertad, de fecha 24 de mayo de 2006, publicada en el diario oficial el 04 de diciembre de 2006). En ambos casos, el debate se centró en un contrato de anticresis que constaba en instrumento privado, cuando el art. 1092 CC exige la escritura pública, bajo sanción de nulidad.

- d) Un grupo de sentencias dice que el poseedor carente de título es precario, esto es, a quien adolece de negocio jurídico justificativo de la posesión, aunque sea nulo, como lo indica la Casación N° 417-2009-Ica29); pero, otras muchas la desmienten, pues señalan que la posesión no es precaria cuando la ejerce la ex - conviviente del propietario, con quien tiene hijos, pese a que no cuenta con título jurídico alguno, salvo el acta de conciliación por violencia familiar (Casación N° 3191-2010-Cusco, de 07 de junio de 201130), pues basta, según una mención muy usual de la jurisprudencia, “cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien”, lo que va más allá de la necesidad de título como negocio jurídico.

En este tema familiar existen otras sentencias como la Casación N° 336-02-Lima31 y la N° 3135-99- Lima32, en las que también se niega la precariedad. Por otro lado, la Corte Suprema aduce que no hay precario cuando el poseedor discute los derechos hereditarios que le corresponderían en una casa que fue otorgada en anticipo de herencia a otro de los hijos del causante, pues se encuentra pendiente una demanda judicial por “colación”, por cuya virtud, la Sala Superior establece, en argumento confirmado por el Tribunal Supremo, que “los demandados poseen un bien colacionable de su causante, situación que justifica su posesión de modo que mediante desalojo por ocupante precario no resulta posible su restitución” (Casación N° 4072-2010-Cusco, de 09 de marzo de 2012).

- e) Unas sentencias indican que es precario el comprador, incluso con inscripción registral, a quien el vendedor le resolvió el contrato de forma extrajudicial y unilateral, conforme la Casación N° 396-04-Lima, de 07 de septiembre de 200533 y la N° 2705-2010-Lima, de 31 de mayo de 201134; mientras otras sostienen exactamente lo contrario, como la Casación N° 1144-2005-Lima.
- f) Una sentencia llegó a resolver un caso de doble venta mediante la vía del desalojo; por lo cual se consideró precario al comprador que celebró

el contrato en primer lugar, pero que no había inscrito su derecho (Casación N° 1352-2004, de 13 de septiembre de 2005).

- g) Una reciente sentencia de la Corte Suprema avala la posición de la Sala Superior, pues “no revisa hechos”, en cuanto el demandado con título sobre las edificaciones, igual es precario (Casación N° 3741-2010-Tacna, de 14 de marzo de 2011). Esta decisión es contradictoria con una sentencia anterior, en la cual se dijo que el autor de la edificación, no es precario (Casación N° 1311-2009-Lambayeque, de 02 de noviembre de 2009). Es decir, hoy nadie sabe a qué atenerse en el tema del precario. Un día es a favor, y el otro en contra.

No solo son incoherentes las definiciones de precario, sino también las del propio desalojo, al que se define como: “*acción principal, inmobiliaria, posesoria, personal y de contenido real*” (Casación N° 3741-2010-Tacna). Primero, es contradictorio que una pretendida acción sea real y personal en forma simultánea.

Segundo, no se entiende cómo una acción es posesoria, cuando la propia Corte seguidamente exige la prueba del dominio en el desalojo por precario (lo mismo hacen los “doctrinarios”, como Pasco Arauco). Tercero, no sabemos por qué esta acción se aplica solo a los inmuebles. ¿Cuál es la solución frente al despropósito del “precario judicial”? Muy simple: dejar que el edificio se caiga, pues nada lo salva; y empezar con la construcción de una nueva definición, acorde al sistema general de los derechos reales y a la igualdad de las partes.

Por tanto, en la actualidad, el demandante no tiene seguridad alguna de obtener un resultado exitoso; y el demandado malicioso tiene todas las armas para complicar el pleito hasta hacerlo de significado incierto. Sin embargo, los problemas también vienen por el lado contrario. Así, no descartamos la hipótesis de demandantes aventureros, que, rápidamente, pueden inscribir un título de propiedad en el registro, incluso falsificado, o que inventan una causal de resolución contractual, con lo que se encuentran en posibilidad de reclamar la posesión del bien mediante la figura

sobredimensionada del precario (un caso paradigmático es la ya citada Casación N° 1352-2004, en la que se discutió el problema de la doble venta a través de ¡un desalojo por ocupante precario!).

Esta lamentable situación de la jurisprudencia es la que patrocina Lama (2010); quienes, probablemente, tampoco saben qué es precario, pues todo lo dejan librado a la “discreción judicial”, sin que se hayan tomado la molestia de establecer un catálogo de hipótesis de la precariedad, lo que demuestra que no tienen claro el concepto que ellos mismos postulan.

### **2.3.3. El desalojo no protege la propiedad**

En el ámbito de los derechos reales, las normas y principios se construyen alrededor de la idea de propiedad o de la posesión. Esa es la base de la ordenación jurídica que regula la asignación, uso y circulación de los bienes conformantes de la riqueza material.

La propiedad es la atribución definitiva que el ordenamiento reconoce sobre los bienes, con la finalidad de obtener su goce y disfrute; mientras tanto, la posesión es la atribución provisional o interina, que otorga protección para esa misma finalidad, pero hasta que un tercero exhiba un título mejor. Por ejemplo, el poseedor puede repeler los ataques de cualquier sujeto que pretenda despojarlo, hasta del titular, por la vía de los interdictos, sin embargo, su protección cesa cuando se enfrenta al propietario en un proceso en el cual se discute el dominio. En resumen, el poseedor es, metafóricamente, un “cuasi-propietario”, pues se opone a todos los terceros, excepto contra quien pueda invocar eficazmente la regla de la propiedad.

**¿Y cómo se invoca esta regla?** La propiedad es una atribución definitiva, lo que exige que este derecho se dilucide a través de un proceso amplio, sin límites de pruebas ni de cognición, que produzca cosa juzgada entre las partes. Ese mecanismo es la reivindicación o la acción declarativa de dominio, que en nuestro país a veces se confunde con el llamado “mejor derecho de propiedad” (art. 923 CC).

Por el contrario, la posesión se protege a través de un medio simplificado (art. 921 CC), pues el carácter de atribución provisional soporta que la posesión se dilucide por medio de un proceso sumario y limitado, en cuanto la materia controvertida es simple y sencilla; máxime, cuando este tipo de procesos no genera cosa juzgada.

En resumen, si el demandante solo cuenta con título de propiedad, sin posesión, entonces debe acudir a la reivindicatoria o la acción declarativa. Por su parte, si el demandante tenía la posesión, pero fue despojado, sin importar las razones del dominio, entonces puede acudir al interdicto posesorio.

No obstante, sigue la pregunta en pie: ¿el desalojo protege la propiedad o la posesión?

Vamos a analizar un caso recurrente para avanzar hacia una respuesta: La jurisprudencia ha entendido que el conflicto entre un propietario, que nunca fue poseedor, frente a un poseedor sin título, se resuelve a través del desalojo por ocupación precaria. Nótese que el demandante solo exhibe el título de propiedad, pues no ha sido poseedor, por lo que, en tal perspectiva, el desalojo se convierte en un mecanismo de protección de la propiedad, análogo a la reivindicatoria, pues en ambos instrumentos judiciales se discute la propiedad, y no la posesión.

Sin embargo, la asimilación de ambos remedios no puede admitirse, por los siguientes fundamentos:

- a) El desalojo por precario se decide en proceso sumario, incompatible con la naturaleza y fines de la reivindicatoria. En efecto, la reivindicatoria cierra el debate sobre la propiedad del bien, por lo que se produce cosa juzgada entre las partes. Por el contrario, es bien conocido que el desalojo no clausura, ni puede hacerlo, el debate sobre el dominio, precisamente por la sumariedad del proceso que lo contiene.

- b) Si el desalojo por precario fuese un proceso de tutela de la propiedad, entonces, tanto el demandante, como el demandado, estarían habilitados para exponer, alegar y probar sus razones sobre la propiedad. Así lo impone el principio de igualdad de armas (derecho procesal fundamental, consistente en la igualdad que preside las relaciones de las partes en el proceso, y que configura el debido proceso).

Por ejemplo, el demandado podría considerar que las construcciones realizadas lo han convertido en propietario, o que la posesión en concepto de dueño ha consumado la usucapión, y eso también debería controvertirse en los procesos de desalojo. Sin embargo, eso no ocurre, pues en tales hipótesis se declara fundada la demanda, y la pretensión que tuviese el demandado (por usucapión o accesión) se reenvía a “otro proceso más lato”.

Por tanto, el desalojo por precario permite, hoy por hoy, que el demandante exhiba la prueba del dominio, pero esa misma prerrogativa no se le reconoce al demandado. Siendo así, el demandante que falsificó un título de propiedad, puede gozar del rápido desalojo frente a un poseedor con medio siglo de ocupación, pues a este le dirán que hoy se vaya del inmueble, y que, en todo caso, “reclame después”.

Este es un clamoroso ejemplo de injusticia, por el cual no solo se desconocen los derechos adquiridos de quienes ya son propietarios por la posesión, sino, también se violan las garantías procesales de carácter fundamental, previstas en la Constitución de 1993 y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

- c) Si el desalojo conlleva la pérdida del hogar de vivienda, entonces se produce, adicionalmente, una violación del derecho humano a una vivienda adecuada. En efecto, dentro del contenido protegido de este derecho se encuentra la prohibición de los desalojos forzosos, “cuando estos violan el debido proceso”.

El Estado Peruano, a través del Poder Judicial, infringe el Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales (de 1966), en cuanto se dispone este tipo de desalojos, en los que escucha a una de las partes, pero se cierra frente a la otra.

Los poseedores en concepto de dueño no pueden ser desalojados por la vía sumaria, ya que cuentan con un valor patrimonial autónomo de relevancia social. Por tanto, la titularidad provisional que representa la posesión solo puede ser desvirtuada mediante una titularidad definitiva, lo que exige actuar la prueba de la propiedad a través de la reivindicatoria. Siendo así, un poseedor enrumado a la usucapión no puede ser privado de tal condición por el desalojo, que no es reivindicatoria.

Recuérdese que la posesión tiene una importancia de primer orden en nuestra sociedad, máxime por la dificultad de obtener títulos registrados, por lo que la indiscriminada estimación de las demandas de desalojo por precario hace que se infrinjan los derechos del poseedor en concepto de dueño, que en muchos casos podría oponer la usucapión, la accesión, las mejoras u otra pretensión.

En tal caso, quien se considera propietario deberá acudir necesariamente a la reivindicatoria, por lo que el actor no puede utilizar una vía sumaria para recuperar con tanta facilidad una posesión que nunca ha tenido, y que podría ser una señal de que tampoco cuenta con el derecho. La controversia, así planteada, debe resolverse en un proceso plenario con todas las garantías.

- d) Un último argumento, de esos que gustan a los positivistas, se encuentra en el art. 587 CPC, que señala en forma contundente: *“si el predio es ocupado por un tercero ajeno a **la relación establecida entre el demandante y la persona a quien este cedió la posesión, el demandante debe denunciarlo en su demanda**”*. Esto significa, fuera de toda duda, que el desalojo está habilitado para la relación entre cedente y cesionario de la posesión, lo que solo ocurre en la posesión



mediata e inmediata. Luego de esta inequívoca voluntad del legislador: ¿qué dirán ahora todos los seguidores del positivismo a ultranza?

- e) En resumen, el desalojo, por cualquier causa que fuese, incluyendo el precario, no protege la propiedad, sino la posesión. El tema hace tiempo está resuelto en el sentido que el desalojo es acción posesoria y sumaria, esto es, resulta incompatible con la reivindicatoria o con la tutela del dominio.

#### **2.3.4. El desalojo como acción posesoria**

Las situaciones jurídicas consolidadas y definitivas requieren de procesos plenarios; mientras que las situaciones interinas se conforman con procesos sumarios, más breves y expeditivos; por tanto, la estructura técnica del desalojo calza perfectamente con la protección de la posesión.

Esta conclusión es reforzada por los artículos 585 y 586 CPC, en cuanto el desalojo permite la **restitución**, lo que implica que el demandado devuelve el bien al demandante, quien antes le había cedido voluntariamente la posesión. Por tanto, se trata de un instrumento de tutela de la posesión mediata, a efecto que el cedente obtenga la posesión directa por virtud de la devolución que deberá realizar el demandado.

El art. 587 CPC ratifica esta conclusión: se necesita un acto de cesión de posesión entre demandante y demandado. Esa circunstancia solo se encuentra en la posesión mediata (art. 905 CC), cuya configuración ocurre cuando un sujeto entrega voluntariamente el bien a otro, en virtud de un título jurídico o social (contractual o extracontractual, según la doctrina alemana), de carácter temporal, por lo que el receptor queda obligado a su restitución.

Nadie discute que el concepto de precario solo tiene sentido en relación con la norma procesal, pues el desalojo es el cauce instrumental que

sirve para recuperar la posesión. Por tanto, la ley procesal complementa la norma civil, y no puede realizarse la construcción del concepto a partir del aislado art. 911 CC.

En consecuencia, la norma procesal permite construir el desalojo como una acción posesoria especial, que protege la posesión mediata del demandante.

Si el desalojo es acción posesoria, entonces el demandante debe ser poseedor, ¿pero qué clase de poseedor? Si el actor es poseedor, y el demandado también lo es, pues se busca restituir la posesión que tiene el segundo a favor del primero, entonces la conclusión evidente es que **ambas partes del proceso son poseedores**, lo que solo puede ocurrir cuando uno es mediato y el otro mediato. Esta afirmación se ratifica con el término “restitución” que utiliza claramente los arts. 585, 586 y 587 CPC, que es la característica de la posesión mediata (art. 905 CC).

Por el contrario, la actual configuración (judicial) del desalojo incurre en un error insalvable: reconoce que esta vía tiene la condición de acción posesoria, pero, el demandante no es poseedor, por lo que basta exhibir un título de propiedad. Aquí, la confusión jurisprudencial es grave, pues tenemos sentencias de la Corte Suprema que, en el mismo texto y en forma simultánea, dicen que el desalojo es acción posesoria, pero el demandante debe exhibir el título de propiedad, por lo que carece de posesión. ¿Puede reconocerse acciones posesorias a favor de quien no es poseedor? La respuesta es obviamente negativa.

## **2.3. Definición de términos básicos**

### **Derecho de propiedad**

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

## **Partida registral**

Documento donde se encuentra inscrito el inmueble. Puede ser una ficha, tomo o partida electrónica. Se basa en el principio de especialidad y a la técnica del folio real que rige la normatividad y organización registral.

El contenido de la partida registral fue definido inicialmente por la ampliatoria del Reglamento de las Inscripciones. Que ha sido retomado por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

## **Nomenclatura y numeración**

La operación de nomenclatura y numeración urbana permite a las personas localizar un lote de terreno o una vivienda, es decir, definir su dirección por medio de un sistema de planos y letreros de calles que indican los números o los nombres de las calles y los edificios. La dirección se define en relación con la calle.

La nomenclatura y numeración urbana es más que tan solo una operación de señalización; es también una base indispensable para el ordenamiento urbano. Las herramientas que se aplican durante esta operación también sirven para mejorar el ordenamiento urbano y municipal.

## **Inmatriculación**

La inmatriculación es el acto por el cual ingresa un predio al Registro y se realiza con la primera inscripción de dominio. El ingreso de un predio al Registro supone un procedimiento que busca acreditar el derecho del titular del predio que se inmatricula y que la identificación del bien en el Registro coincida con la realidad.

## **Rectificación y aclaración de áreas y perímetros y colindancias**

Se realiza cuando el área, medidas perimétricas y/o linderos de una propiedad inmueble cuando estos han desaparecido o han sido removidos, para lo cual mediante escritura pública suscrita por los propietarios de todos los predios colindantes manifiestan su conformidad con el área,

medidas perimétricas y/o linderos, del área de la cual se realiza su rectificación o aclaración.

### **Sucesión intestada**

La sucesión intestada, tiene por objeto designar a los herederos legales de aquellas personas que han fallecido sin otorgar testamento, o si éste ha sido declarado nulo, invalidado o caducado. Procede en caso de que el inmueble este registrado.

### **Compraventa**

Mediante la compra venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien llamado comprador y éste a pagar su precio en dinero. Procede en caso de que el inmueble este registrado.

### **Prescripción adquisitiva de dominio**

El poseedor de un inmueble o título de propiedad puede solicitar se le declare propietario, sea por el notario o por el juez, previo trámite y cumpliendo con los requisitos establecidos por la ley.

### **Título supletorio**

Con el título supletorio se permite al propietario lograr que el Estado le confiera un título que acredite su dominio. Se dice que título supletorio de dominio es un instrumento inmatriculador por excelencia, sustituyendo los defectos formales o estructurales o falta de exhibición de documentos fehacientes que acrediten la propiedad; ergo será el documento que sirva de sustento para inmatricular un predio.

## **CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

### **3.1. Análisis de tablas y gráficos**

En esta parte del informe de tesis, se presentan el procesamiento, presentación, análisis e interpretación de los datos, en función a los objetivos de investigación previsto y esencialmente respecto a la comprobación de las hipótesis.

Las tablas y las figuras consideradas en el presente informe derivan de la aplicación de técnicas y procedimientos estadísticos, las mismas que proporcionan asidero científico al estudio desarrollado, en ese sentido creemos oportuno señalar que el recojo de información ha sido posible gracias a la colaboración de los operadores de justicia, considerados como muestra de estudio.

A continuación, pasamos a presentar los resultados obtenidos en el estudio, la misma que presenta las siguientes características:

### 3.1.1. A nivel descriptivo

Tabla 2

Distribución de datos según contraste entre acción reivindicatoria y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017

Acción	Desalojo de ocupantes precarios						Total	
	No se cumple la norma		Se extiende demasiado		Protege al titular del predio		fi	f%
reinvidicatoria	fi	f%	fi	f%	fi	f%	fi	f%
Perjudicial	15	37.5	1	2.5	0	0.0	16	40.0
Pertinente	7	17.5	13	32.5	2	5.0	22	55.0
Efectiva	0	0.0	0	0.0	2	5.0	2	5.0
Total	22	55.0	14	35.0	4	10.0	40	100.0

Fuente: Cuestionario de opinión  
Elaboración: Propia

#### Descripción

La tabla 2 nos permite observar que el 37,5% (15) de encuestados considera que la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios es perjudicial y no se cumple la norma, perjudicando al titular del predio, beneficiando a las personas que usufructúan el predio, hasta que le Poder Judicial determine la situación legal del mismo.

**FIGURA 1**  
Distribución de datos según contraste entre acción reivindicatoria y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017

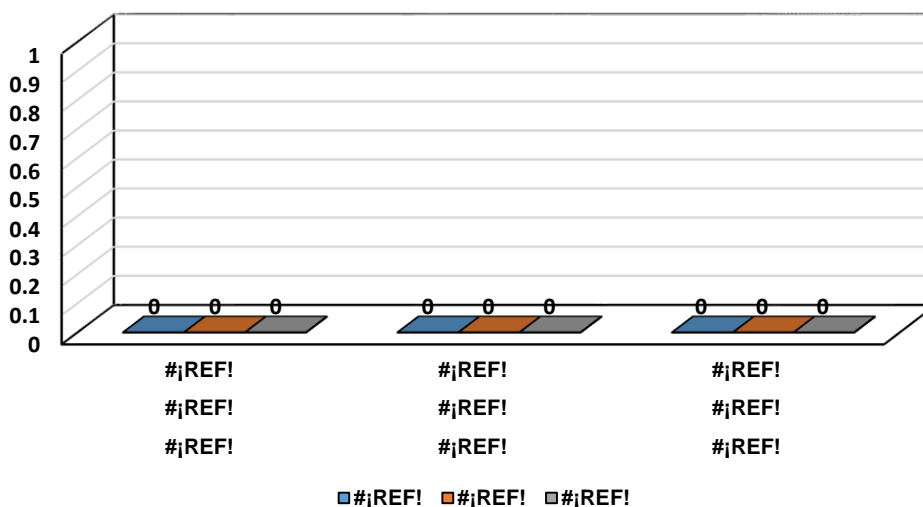


Tabla 3

Distribución de datos según contraste entre propiedad del bien y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017

Propiedad Del bien	Desalojo de ocupantes precarios						Total	
	No se cumple la norma		Se extiende demasiado		Protege al titular del predio		fi	f%
	fi	f%	fi	f%	fi	f%		
Perjudicial	19	47.5	5	12.5	1	2.5	25	62.5
Pertinente	2	5.0	8	20.0	0	0.0	10	25.0
Efectiva	1	2.5	1	2.5	3	7.5	5	12.5
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>55.0</b>	<b>14</b>	<b>35.0</b>	<b>4</b>	<b>10.0</b>	<b>40</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Cuestionario de opinión

Elaboración: Propia

### Descripción

La tabla 3 nos permite observar que el 47,5% (19) de encuestados considera que la propiedad del bien es perjudicial y en estos procesos no se cumple la norma, por lo que las personas que ocupan los predios en forma precaria, se aprovechan de los vacíos legales para judicializar el proceso la misma que dura muchos años.

**FIGURA 2**  
Distribución de datos según contraste entre propiedad del bien y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017

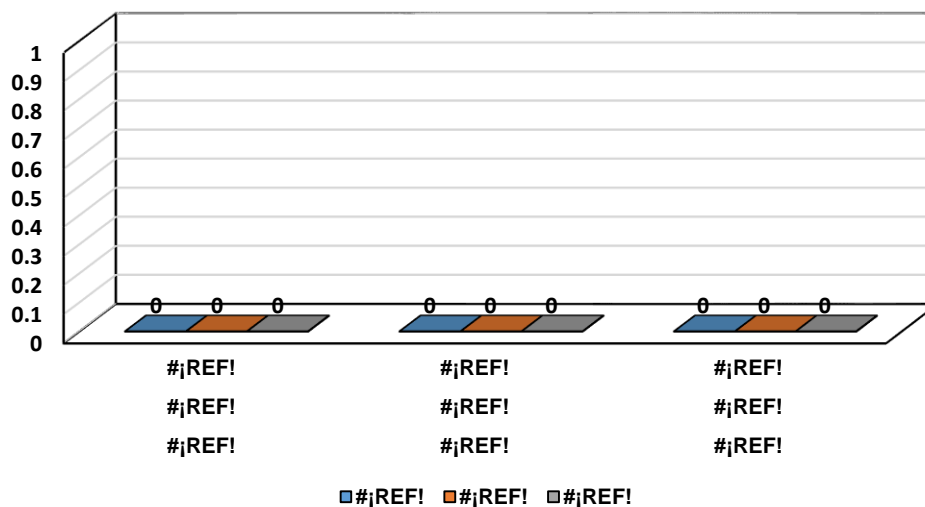


Tabla 4

Distribución de datos según contraste entre posesión del bien y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017

Posesión Del bien	Desalojo de ocupantes precarios						Total	
	No se cumple la norma		Se extiende demasiado		Protege al titular del predio		fi	f%
	fi	f%	fi	f%	fi	f%		
Perjudicial	18	45.0	1	2.5	1	2.5	20	50.0
Pertinente	2	5.0	9	22.5	0	0.0	11	27.5
Efectiva	2	5.0	4	10.0	3	7.5	9	22.5
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>55.0</b>	<b>14</b>	<b>35.0</b>	<b>4</b>	<b>10.0</b>	<b>40</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Cuestionario de opinión

Elaboración: Propia

### Descripción

La tabla 4 nos permite observar que el 45,0% (18) de encuestados considera que la posesión del bien en los casos de desalojo resulta ser perjudicial a nivel de sus procesos, mientras que en ese mismo porcentaje consideran que en el caso de desalojos de ocupantes precarios, la norma no se cumple, por lo que las demandas judiciales demoran demasiado, perjudicando económica y moralmente a los propietarios.

**FIGURA 3**  
Distribución de datos según contraste entre posesión del bien y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017

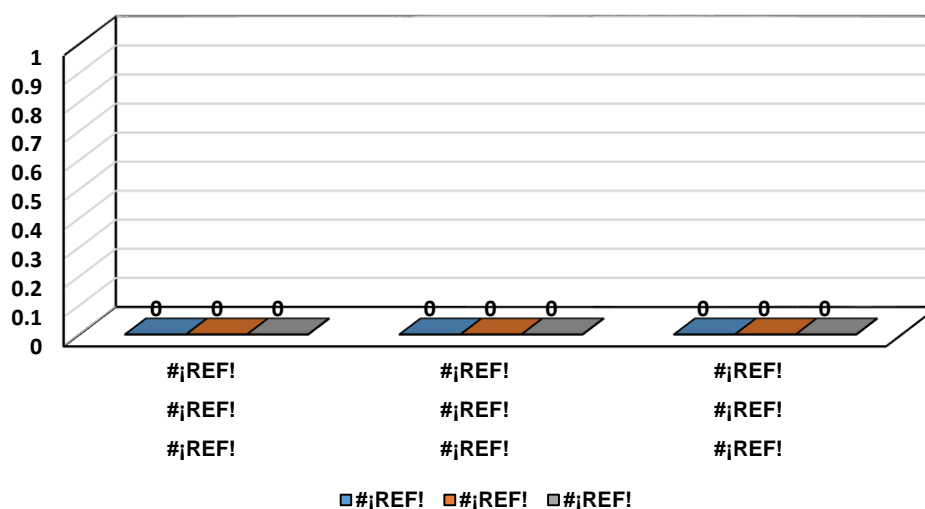




Tabla 5

Distribución de datos según contraste entre derecho del bien y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017

Derecho Del bien	Desalojo de ocupantes precarios						Total	
	No se cumple la norma		Se extiende demasiado		Protege al titular del predio		fi	f%
	fi	f%	fi	f%	fi	f%		
Perjudicial	19	47.5	3	7.5	2	5.0	24	60.0
Pertinente	2	5.0	10	25.0	1	2.5	13	32.5
Efectiva	1	2.5	1	2.5	1	2.5	3	7.5
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>55.0</b>	<b>14</b>	<b>35.0</b>	<b>4</b>	<b>10.0</b>	<b>40</b>	<b>100.0</b>

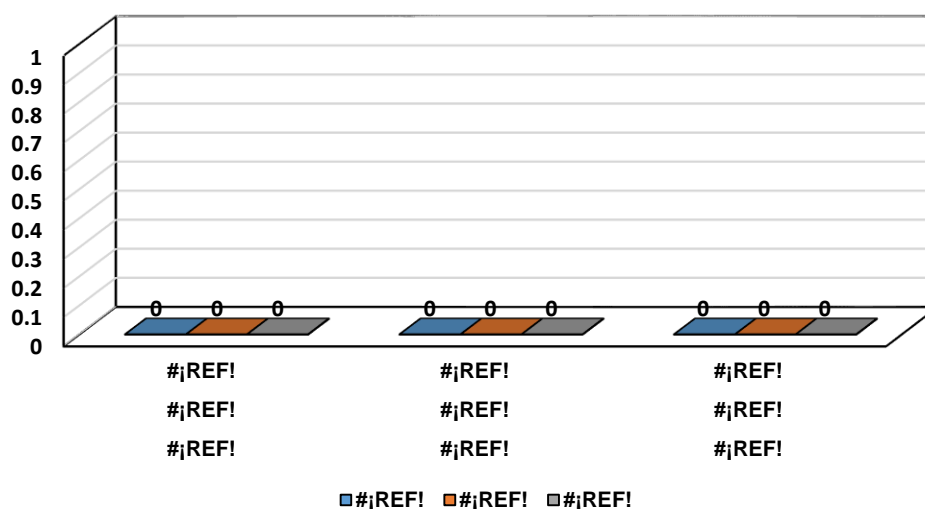
Fuente: Cuestionario de opinión

Elaboración: Propia

Descripción

La tabla 5 nos permite observar que el 47,5% (19) de encuestados considera que el derecho del bien en los casos de desalojo, resulta ser perjudicial a nivel de sus procesos, mientras que en ese mismo porcentaje consideran que en el caso de desalojos de ocupantes precarios, la norma no se cumple, debido a que se entrapa prejuiciosamente los procesos, para perjudicar a los titulares del predio.

**FIGURA 4**  
Distribución de datos según contraste entre derecho del bien y desalojo de ocupante precario en el Distrito Judicial de Ayacucho, 2017



### 3.1.2. A nivel inferencial

#### 3.1.2.1. Prueba de normalidad

Tabla 6

Resultados de la prueba de normalidad de los datos acopiados a través de la aplicación del cuestionario de opinión.

Valores	Shapiro_Wilks		
	Estadístico	gl	Sig.
Acción reivindicatoria	,548	40	,000
Desalojo de ocupantes precarios	,487	40	,000
Propiedad del bien	,469	40	,000
Posesión del bien	,527	40	,000
Derecho del bien	,398	40	,000

Fuente: Cuestionario de opinión

Elaboración: Propia

### INTERPRETACIÓN

Para todos los casos la prueba de normalidad a través del cálculo del p-valor resulta ser igual a 0,000, resultando ser menor al nivel de significancia  $\alpha=0,05$ , lo que significa que los datos no configuran distribución normal, por lo que es necesario utilizar el estadígrafo denominado Tau\_b de Kendall para comprobar las hipótesis en razón de que las variables son del tipo ordinal.

### 3.1.2.2. Prueba de hipótesis

#### 3.1.2.2.1. Para la hipótesis general

##### Hipótesis de investigación ( $H_1$ )

Existe relación entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.

##### Hipótesis nula ( $H_0$ )

No existe relación entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Tabla 7

Distribución de datos según resultado del cálculo de la correlación entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.

		Valores	Acción reivindicatoria	Desalojo Ocupante precario
Tau_b de Kendall	Acción reivindicatoria	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	1,000 .	,664** ,000
		N	40	40
	Desalojo Ocupante precario	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	,664** ,000	1,000 .
		N	40	40

Fuente: Cuestionario de opinión  
Elaboración: Propia

#### Interpretación

La tabla 7 nos permite observar que el valor de  $Tau_b = 0,664$  lo que significa que existe relación directa fuerte entre las variables contrastadas, mientras que el  $p$ -valor =  $0,000 < \alpha(0,05)$ , por lo que se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, por lo tanto podemos afirmar que, existe relación entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.

### 3.1.2.2.2. Para la hipótesis específica 1

#### Hipótesis de investigación (H<sub>1</sub>)

Existe relación entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

#### Hipótesis nula (H<sub>0</sub>)

No existe relación entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Tabla 8

Distribución de datos según resultado del cálculo de la correlación entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Valores			Propiedad Del bien	Desalojo Ocupante precario
Tau_b de Kendall	Propiedad del bien	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 40	,584** ,000 40
	Desalojo Ocupante precario	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	,584** ,000 40	1,000 . 40

Fuente: Cuestionario de opinión  
Elaboración: Propia

#### Interpretación

La tabla 8 nos permite observar que el valor de Tau\_b = 0,584 lo que significa que existe relación directa moderada entre las variables contrastadas, mientras que el p-valor = 0,000 <  $\alpha$  (0,05), por lo que se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, por lo tanto podemos afirmar que, existe relación entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

### 3.1.2.2.3. Para la hipótesis específica 2

#### Hipótesis de investigación ( $H_1$ )

Existe relación entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

#### Hipótesis nula ( $H_0$ )

No existe relación entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Tabla 9

Distribución de datos según resultado del cálculo de la correlación entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Valores			Posesión Del bien	Desalojo Ocupante precario
Tau_b de Kendall	Posesión del bien	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	1,000 . 40	,486** ,000 40
	Desalojo Ocupante precario	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral) N	,486** ,000 40	1,000 . 40

Fuente: Cuestionario de opinión  
Elaboración: Propia

#### Interpretación

La tabla 9 nos permite observar que el valor de  $Tau_b = 0,486$  lo que significa que existe relación directa moderada entre las variables contrastadas, mientras que el  $p$ -valor =  $0,000 < \alpha(0,05)$ , por lo que se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, por lo tanto podemos afirmar que, existe relación entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

### 3.1.2.2.4. Para la hipótesis específica 3

#### Hipótesis de investigación ( $H_1$ )

Existe relación entre el ejercicio del derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

#### Hipótesis nula ( $H_0$ )

No existe relación entre el ejercicio del derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Tabla 10

Distribución de datos según resultado del cálculo de la correlación entre derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

Valores			Derecho Del bien	Desalojo Ocupante precario
Tau_b de	Derecho del	Coeficiente de correlación	1,000	,554**
Kendall	bien	Sig. (bilateral)	.	,000
		N	40	40
	Desalojo	Coeficiente de correlación	,554**	1,000
	Ocupante	Sig. (bilateral)	,000	.
	precario	N	40	40

Fuente: Cuestionario de opinión

Elaboración: Propia

#### Interpretación

La tabla 10 nos permite observar que el valor de  $Tau\_b = 0,554$  lo que significa que existe relación directa moderada entre las variables contrastadas, mientras que el  $p\text{-valor} = 0,000 < \alpha (0,05)$ , por lo que se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, por lo tanto, podemos afirmar que, existe relación entre el ejercicio del derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017.

### 3.1. Discusión de resultados

Todos los derechos subjetivos tienen mecanismos de protección para el reconocimiento y efectividad del conjunto de facultades, poderes o prerrogativas que otorga.

En el caso de la propiedad, el mecanismo típico de defensa, pero no único, es la reivindicatoria (art. 923 CC), por cuya virtud, el propietario pretende la comprobación de su derecho y, en consecuencia, que se le ponga en posesión de la cosa.

Por el contrario, en la posesión, por ejemplo, el mecanismo de tutela típico son los interdictos (art. 921 CC), cuya función es la protección de la posesión actual o de la anterior que ha sido objeto de despojo dentro del año anterior. El desalojo por precario también es un mecanismo de protección posesoria, pero de la posesión mediata.

Sin un medio de protección, los derechos serían meramente ilusorios, programáticos, sin fuerza; en buena cuenta, quedarían vaciados de efectividad. Por tanto, la acción reivindicatoria logra que la propiedad sea un derecho realmente efectivo y exigible

Para el caso de la discusión de resultados se ha considerado el contraste de las tablas que mejor reflejan la problemática abordada, en ese sentido consideramos oportuno registrar esta parte del informa de la siguiente manera:

La tabla 2 nos permite observar que el 37,5% (15) de encuestados considera que la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios es perjudicial y no se cumple la norma, perjudicando al titular del predio, beneficiando a las personas que usufructúan el predio, hasta que le Poder Judicial determine la situación legal del mismo, confirmando los resultados obtenidos por A nivel internacional contamos con el estudio presentado por Sánchez (2014) quien en su tesis titulado: Implicancia jurídicas de la acción reivindicatoria en los procesos de desalojo en el estado federal de Chiapas, México, afirma que, la

mayoría de los encuestados considera que la norma que regula las demandas y procesos de acción reivindicatoria no se cumple y en la mayoría de los casos favorece al que con argucias ilegales pretende apropiarse del bien.

La tabla 3 nos permite observar que el 47,5% (19) de encuestados considera que la propiedad del bien es perjudicial y en estos procesos no se cumple la norma, por lo que las personas que ocupan los predios en forma precaria, se aprovechan de los vacíos legales para judicializar el proceso la misma que dura muchos años, corroborando los resultados obtenidos por Carmona (2015) quien en su tesis titulada: Acción reivindicatoria y desalojo de ocupantes posesionarios del bien en el distrito judicial de Maracaibo, Venezuela, afirma que, la mayoría de los encuestados no encuentran sentido a la forma de como el sistema judicial, a través de la aplicación de las leyes, desprotegen y dejan vulnerables a los titulares de los predios, permitiendo que los posesionarios precarios usufructúen el bien, hasta que el poder judicial determine la situación legal del predio.

La tabla 4 nos permite observar que el 45,0% (18) de encuestados considera que la posesión del bien en los casos de desalojo resulta ser perjudicial a nivel de sus procesos, mientras que en ese mismo porcentaje consideran que en el caso de desalojos de ocupantes precarios, la norma no se cumple, por lo que las demandas judiciales demoran demasiado, perjudicando económica y moralmente a los propietarios, confirmando los resultados obtenidos por A nivel nacional, se cuenta con el estudio desarrollado por Álvarez (2014) quien en su tesis titulado: Importancia de la acción reivindicatoria en el desalojo de ocupantes precarios en el distrito judicial de Huara, Lima, afirma que, existe una cantidad considerable de procesos de acción reivindicatoria que se dilatan en el tiempo sin justificación legal alguna, lo que perjudica considerablemente a los propietarios de los predios, mientras que en gran medida beneficia a las personas que ocupan las propiedades, quienes se benefician usufrutuando el predio hasta el proceso judicial termine.

La tabla 5 nos permite observar que el 47,5% (19) de encuestados considera que el derecho del bien en los casos de desalojo, resulta ser perjudicial a nivel de sus procesos, mientras que en ese mismo porcentaje consideran que en



el caso de desalojos de ocupantes precarios, la norma no se cumple, debido a que se entrapa prejuiciosamente los procesos, para perjudicar a los titulares del predio, confirmando los resultados obtenidos por Orellana (2013) quien en su tesis titulada: Análisis jurídico de la pertinencia en la aplicación de la acción reivindicatoria y su efectividad en el desalojo de predios en el distrito judicial de Mollendo, Moquegua, afirma que, los ocupantes precarios, a través de argucias ilegales judicializan los procesos de desalojo, quedándose con la tenencia de la propiedad hasta el poder judicial determina la situación legal del predio, perjudicando económica y moralmente a los titulares del predio en litigio.

### 3.2. Conclusiones

**Primero.** Existe relación entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017, en la medida que el valor de  $Tau_b = 0,664$  lo que significa que existe relación directa fuerte entre las variables contrastadas, mientras que al ser el  $p\text{-valor} = 0,000 < \alpha (0,05)$ , se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, con un nivel de significancia del 5% y un intervalo de confianza del 95%. (Tabla 7).

**Segundo.** Existe relación entre la propiedad del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017, en la medida que el valor de  $Tau_b = 0,584$  lo que significa que existe relación directa moderada entre las variables contrastadas, mientras que al ser el  $p\text{-valor} = 0,000 < \alpha (0,05)$ , se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, con un nivel de significancia del 5% y un intervalo de confianza del 95%. (Tabla 8).

**Tercero.** Existe relación entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017, en la medida que el valor de  $Tau_b = 0,486$  lo que significa que existe relación directa moderada entre las variables contrastadas, mientras que al ser el  $p\text{-valor} = 0,000 < \alpha(0,05)$  se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, con un nivel de significancia del 5% y un intervalo de confianza del 95%. (Tabla 9).

**Cuarto.** Existe relación entre el ejercicio del derecho del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distrito Judicial de Ayacucho en el año 2017, en la medida que el valor de  $Tau_b = 0,554$  lo que significa que existe relación directa moderada entre las variables contrastadas, mientras que al ser el p-valor  $= 0,000 < \alpha (0,05)$ , se asume la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, con un nivel de significancia del 5% y un intervalo de confianza del 95%. (Tabla 10).

### **3.3. Recomendaciones**

La Corte Suprema tiene la ocasión histórica de precisar la ordenación y el sistema que gobierna los derechos reales mediante el Cuarto Pleno Casatorio, pendiente aún de resolución.

Si se adoptase la tesis propuesta, entonces todos los problemas de indeterminación, inseguridad e injusticia, quedarían solucionados de un solo golpe. Los demandantes sabrían exactamente cuál es el instrumento de protección referido a su concreta situación jurídica; e igual los demandados.

De esa manera, además, nos olvidaríamos de la tesis del precario “multi-usos”, que sirve de prescripción adquisitiva, acción declarativa, reivindicación, interdicto, resolución unilateral de contrato; o de los que sostienen que “el precario tiene dilucidarlo el juez en cada caso”, o que “el juez debe evaluar la prescripción adquisitiva”, o que “el precario se produce cuando el título es manifiestamente nulo porque ha sido pre-fabricado”; o peor aún, cuando se sostiene una acción posesoria que defiende a los no-poseedores; o de una acción dominical en la que, con merma de la igualdad, el demandado no puede aducir las razones del dominio. Incluso ahora se dice la barbaridad de que el “demandado debe generar duda razonable para no ser desalojado”, con lo que se extrapola conceptos del Derecho penal, totalmente inaplicables al Derecho civil, pues en este los indicios, máximas de experiencia o presunciones inclinan la balanza para uno u otro lado, pero jamás se dicta una sentencia civil por la “duda razonable”.

### 3.4. Fuentes de información

ACEVEDO PRADA, Luis, A., La prescripción y los procesos declarativos de pertenencia, Temis, Santa Fe de Bogotá, 1999.

ALBADALEJO GARCIA, Manuel. Derecho Civil - Derechos de Bienes. Tomo III, Volumen I, Bosch Editor S.A., Barcelona, 1994.

ALBALADEJO GARCIA, Manuel. Curso de Derechos Reales, Derecho Civil Español, Bosch Editor S.A. Barcelona.1994.

ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. La usucapión, Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004.

ALBARENGA, Emilio H. “La intervención de terceros y la excepción de incompetencia”. Revista de Derecho Procesal, Santa Fe 2006.

ALESSANDRI R., Fernando. Curso de Derecho Procesal Civil. 3era. Ed. Santiago de Chile: Editorial Nascimento, 1940.

ALSINA, Hugo. Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo I. 2da.Ed. Buenos Aires: Editorial Ediar, 1961.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. Curso de Derechos reales: Tomo 1. Propiedad y Posesión. Editorial Civitas, 1era. Ed. Madrid 1986.

APARICIO Y GÓMEZ SÁNCHEZ, Germán. Código Civil. Tomo VIII Jurisprudencia, Librería e Imprenta Gil, Lima, 1938

AREAN, Beatriz. Curso de Derechos Reales. 3era Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 2003.

BORDA, Guillermo. Tratado de derecho Civil – Derechos Reales Tomo I, 3era. Ed. Buenos Aires, 1992.

BUSTAMANTE ALARCON, Reynaldo. Derechos Fundamentales y Proceso Justo. Ara: Lima, 2001

- CAROCCA PEREZ, Alex. Garantía Constitucional de la defensa procesal. Bosch Editor S.A. Barcelona.1998.
- CARRION LUGO, Jorge. El Recurso de Casación en el Perú, Editorial Grijley, Lima, 1997.
- CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Los Derechos Reales, 4ta. Ed. s.ref. Lima 1973.
- CHAMORRO BERNAL, Francisco, La Tutela Judicial Efectiva. Bosch Editor S.A. Barcelona, 1994.
- CHIOVENDA, Giuseppe. Principios de Derecho Procesal Civil. Traducción de J. Casais y Santaló. Tomo I. Editorial Reus. Madrid, 1922
- DE GREGORIO LAVIE, Julio. “Defensas y excepciones”. Estudios de Derecho. Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquía, Volumen XXIX, Segunda Época, Año XXXI, N° 77, Marzo, Medellín.1970.
- DE LA OLIVA, Andrés y Miguel Ángel FERNANDEZ. Derecho Procesal Civil. Tomo II.Centro de Estudios Ramón Areces S.A., Madrid, 1990.
- GONZÁLEZ LINARES, Nerio. Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. 1ª Ed. Palestra Editores. Lima 2007.
- GONZALEZ PEREZ, Jesús, El Derecho a la Tutela Jurisdiccional. Civitas: Madrid, 1989.
- GOZAINI, Osvaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo I. Editorial Ediar. Buenos Aires, 1992.
- GUEVARA PEZO, Víctor. Instituciones del Derecho Civil Peruano, Tomo III, Cultural Cuzco S.A., Lima, 1996.
- HERNÁNDEZ GIL, Antonio. La posesión, Civitas, Madrid, 1980.

- HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Las Excepciones en el Proceso Civil. 3era Ed. Editorial San Marcos. Lima, 2002.
- HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Procesos Civiles Relacionados con la Propiedad y la Posesión. Doctrina Jurisprudencia 2da.Ed. Lima, 2011.
- HITTERS, Juan Carlos. Técnica de los Recursos Extraordinarios y de la Casación, Editora Platense SRL., La Plata, 1994
- HURTADO REYES, Martin Alejandro. ¡Quiero ser declarado propietario sin declaración Judicial! ¡La falta de predictibilidad en la prescripción adquisitiva! Dialogo con la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica S.A., N°99, Lima, 2006.
- HURTADO REYES, Martin. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Editorial Idemsa, Lima, 2009.
- J. PAPAÑO, Ricardo. M. KIPER, Claudio, Gregorio A. DILLON, Claudio, R CAUSSE, Jorge. Editorial Astrea, De Alfredo y Ricardo Depalma Derechos Reales Tomo II Editorial Astrea. Buenos Aires, 2004.
- JOSSERAND, Louis, Derecho Civil, Ejea-Bosch, Buenos Aires, 1955.
- PALACIO PIMENTEL, H Gustavo. Manual de Derecho Civil, Tomo II, Editora Huallaga, 2da. Ed., Lima, 1987.
- PAREDES INFANZÓN, Jelio. La Predictibilidad Judicial y el Precedente, Jelio Paredes Infanzón Editor, Lima, 2008.
- PRIORI POSADA, Giovanni, “La efectiva tutela jurisdiccional de las situaciones jurídicas materiales; hacia una necesaria reivindicación de los fines del proceso”. En Ius Et Veritas No. 26, Lima, 2003.
- RAMIREZ CRUZ, Eugenio., Tratado de Derechos Reales Tomo I: Posesión, Editorial Rhodas, Lima, 1996.

- REDENTI, Enrico. Derecho Procesal Civil. Traducción de Santiago Sentís Melendo y Marino Ayerra Redín. Tomo I. Ejea, Buenos Aires, 1957.
- ROCCO, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil. Traducción de Santiago Sentís Melendo y Marino Ayerra Redín. Volumen I. Editorial Themis y Depalma, Bogotá y Buenos Aires, 1976.
- RUBIO CORREA, Marcial. Estudios de la Constitución Política de 1993. PUCP Fondo Editorial Lima, 1999.
- SARMIENTO NUÑEZ, J. G. "Excepciones dilatorias". En: Revista del Colegio de Abogados del Distrito Federal, Año XXV, N° 123-124, Enero-Junio, Caracas, 1963.
- SOLIS MACEDO, Cesar. "La Prescripción Adquisitiva de dominio o usucapión "¿Opera en forma automática por el simple transcurso del tiempo, o necesita declaración judicial?" Revista Jurídica del Perú Tomo 83 Lima, enero 2008.
- TICONA POSTIGO, Víctor. Análisis y Comentarios al Código Procesal Civil. 3era Ed. Tomo I. Editorial Grijley, Lima, 1996.

## **ANEXOS**

## ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: ACCIÓN REINVIDICATORIA Y SU RELACIÓN CON EL DESALOJO DE OCUPANTES PRECARIOS EN EL DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, 2017

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p><b>General:</b> ¿Qué relación existe entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017?</p> <p><b>Específicas:</b> ¿Qué relación existe entre la <b>propiedad del bien</b> y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017?</p> <p>¿Qué relación existe entre la <b>posesión del bien</b> y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017?</p> <p>¿Qué relación existe entre <b>el ejercicio del derecho del bien</b> y el desalojo de ocupantes precarios en el</p>	<p><b>General:</b> Analizar la relación que existe entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.</p> <p><b>Específicas:</b> Determinar la relación que existe entre la <b>propiedad del bien</b> y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.</p> <p>Determinar la relación que existe entre la <b>posesión del bien</b> y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.</p> <p>Determinar la relación que existe entre <b>el ejercicio del derecho del bien</b> y el desalojo de ocupantes</p>	<p><b>General:</b> Existe relación entre la acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.</p> <p><b>Específicas:</b> Existe relación entre la <b>propiedad del bien</b> y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.</p> <p>Existe relación entre la posesión del bien y el desalojo de ocupantes precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.</p> <p>Existe relación entre <b>el ejercicio del derecho del bien</b> y el desalojo de ocupantes precarios en el</p>	<p>Variables 1: Acción reivindicatoria</p> <p>DIMENSIONES: ✓ Propiedad del bien ✓ Posesión del bien ✓ Ejercicio del derecho del bien</p> <p>Variable 2: Desalojo de ocupantes precarios</p> <p>DIMENSIONES: Invasores Inquilinos Usurpadores</p>	<p>Tipo de investigación: Básica</p> <p>Nivel de investigación Relacional</p> <p>Método de investigación: Deductivo-inductivo</p> <p>Diseño de investigación No experimental del tipo asociación</p> <p>Población 80 operadores de la justicia.</p> <p>Muestra: 60 operadores de la justicia.</p> <p>Técnicas e instrumentos de recolección de datos: Encuesta Cuestionario</p> <p>Análisis e interpretación de datos Tablas</p>



Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017?	precarios en el Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.	Distro Judicial de Ayacucho en el año 2017.		Gráficos
---	---	---	--	----------

## ANEXO 2: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS



### CUESTIONARIO – ACCIÓN REINVIDICATORIA

Instrucciones: Estimado ciudadano, venimos desarrollando un estudio investigativo relacionado a acción reivindicatoria y el desalojo de ocupantes precarios, para lo cual requerimos, por favor, tengas a bien responder las siguientes interrogantes. Te recordamos que la información recabada solo tiene valor investigativo. Muchas gracias.

Según el artículo 899 del Código Civil " *la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela*".

1. ¿Cuáles son los requisitos para que proceda la acción reivindicatoria?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2. ¿Contra quién se dirige la acción reivindicatoria?

.....  
.....  
.....  
.....

3. ¿Se puede demandar al que poseyó y actualmente no posee?

.....  
.....  
.....  
.....

4. ¿Quién puede ejercer la acción reivindicatoria?

.....  
.....  
.....  
.....

5. ¿Qué se debe probar durante el juicio de la acción reivindicatoria?

.....  
.....  
.....  
.....

6. ¿Cómo se efectúan las prestaciones mutuas?

.....  
.....  
.....  
.....

7. Así, el poseedor de buena fe que ha sido vencido será condenado a:

.....  
.....  
.....  
.....

8. Si el poseedor vencido estaba de mala fe, será condenado a:

.....  
.....  
.....  
.....

9. Y respecto al reivindicante, este también deberá efectuar prestaciones al poseedor vencido y consisten en:

.....  
.....  
.....  
.....

10. ¿Cómo asegura el poseedor vencido el pago de las indemnizaciones?

.....  
.....  
.....  
.....

11. ¿Cuánto dura el juicio en que se deduce la acción reivindicatoria?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....