



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

**“LA TUTELA JURISDICCIONAL DEL POSEEDOR DE UN
INMUEBLE FRENTE A LA DEMANDA DE REIVINDICACION Y
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA”**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

HEBER JHON PLASENCIA TUESTAS

ASESOR:

DR. LUIS ALBERTO LEON REINALTT

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CIVIL

TRUJILLO- PERU

2017

PAGINA DEL JURADO

PRESIDENTE

SECRETARIO (A)

VOCAL

DEDICATORIA

A las cuatro personas que siempre han estado presentes en mi vida:

A mi madre: R.I.T.L, Que siempre supo cómo inculcarme buenos valores y que hoy por razones del destino, desde el cielo, siempre guía cada uno de mis pasos y que es y seguirá siendo mi motor de lucha y perseverancia en la obtención de todas mis metas.

A mi segunda madre L.T.L (P), quien con su constante apoyo moral y económico ha sabido guiar mis pasos cual si fuera una verdadera madre, porque sin su apoyo nunca hubiese logrado ser la persona que ahora soy, por sus constantes consejos y sus palabras de aliento que hicieron que cada día tenga un motivo importante porque luchar.

A mi hermano G.A.P.T, quien gracias a su invaluable apoyo estoy logrando ser profesional, por ser el padre que nunca tuve y el hermano que todos anhelarían tener.

A mi tío R.C.T, quien a pesar de todo ha estado siempre en todos los momentos difíciles de mi vida y gracias a su apoyo he logrado lo que más anhelaba en la vida: Estudiar.

AGRADECIMIENTO

A DIOS, porque gracias a él tenemos vida y podemos luchar por lo que queremos, gracias a él somos las personas que somos y porque sin su bendición nada sería posible.

A mis docentes que a lo largo de mi vida universitaria han influido de manera positiva en mi formación académica y porque cada uno de ellos siempre ha dado lo mejor de sí, para que nosotros, - sus estudiantes - seamos mejores profesionales.

A mi Asesor de Tesis **Dr. Luis Alberto León Reinaltt**, quien a través de sus sabios consejos e invaluable enseñanzas ha sabido influir en mi formación pre profesional como un verdadero maestro y más aún como un gran ser humano y amigo.

A una persona muy especial en mi vida, que llegó en los momentos más difíciles y que con su apoyo ha sabido influir para encontrarle mejor sentido a mi existencia.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo **HEBER JHON PLASENCIA TUESTAS**, con Documento Nacional de Identidad N° 47313212, estudiante de la Universidad Cesar Vallejo de Trujillo, de la Carrera de **DERECHO**, presento la tesis titulada “**LA TUTELA JURISDICCIONAL DEL POSEEDOR DE UN INMUEBLE FRENTE A LA DEMANDA DE REIVINDICACION Y DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**”, con la finalidad de cumplir con los requisitos señalados por el reglamento de nuestra facultad y cumpliendo los parámetros exigidos para tal finalidad; asimismo, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que toda documentación que acompaño al presente trabajo de investigación se encuentra dentro de los límites de la veracidad y la autenticidad.

Asimismo, **declaro bajo juramento** que todos los datos e información consignada en la presente tesis son conforme a la verdad y autenticidad, contrastada con la realidad social.

En ese sentido, asumo la responsabilidad que al caso amerite ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión de información o de documentos, de tal modo que ante cualquiera de estas premisas, me someto a lo que disponga la Universidad Cesar Vallejo en sus normas académicas y reglamentarias.

PRESENTACION

SEÑORES:

Integrantes del Jurado Calificador:

En cumplimiento a lo regulado en las normas vigentes del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad “Cesar Vallejo” de Trujillo, Facultad de Derecho, someto a vuestro criterio profesional la evaluación del presente trabajo de investigación que tiene por título **“LA TUTELA JURISDICCIONAL DEL POSEEDOR DE UN INMUEBLE FRENTE A LA DEMANDA DE REIVINDICACION Y DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA”**, el cual ha sido elaborado para obtener el grado de Bachiller y Título de Abogado.

Con la entera convicción de que se le otorgará el valor justo y la aceptación adecuada y sobre todo, la apertura a sus observaciones respectivas, agradeciéndoles de manera anticipada por sus recomendaciones y apreciaciones que se brinden para enriquecer la investigación.

Trujillo, Julio del 2017.

INDICE

DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....	5
PRESENTACION.....	6
RESUMEN.....	9
ABSTRACT.....	10
I. INTRODUCCION.....	11
1.1. Realidad Problemática.....	11
1.2. Trabajos Previos.....	14
1.2.1. Tesis Nacional:.....	14
1.2.2. Tesis Locales:.....	14
1.3. Teorías Relacionadas Al Tema.....	16
1.3.1. Teoría De La Usucapión:.....	16
1.3.2. Teoría General del Proceso.....	18
1.3.3. Teoría de las Excepciones.....	23
1.3.4. La Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble.....	29
1.3.5. Derecho comparado con el país de Argentina.....	31
1.4. Formulación Del Problema.....	34
1.5. Justificación Del Estudio.....	34
1.6. Hipótesis.....	36
1.7. Objetivos.....	36
1.7.1. Objetivo General.....	36
1.7.2. Objetivos Específicos.....	36
II. METODO.....	37
2.1. Diseño de Investigación.....	37
2.2. Variable, Operacionalización.....	37
2.3. Población y Muestra.....	39
2.3.1. Población.....	39
2.3.2. Muestra.....	39
2.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, Validez y confiabilidad.....	39
2.5. Métodos de análisis de datos.....	40
2.6. Aspectos Éticos.....	42
III. RESULTADOS.....	43

3.1.	Estudio de Expedientes Judiciales.....	43
3.2.	Entrevistas A Jueces Civiles:	47
IV.	DISCUSION DE RESULTADOS	54
4.1.	Del Estudio de Expedientes Judiciales	54
4.2.	Análisis de Entrevistas a Magistrados de La Libertad.....	55
4.3.	Análisis con Antecedentes	59
4.4.	Análisis con Derecho Comparado.....	60
V.	CONCLUSIONES.....	62
VI.	RECOMENDACIONES	63
VII.	PROPUESTA DE LEY.....	64
VIII.	REFERENCIAS.....	69
8.1.	Bibliografías	69
8.2.	Linografías	70
ANEXOS	70
	ENTREVISTA A JUECES CIVILES	71
	MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	72

RESUMEN

En Nuestro Sistema Jurídico Civil, existen una serie de figuras jurídicas que pueden encontrar una colisión cuando entran en conflicto procesal, es el caso planteado en la presente investigación, en donde se puede evidenciar que el poseedor por más de diez años de un bien inmueble, ve afectado su derecho cuando es demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, pues no le queda otra opción que iniciar su proceso de prescripción adquisitiva, lo que genera que su derecho no encuentre una tutela jurisdiccional eficaz, toda vez que con toda la carga procesal que existe, su proceso tardará años en resolverse.

En el presente trabajo se tratará de determinar las formas de defensa del poseedor por más de diez años que es demandado por reivindicación y desalojo por ocupación precaria y como propuesta tendremos que se incluya a la prescripción adquisitiva como excepción procesal frente a una demanda de este tipo. Es por eso que se ha formulado la siguiente hipótesis: La Tutela Jurisdiccional del poseedor de un inmueble frente a la demanda de reivindicación y desalojo por ocupación precaria se realiza interponiendo otra demanda por Prescripción Adquisitiva, no existen otros mecanismos por los cuales dicho poseedor proteja su propiedad de manera más efectiva y rápida ante una demanda de este tipo, generando carga procesal y en algunos casos, fallos contradictorios e ineficaces; y como objetivos, los siguientes: a) Determinar si es necesario una posible inclusión de la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en el Ordenamiento Jurídico Procesal Civil ante los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, b) Realizar un análisis Jurídico en Derecho Comparado con el país de Argentina. Entre otros que nos permiten encontrar validez a la hipótesis arribada.

Palabras Clave: Tutela Jurisdiccional, poseedor, Prescripción Adquisitiva, Reivindicación, Desalojo por Ocupación Precaria.

ABSTRACT

In our Civil Legal System, there are a series of legal figures that can find a collision when they enter into a procedural conflict, is the case raised in the present investigation, where it can be evidenced that the holder for more than ten years of real estate, his right is affected when he is sued by Claim or Eviction for Precarious Occupation, because he has no other option than to start his process of acquisitive prescription, which means that his right does not find an effective jurisdictional protection, since with all the procedural burden that exists, its process will take years to resolve.

In the present work will try to determine the forms of defense of the possessor for more than ten years that is demanded by claim and eviction for precarious occupation and as a proposal we will have to include the acquisitive prescription as a procedural exception in front of a demand of this type. That is why the following hypothesis has been formulated: The Jurisdictional Guardianship of the holder of a property in front of the demand of demand and eviction for precarious occupation is carried out by filing another demand for Procuring Prescription, there are no other mechanisms by which said owner protects his property in a more effective and quick way before a demand of this type, generating procedural burden and in some cases, contradictory and ineffective failures; and as objectives, the following: a) Determine if it is necessary a possible inclusion of the Procuring Prescription as a Technical Defense Means in the Civil Procedure before the processes of Claim and Eviction for Precarious Occupation, b) Conduct a legal analysis in Law Compared with the country of Argentina. Among others that allow us to find validity to the hypothesis arrives.

Keywords: Jurisdictional Guardianship, possessor, Procuring Prescription, Claim, Eviction for Precarious Occupation.

I. INTRODUCCION

1.1. Realidad Problemática

¿Qué ocurre si se va a desalojar a los sujetos que ocupan el bien desde hace más de 10 años del cual un determinado sujeto es propietario y al llegar con la orden de desalojo, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva? Este proyecto de investigación básicamente gira en torno a esta pregunta, y es que la respuesta sería que se han tramitado dos procesos en forma paralela sobre un mismo bien. Para abordar de forma clara la realidad problemática existente es necesario conocer de manera general las instituciones jurídicas que tienen vinculación con este trabajo.

La Prescripción Adquisitiva es la forma originaria de adquirir la propiedad, es a partir de la posesión que se materializa dicho derecho. En nuestro Ordenamiento Jurídico Nacional lo encontramos regulada en el artículo 950° del Código Civil, el cual tiene como presupuestos que la posesión sea pacífica, pública y continua como propietario por el plazo de diez años o de cinco si media justo título y buena fe.

Así, quien se encuentre poseyendo un bien inmueble durante diez años ininterrumpidos, se convierte en propietario automáticamente y se encuentra habilitado para iniciar un proceso de Prescripción Adquisitiva, para mejor seguridad jurídica y formalidad; de esta manera, se dice que la también llamada usucapión es un castigo al propietario negligente, que no ha mostrado el interés suficiente por mantener la propiedad de un determinado bien bajo su dominio, pues la circulación de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, juega un rol fundamental en la economía de todo Estado.

Por otro lado, tenemos a la figura de la Reivindicación la cual la encontramos regulada en el artículo 923° del Código Civil, cuya definición no se detalla a nivel normativo pero que según la revisión de la amplia doctrina, lo podríamos definir como el derecho que tiene todo propietario de retomar la posesión del bien del cual ha sido desposeído, es decir

procede contra el poseedor no propietario, mientras que la figura de la prescripción procede a contrario sensu – poseedor contra el propietario inscrito – ambas figuras tienen su propia finalidad, la Reivindicación retomar la posesión de un bien de su propiedad, pero que ha sido desposeído por un poseedor sin título, y la Prescripción Adquisitiva que se declare propietario de un bien que ha poseído por más de diez años ininterrumpidos.

En el ámbito judicial ocurre que, se demanda Reivindicación y notificada la demanda, lo primero que hace el poseedor demandado es invocar la Prescripción Adquisitiva, y los procesos siguen cada uno en su propia vía (procedimientos paralelos), siendo que en muchos de los casos y con la carga procesal que existe, termina primero el de Reivindicación, que como efecto en su ejecución tiene el lanzamiento de los poseedores que vienen tramitando su proceso de prescripción, hasta ahí aparentemente no existe problema y todo va bien, pues el Proceso de Reivindicación ha cumplido su finalidad, reincorporarle la posesión al propietario despojado de tal condición.

El problema surge cuando termina el Proceso de Prescripción con sentencia fundada, esto quiere decir que el nuevo propietario será el que era poseedor en el proceso de Reivindicación, y este tiene todos los atributos de la propiedad, y, ¿Qué sucede si ya ha sido desalojado producto del Proceso de Reivindicación?, la respuesta es obvia, pues tiene que ser repuesto en el bien que ahora ya es propietario formalmente declarado, ¿y qué sucede con el Proceso de Reivindicación?, ¿todos los gastos procesales que se hicieron, no sirvieron para nada?, ¿toda la carga procesal que generan?, pues implica desalojar a los poseedores y luego reincorporarles la posesión (regresarlos otra vez al bien del que fueron desalojados), pudiendo los jueces ocupar el tiempo que ocupan en resolver estos casos que también requieren de rápida tutela.

Por otro lado, tenemos el problema exactamente igual en los procesos de Desalojo Por Ocupación Precaria, en tanto que estos se siguen en la vía de Proceso Sumarísimo y se discute si la posesión es precaria o no,

entendiéndose por precariedad aquella posesión que es ejercida sin título que la respalde o el que se tenía ha fenecido. Estos casos generan una carga procesal enorme para que posteriormente quien tenga preferencia es el que ha poseído por más de 10 años continuos, pues la Prescripción Adquisitiva tiene preferencia ante cualquier otro Derecho Real, haciéndose necesaria una solución a nivel normativo que nos ayude a aliviar este tipo de problemas que se vienen suscitando muy seguido en nuestro país y que al momento no existe otra alternativa que su tramitación de manera paralela y ahora, últimamente su acumulación, aunque sepamos que luego el poseedor será el que va a vencer si prueba los requisitos de la Prescripción Adquisitiva, claro en un proceso aparte.

De la revisión de la normatividad Civil y Procesal Civil vigente, no existe una figura adecuada mediante la cual el poseedor demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, pueda ejercer su defensa de la manera más oportuna y efectiva, pues la única es iniciar un proceso nuevo y esperar todo el tiempo que ello implica para que se pueda adjudicar la propiedad a su favor mediante la declaración de la prescripción adquisitiva, pese a que el Código Civil expresa que quien posee un bien durante 10 años es propietario del mismo, por lo tanto debería existir una forma de tutela jurisdiccional mucho más efectiva para el poseedor.

De esta problemática es que se desprende el interés por la realización de este trabajo de investigación, en el cual se propondrá incluir a la Prescripción Adquisitiva como Excepción en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, y de esa manera brindar mejor tutela al poseedor de un inmueble que ha sido demandado en los procesos antes referidos.

1.2. Trabajos Previos

En el afán de buscar fuentes que nos ayuden a sustentar la postura que adoptaremos, hemos creído por conveniente realizar la revisión de trabajos relacionados a las variables del tema propuesto, los cuales los describimos a continuación:

1.2.1. Tesis Nacional:

- LAMA MORE, Héctor Enrique (2011). En su tesis "**LA POSESIÓN Y LA POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO**", realizada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar el grado de Magister con mención en Derecho Civil.

En esta tesis se concluye con definiciones relacionadas a la posesión precaria y la posesión como figura jurídica, además se tratan conceptos relacionados directamente con dichas figuras jurídicas, su etimología, las teorías que regulan la posesión, sus antecedentes históricos, se define claramente cuando estamos ante un poseedor precario, se diferencia cuando nos encontramos frente a una posesión legítima y cuando frente a una posesión precaria; asimismo, se desarrolla jurisprudencia relacionada a la posesión precaria, en suma un tratamiento extenso a estas figuras jurídicas que coadyuvan a un mejor entendimiento del tema de investigación.

Conceptos que resultan de mucha importancia para el desarrollo de este trabajo, en la medida que ayudan a fortalecer conocimientos respecto de las figuras de prescripción adquisitiva, de la posesión y de la posesión precaria, que se tornan importantes delimitar para un estudio completo de las variables de esta investigación.

1.2.2. Tesis Locales:

- ANGULO CASTRO, Tania Lizzeth (2016). En su tesis titulada "**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE PROPIEDAD FRENTE AL ÚLTIMO ADQUIRENTE**", realizada en la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo, para optar el título profesional de Abogada. Trabajo al cual citamos como un antecedente a tener en

cuenta para la realización de nuestra investigación, en dicha tesis la autora en una de sus principales conclusiones sostiene:

“La prescripción adquisitiva de propiedad, o usucapión es el medio por el cual la persona se convierte en propietario de un bien, por el efecto mismo de la posesión, el cual le permitirá poder disfrutar y gozar del bien, para ello cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley; y poseyendo un periodo determinado”.

Es así que la revisión y análisis de este trabajo relacionado a las variables de esta investigación va a contribuir en el desarrollo de manera muy eficaz, pues su análisis y enfoque que realiza la tesista es de suma importancia para coadyuvar con la elaboración del presente trabajo de investigación.

- BUCHELLI DULCE, Violeta y ALCÁNTARA SANTISTEBAN, Andrés (2012), en su tesis titulada **“LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA COMO EXCEPCIÓN SUSTANTIVA FRENTE A LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN”**, elaborada en la Universidad Privada Cesar Vallejo de Trujillo, para obtener el título profesional de Abogado. Trabajo en el cual se termina con cuatro conclusiones, siendo una de estas la siguiente:

“En el Proceso de Reivindicación, el demandado que ha adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva sin contar con sentencia judicial firme puede invocarla como excepción material en los fundamentos de contestación de la demanda, en cuyo caso el Juez debe evaluar si esta se ha producido y resolver la pretensión restando eficacia en los fundamentos de la demanda”.

Esta investigación, básicamente se lo enfoca en que la Prescripción Adquisitiva se pueda deducir como excepción sustantiva netamente ante un Proceso de Reivindicación, de lo que se puede apreciar que ya existen antecedentes que buscan solucionar la controversia planteada, pero que hasta el momento no se ha llegado a solucionar y por el contrario, la carga procesal y la defensa del poseedor demandado se torna en un problema que no tiene una salida legal

adecuada; por otro lado, debemos afirmar que a partir del Cuarto Pleno Casatorio Civil, se abre una luz para que el demandado por reivindicación o desalojo por ocupación precaria pueda invocar la prescripción en sus fundamentos de contestación de demanda y dicha demanda podría declararse infundada, pero lo cierto es que nada se ha avanzado porque luego de un largo proceso se tiene que iniciar otro igualmente engorroso y dilatado para ser declarado propietario.

1.3. Teorías Relacionadas Al Tema

1.3.1. Teoría De La Usucapión:

La cual desarrolla todos los aspectos generales de la posesión, tales como la definición, finalidad, objeto, importancia, en fin, todas las particularidades relacionadas a esta figura jurídica. La importancia de la realización de esta teoría, radica en que nos ayudará a comprender la naturaleza jurídica de la institución de la Prescripción Adquisitiva.

Es así que *GONZALES BARRÓN (2013)*, la define como *“el medio de convertirse en propietario por defecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestra una voluntad formal de contradicción”*.

Continúa este mismo autor y expresa que, en buena cuenta, la posesión es trabajo, es riqueza, es origen de la propiedad, así lo dice la doctrina y cita a *Jean Schapp*, el cual sostiene: *el hombre es un ser viviente caracterizado por la multiplicidad de necesidades. Requiere alimentación, vestido, habitación y muchas otras cosas. Las necesidades son satisfechas por medio del trabajo. Para ello se realiza actualmente la satisfacción de necesidades en la sociedad con fundamento en la división del trabajo. La satisfacción de necesidades con base en la división del trabajo supone ya, por su parte, propiedad y contrato. La sociedad de división de trabajo se caracteriza porque cada uno trabaja siempre para otro. El trabajo tiene entonces necesariamente que conducir a la propiedad que se pueda intercambiar con la propiedad de otro.*

En buena cuenta, la usucapión tiene una gran influencia en la economía de todo Estado, pues para generar riqueza los bienes tienen que estar en constante circulación, mientras esto no suceda la economía va a permanecer estática, quizás este es el fundamento más razonable de la usucapión como figura jurídica.

Esta teoría ayudará a cumplir con uno de nuestros objetivos para su correcta realización. Para explicar esta figura jurídica se dependen dos teorías, que son las siguientes:

a) La Teoría Subjetiva

LAFAILLE y HURTADO, (2011), citando a *Savigny* principal representante de esta teoría y según el cual esta se componía de dos elementos: *el corpus* y *el animus*. El *corpus* era el elemento material, el poder de hecho sobre el bien. Para que hubiera *corpus* era necesario el contacto o al menos la posibilidad de tener contacto con el bien, lo cual implicaba tener una influencia sobre el bien. Al poder de hecho debía unírsele un elemento volitivo, el *animus*. El *animus* no estaba referido a ningún poder sobre el bien, sino a la voluntad con la que el poseedor actuaba. Para poseer no bastaba la detentación, el *corpus*, sino que se requería la intención, la voluntad, es decir el denominado *animus domini*. El *animus domini* es una actitud, no una creencia. El usurpador de una casa sabe que no es propietario, pero se comporta como si lo fuera. En cambio, un arrendatario no actúa como propietario. Es decir, para la teoría de *Savigny* el usurpador es un poseedor, el arrendamiento no lo es.

b) La Teoría Objetiva

Esta teoría es la que más se acepta en la actualidad, en tanto que tiene su fundamento en dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las aparentes titularidades.

Esta teoría es representada por *Ihering*. Pero citando a *LAFAILLE y HURTADO, (2011)*, la explican de la siguiente manera: la posesión se componía del *corpus* y *animus*, aunque entendidos estos dos elementos

de forma distinta. Para este autor el *corpus* y el *animus* no eran elementos autónomos. El *corpus* era la relación de lugar con bienes y el *animus* la intención de tener esa relación de lugar con los bienes. El *corpus* conlleva el *animus*. Es así que según esta teoría es poseedor quien en los hechos ejerce la titularidad de un derecho.

1.3.2. Teoría General del Proceso

Con el desarrollo de la teoría del proceso, se busca hacer énfasis en cada una de las etapas que se sigue para la realización de un Proceso Judicial, esta teoría explica la definición de Proceso, los pasos a seguir en cada tipo de proceso, las formas de defensa y las garantías y derechos que se deben respetar para la correcta tutela de los derechos que se discuten.

De esta manera, el Proceso se divide en diferentes etapas que son trascendentales, a decir de (*Dorantes, 2013*):

1. Inicialmente, surge a través de la entrevista del cliente con el abogado, para llevar a cabo la representación de la defensa de sus intereses.
2. En un segundo momento, desenvuelve sus componentes durante el momento en el cual las partes, actor y demandado, eleven, las pretensiones ante el tribunal correspondiente.
3. En un tercer momento, extiende sus beneficios en el desarrollo de las pruebas y hasta el momento en que se emite una decisión mediante la cual se concede o no el cumplimiento de lo demandado inicialmente.
4. Finalmente, se manifiesta en el momento de agotarse los medios ordinarios de defensa legal.

El autor Bautista Tomá sostiene, que el proceso es la suma de actos por medio de los cuales se constituye, desarrolla y termina la relación jurídica. El proceso tiene como finalidad dar solución al litigio planteado por las partes, a través de la sentencia que debe dictar el juzgador, (*BAUTISTA, 2007*). Es que en suma eso es el proceso, pero quizás esta definición es una que ve al proceso como uno que siempre terminará con

una sentencia, olvidándose que existen medios de defensa técnicos que pueden hacer que el proceso termine sin pronunciamiento de fondo.

Es así, que esta teoría está dirigida a realizar el estudio de los procesos de Prescripción Adquisitiva, Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria y si se podría plantear la figura de la Prescripción Adquisitiva como una Excepción perentoria para retener la posesión del bien materia de Litis.

a) Proceso de Reivindicación

Ninguna norma de nuestro ordenamiento nacional define exactamente a esta figura, pero de la diversa doctrina se puede afirmar que “mediante esta acción (reivindicatoria), el propietario reclama la cosa a su actual poseedor. (HINOSTROZA, 2011).

El Proceso De Reivindicación se tramita bajo las reglas del Proceso de Conocimiento, el más largo y engorroso que regula nuestro ordenamiento jurídico procesal, este proceso tiene diferentes etapas de las cuales una depende de la otra, estando que al presentar la demanda, esta es calificada por el Juez Civil y notificada al demandado, el cual debe absolver la demanda expresando sus argumentos de defensa, en esa misma oportunidad puede deducir cualquier Medio de Defensa Técnico que crea por conveniente sea el necesario para mejor defenderse, estos medios de defensa técnicos deducidos en esa etapa se resuelven en la siguiente etapa (Saneamiento procesal), en ese momento se evalúa si lo planteado por el demandado tiene asidero legal y sustento fáctico o si por el contrario solo se busca dilatar el proceso.

El hecho concreto y planteado aquí es en el caso que el demandado emplazado con la demanda de reivindicación, a la fecha de interposición de la demanda se encuentre en posesión del predio *Sub Litis* por más de 10 años de manera continua, pacífica y pública como propietario, el artículo 950° del Código Civil hace ver con gran claridad que únicamente con el transcurso del tiempo en posesión de un inmueble he adquirido la calidad de propietario del mismo, y la diversa jurisprudencia del Perú así se ha pronunciado, pues tan solo faltaría la formalidad de la inscripción

que es una influencia propia del Derecho francés y que ha sido recogido en el libro de Derechos Reales del Código Civil.

Entonces, como se ha dicho en la realidad problemática, el poseedor demandado por reivindicación, no tiene otra alternativa que defender su propiedad ya adquirida [*por el paso del tiempo*] con la interposición de una demanda de Prescripción Adquisitiva, la que se ventila por años en los juzgados civiles, mientras ello ocurre el demandante (por prescripción) puede ser retirado del bien materia de Litis, pues recordemos que para el caso de la reivindicación los jueces tradicionales solo observan que el bien esté inscrito en los Registros Públicos a favor del reivindicante y la demanda será fundada.

Una vez que ocurra lo anteriormente descrito y se ejecute dicha resolución judicial y por ende el posesionario es retirado del bien sub Litis, no le quedará otra opción al poseedor desalojado que esperar los resultados de su demanda de Prescripción Adquisitiva y de ser fundada el Órgano Jurisdiccional tendrá que reponerlo en la posesión, lo que evidentemente genera, gastos procesales, desgaste procesal, entre otras cosas; para que no se generen esta serie de problemas, es que se propone que se incluya una nueva excepción procesal y que se denominaría “Excepción de Prescripción Adquisitiva”, y observando la problemática que existe, su inclusión se hace necesaria, pues estaríamos evitando un trámite engorroso y que en el futuro no tendrá eficacia alguna, pues de demandarse la Prescripción Adquisitiva y de ser amparada, esta siempre va a prevalecer frente a la Reivindicación.

b) Proceso de desalojo

Teniendo en cuenta que existen distintos tipos de desalojo, debemos precisar que en este caso están incluidos solo los de desalojo por Ocupación Precaria, toda vez que es en estos casos que mayor controversia se presenta. Entendiéndose que se configura el Desalojo por Ocupación Precaria cuando un sujeto posee un bien mueble o inmueble sin título que lo ampare o si lo ha tenido este ha fenecido

(vencido), es una definición netamente procesal que incluso recoge igualmente el Código Civil.

HINOSTROZA MÍNGUEZ (2011), citando a Palacio refiere: que en los procesos por desalojo está prohibido plantear el tema de mejor derecho de posesión, siendo que la demanda de desalojo no procedería de quien alegue la calidad de poseedor, para que se de todo este escenario el demandado deberá adjuntar los medios probatorios pertinentes que acrediten su posesión.

Esta afirmación está referida a que si en un Proceso de Desalojo el demandado prueba su condición de poseedor, la sentencia de este proceso no puede generar Cosa Juzgada y podrá iniciar las acciones legales que la ley le confiere, pero de esta manera el problema persiste pues teniendo en cuenta que los procesos hoy en día son demasiado largos, iniciar una acción desde fojas cero demorará toda una eternidad, por el contrario pudiendo deducir una Excepción de Prescripción Adquisitiva el proceso tan solo terminará en la audiencia única, teniendo en cuenta que es este un Proceso Sumarísimo.

Ya en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema ha establecido de manera no muy clara, pero que se debe tener en cuenta que si el demandado alega la prescripción adquisitiva como fundamento de defensa, el Juez deberá pronunciarse sobre el fondo del asunto [*declarando infundada la demanda*], pero no puede declarar la propiedad del poseedor, ello implica que la demanda de reivindicación o desalojo sea declarada infundada, bajo dicha premisa, caso que no resulta del todo entendible por cuanto es contradictorio en el sentido que si el propio Código Civil dice que prevalecen los derechos inscritos sobre los no inscritos, entonces es poco sostenible esta postura, aunado a ello en la práctica judicial, esto no se hace.

Ahora, sustentando la propuesta de incluir a la prescripción adquisitiva de dominio como nueva excepción procesal, es perfectamente viable poderla deducir en los procesos de desalojo, en tanto que la norma procesal permite deducir medios de defensa técnicos, por lo tanto se

resolvería dicha controversia tan solo en la audiencia única, evitando dos largos procesos, que aunque el proceso de desalojo tenga la vía sumarísima, de ello no tiene nada y dura casi lo mismo que cualquier otro proceso.

c) Proceso de Prescripción Adquisitiva

Como expresa GONZALES BARRÓN (2013), la sentencia de Prescripción Adquisitiva tiene naturaleza “declarativa”, pues se limita a reconocer un hecho jurídico mediante su comprobación judicial. Entonces, la naturaleza de esta figura de los Derechos Reales encuentra sustento en que se adquiere un derecho con el solo transcurrir del tiempo, por lo que no se puede ser privado o perturbado cuando se está haciendo uso de un derecho que el tiempo lo ha otorgado.

La sentencia que resuelve un proceso de Prescripción Adquisitiva, es mera declaración de un derecho ya ganado, por lo tanto tan solo constituye la formalidad meramente declarada por un funcionario investido de legalidad y legitimidad para hacerlo. Por lo que no se podría decir que en un proceso de esta naturaleza se está discutiendo el derecho de propiedad, cuando el posesionario ya tiene en su esfera jurídica este derecho, y tan solo busca un acto de solemnidad [*la declaración de propietario mediante una sentencia declarativa*] pues lo ha adquirido de manera natural con el transcurso del tiempo y al quererle privar de un derecho ya ganado de manera natural, constituye una afectación a su derecho a la propiedad, el cual por el descuido del antiguo propietario ha sido revertido a favor del poseedor por más de 10 años, de aquí que se explique la frase “castigo al propietario negligente”, toda vez que si en más de diez años este no ha reclamado la posesión del bien, se entiende que ningún interés lo mueve por hacerlo y por el contrario, quien ha actuado como verdadero propietario es el poseedor demandado.

Si esto es así, entonces la propuesta que se está planteando resultaría totalmente viable, en tanto que si una persona demanda a otra por Desalojo por Ocupación Precaria o Reivindicación, lo que está haciendo

es ir en contra de un derecho que ya le pertenece al poseedor, pero que por circunstancias que desconocemos no ha sido formalizado, por lo tanto habilitando este camino, de poder incluir a la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico, estaríamos brindando mayor tutela al poseedor y evitando trámites innecesarios como Procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria que una vez ganada la Prescripción Adquisitiva, estos quedarán tan solo para el recuerdo, pues la Prescripción Adquisitiva tiene prevalencia sobre cualquier otro tipo de Derecho Real.

1.3.3. Teoría de las Excepciones

La cual explica el contenido de la figura jurídica de las Excepciones, el fundamento, su naturaleza jurídica, explica su relación con otras figuras y además, explica los medios probatorios que debe contener una excepción.

a) Concepto

En ese sentido (*HURTADO, 2014*), citando a *Bulow* refiriéndose a esta figura jurídica sostiene que, *“son estrictamente medios de defensa a cargo de las partes”*.

Continúa este mismo autor y refiere: *Sin embargo, son variados las posiciones asumidas por la doctrina en cuanto al concepto de excepción procesal, una de ellas vinculada directamente a la acción procesal, la segunda relacionada con la pretensión procesal y la tercera posición centrada en la relación jurídica procesal.*

Por su parte *MORALES GODÓ (2005)* señala: *La excepción vendría a ser la contrapartida de la pretensión desde la posición del emplazado, por ello algunos lo denominan contraprestación. Porque en realidad lo que ocurre es que se opone a la pretensión del actor. Es la defensa de fondo o de forma que realiza el demandado. Mientras que la oposición es lo genérico pues comprende la defensa de fondo y de forma, la excepción es lo específico, pues comprende solo la defensa de forma.*

Por su parte Couture, sostiene que la excepción es el poder jurídico de que se haya investido el demandado, que le habilita para poder oponerse a la acción promovida contra él (COUTURE, 1958, p. 89). Posteriormente señala considerando a la excepción como la acción del demandado, lo que equivaldría a su defensa, señalando que el demandante ataca con la acción, y el demandado se defiende con la excepción (COUTURE, 1978, p. 117).

Por su parte (ALVARADO, 2004), sostiene que el vocablo *excepción* tiene un significado aun mayor, al designar con el derecho de contradecir del demandado, hablándose así de *acción y excepción* como formas específicas del derecho de petición a la autoridad que está consagrado en todas las constituciones modernas, en otras palabras se le da al término excepción el significado de derecho de réplica al contenido de la acción.

A través de la figura de las excepciones podemos hacer que un proceso termine sin pronunciamiento sobre el fondo y tan solo cortando su cauce a la mitad y ahorrando tiempo y dinero, a través de estos medios de defensa técnicos se puede atacar un Proceso porque tiene errores de forma o también de fondo, y de ser que ocurran errores de forma la pretensión tendrá que ser encausada correctamente, pero si los errores son de fondo el proceso termina con la declaración de fundabilidad de la excepción que se planteó; entonces, es importante esta figura procesal en la medida que nos ayuda a evitar gastos procesales sin ningún beneficio y en parte, disminuye la carga procesal.

b) Tipos de excepciones procesales según sus efectos

Las excepciones procesales se pueden clasificar según sus efectos en dilatorias y perentorias, las primeras cuando buscan entorpecer el trámite del proceso, buscando subsanar la relación jurídica procesal, mientras que las segundas observan un error insubsanable y por lo cual hacen que el proceso termine una vez declarada fundada la excepción.

Así, (EISNER, 1969), sostiene refiriéndose a las excepciones dilatorias que solo se refieren al procedimiento para suspenderlo o mejorarlo, mientras que las perentorias consisten en que su acogimiento importa desestimar definitivamente la pretensión del actor, la que ya no puede ser propuesta en el mismo ni en otro proceso.

Por su parte (HURTADO, 2014), sostiene que, serán excepciones perentorias aquellas que tienen por objeto proponer que el proceso concluya debido a que la relación procesal tiene un defecto insubsanable o por la ausencia de una condición de la acción que no le permitirá al juez emitir pronunciamiento de fondo. Mientras que al definir a la excepción dilatoria, refiere que son aquellas por las que se denuncia un defecto en la relación procesal, con el propósito de que este sea corregido o subsanado, no tiene como meta cancelar la relación procesal, la suspende para regularizarla dentro del plazo señalado por la norma procesal, si esta corrección del defecto no se produce recién la relación procesal fenece.

Entonces, los efectos que se busca mediante la deducción de las excepciones procesales son dos, dilatar el proceso por considerar que existe un error en la relación jurídica procesal subsanable y las perentorias por considerar que el error no se puede subsanar, para ambas se observan las condiciones de la acción y los presupuestos procesales.

c) Las Condiciones de la Acción

Las condiciones de la acción se constituyen como necesarias en una relación jurídica procesal (proceso), pues ante su ausencia o defecto el juez se verá impedido de emitir decisión judicial con pronunciamiento válido sobre la pretensión propuesta en la demanda, es decir, sin su presencia el juez no puede emitir pronunciamiento sobre el fondo proyectando su actividad hacia una sentencia inhibitoria. (HURTADO, 2014).

Las condiciones de la acción están relacionadas a las excepciones perentorias, ya que de no presentarse estas en un proceso, resultaría imposible que el Juez pueda emitir un pronunciamiento de fondo, pues quienes están discutiendo un derecho no tendrían la legitimidad ni el interés para hacerlo. De esto tenemos que en nuestro sistema jurídico existen dos presupuestos procesales, la Legitimidad para Obrar y el Interés para Obrar, y sobre esto se ha escrito bastante en la doctrina nacional.

- **Legitimidad para Obrar**

La legitimidad para obrar implica que un sujeto tenga derecho para acudir a la vía jurisdiccional a reclamar su tutela, así, (ROCCO, 1983) sostiene:

Legitimación es un *ser un estado*, en que se encuentra una persona o una categoría de personas. Pero el concepto de *estado*, que no puede definirse, se fija siempre siguiendo criterios que establecen el modo de ser de un sujeto determinado, o una categoría de sujetos determinados, siempre en relación con una entidad, material o conceptual (p. 357).

La legitimidad para obrar tiene como antecedente a la "*legitimatio ad causam*". (HURTADO, 2014, p. 418). Se le puede ubicar en la doctrina como legitimación para accionar, cualidad para obrar, legitimación para pretender o resistir la pretensión, legitimación para actuar y contradecir, legitimación sustantiva, calidad para obrar, legitimación en la causa. (TICONA, 1995, p. 68).

Entonces la legitimidad para obrar vendría a ser la adecuación correcta de los sujetos que participan en la relación jurídica sustantiva a los sujetos que van a participar en la relación jurídica procesal. Tanto es así que existe en el Código Procesal Civil una excepción denominada falta de legitimación para obrar que puede ser del demandante o del demandado y que procede cuando una

de las partes nada tiene que ver en un proceso ya iniciado, es decir no tiene relación directa ni indirecta con lo que se reclama.

- **Interés Para Obrar**

Es aquí donde creemos que esta el fundamento de la propuesta en este trabajo, en tanto que como se viene planteando el problema, quien demanda Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, habría perdido el interés para obrar si el demandado está en posesión continua, pacífica y pública como propietario por el plazo de 10 años, pues fácilmente podría oponer a la prescripción como defensa ante el requerimiento judicial de entrega del bien.

Así, se ha dicho que la tesis del interés trata de explicar el denominado interés para obrar, así tenemos que en circunstancias en que surge en una persona la necesidad o interés sobre un determinado bien, es posible que exista otra persona que tenga interés o necesidad sobre el mismo, si esta contraposición de intereses se presenta, es necesario que este “conflicto de intereses” sea resuelto por un tercero imparcial aceptado por ambos, pues está vedado que cualquiera de ellos recurra a la *vía directa*, en razón de estar prohibida por el ordenamiento jurídico, “la satisfacción o realización del interés no está encomendada al portador del mismo interés insatisfecho”. (HURTADO, 2014).

La Corte Suprema lo ha definido de la siguiente manera: El Interés para Obrar es el estado de necesidad de tutela jurisdiccional, concreto y actual, en que se encuentra una persona luego de haber agotado los medios pertinentes para obtener la satisfacción de su pretensión material o porque el ordenamiento jurídico le indica la vía judicial como la única idea para obtener una sentencia favorable a su pretensión; necesidad que determina a aquella persona a recurrir ante el juez a fin de proponer su

pretensión procesal, y obtener, por obra de la jurisdicción, la tutela del bien de la vida que pretende. (Cas. N° 1475-2007-Cajamarca).

Entonces, el Interés para Obrar es la necesidad que una persona tiene para recurrir a la vía judicial a reclamar un derecho que le pertenece pero que está en poder de un tercero; pues bien, analizando de esta manera y aplicado este concepto a la problemática materia de estudio, podremos decir que quien demanda reivindicación solicita del demandante el derecho de propiedad que tiene sobre un bien pero que por distintas razones el demandado lo tiene en su poder (el bien), en el caso de desalojo por ocupación precaria ocurre lo mismo. Pero ¿qué pasa si la demanda se interpone transcurridos los 10 años?, según las normas del Código Civil, el poseedor ya será propietario y podrá iniciar un proceso declarativo de Prescripción Adquisitiva [*art. 950 del CC*] y si no lo ha iniciado hasta que ha sido demandado por reivindicación, tiene expedito su derecho para hacerlo en cualquier momento.

De esto se desprende que, la figura de la prescripción adquisitiva es de naturaleza declarativa y para obtener la formalidad legal, pero al ser una forma originaria de adquirir la propiedad, transcurrido el tiempo que exige la ley, el poseedor ya es propietario, pues la propia ley así lo establece (Art. 950° CC), por lo que al iniciarse un proceso de reivindicación o desalojo por ocupación precaria en su contra, este debería ser declarado improcedente y es aquí donde se propone que una manera de defender su derecho del posesionario sea creando una nueva excepción procesal; esto es, la excepción de prescripción adquisitiva que solo se podrá deducir cuando el demandado por reivindicación o desalojo por ocupación precaria esté en posesión por más de 10 años continuos.

1.3.4. La Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble

Quien posee un bien durante un determinado tiempo tiene expedita la acción de Prescripción Adquisitiva, en tanto que en nuestro Sistema Jurídico Civil quien ha poseído un bien inmueble durante 10 años (prescripción larga) o cinco años si media justo título y buena fe (prescripción corta) resulta ser propietario del mismo y puede ejercer las acciones posesorias que estime necesarias para que su posesión no sea perturbada o arrebatada de manera arbitraria.

Pues bien, siendo así aparentemente el poseedor de un inmueble se encuentra totalmente protegido porque como se afirmó al final del párrafo precedente, existen las llamadas defensas posesorias que se encuentran reguladas en la sección tercera, título I, capítulo sexto, del libro de Derechos Reales del Código Civil; en dicho capítulo se regulan los procesos denominados “Interdictos Reales”, que pueden ser de retener o de recobrar la posesión. El primero de ellos busca repeler la perturbación de la posesión que se está ejerciendo en un determinado bien inmueble, como por ejemplo, podría ser que contiguo a su propiedad se esté construyendo un edificio de más de 15 pisos y que las paredes amenacen con colapsar y causar daños en su propiedad; el segundo procede cuando el poseedor de un bien inmueble ha sido desposeído de manera violenta por personas que no tienen ningún derecho sobre la propiedad que posee. Hay que tener en cuenta que la norma es clara en afirmar que *las defensas posesorias no proceden contra el propietario del inmueble que se está poseyendo, dejando una salvedad que proceden solo y únicamente si ha operado la Prescripción Adquisitiva*. Siempre que esta haya sido declarada formalmente.

Entonces, aquí es donde radica el problema de falta de Tutela Jurisdiccional para el poseedor de un bien que ha sido demandado por Reivindicación o Desalojo Por Ocupación Precaria, porque como se afirmó anteriormente, existen las denominadas defensas posesorias, pero estas no tienen ningún efecto si quien demanda es el propietario inscrito del bien inmueble que se viene poseyendo, no quedando otra

alternativa al demandado de incoar un proceso de Prescripción Adquisitiva.

Al regular el Artículo 950° del Código Civil que “quien ha poseído un bien durante 10 años o cinco años si media justo título y buena fe, es propietario de dicho bien”, no hace más que afirmar que si alguien interfiere en esa propiedad estaría vulnerando el derecho fundamental de propiedad del demandado por reivindicación o desalojo por ocupación precaria; entonces, aquí se hace necesario realizar un desarrollo dogmático acerca de lo que se entiende por Tutela Jurisdiccional.

Así, (TICONA, 1998) sostiene que, el derecho a la tutela jurisdiccional es el derecho público, subjetivo o abstracto que tiene toda persona sea actor o emplazado que le faculta a exigir del estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez competente, independiente y responsable, con el fin de que en un plazo razonable y en forma motivada se pronuncie sobre las pretensiones y, en su caso, se de plena eficacia a la sentencia.

Por lo que, el demandado por reivindicación y desalojo por ocupación precaria debe tener formas de defensa que ayuden a preservar su derecho de propiedad ya adquirido por el paso del tiempo y que por motivos distintos no ha iniciado un proceso de Prescripción Adquisitiva, pues como lo expresa (HURTADO, 2014), la tutela jurisdiccional tendrá el carácter de efectiva si el juez cuenta con la posibilidad de otorgar tutelas diferenciadas, así tendremos a un juez absolutamente activo y con posibilidades por ejemplo de dictar tutela preventiva no para reparar un perjuicio sino para evitarlo, prevenirlo o evitar su continuidad, a su vez contaremos con un juez capaz de anticipar lo que va a decidir en una sentencia con autoridad de cosa juzgada (...).

Lo anterior se condice con la realidad práctica, pues de ser fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria o reivindicación, el juez ordenará el lanzamiento de los poseedores de quien su proceso de prescripción aún no termina, causándoles perjuicio económico, moral y patrimonial, pues una vez que termine este proceso y se acredite su posesión por más de diez años, tendrán que ser repuestos en el bien que

ya fueron desalojados y los perjuicios causados ya nadie podrá remediarlos, en este claro sentido, es que se hace urgente una forma eficaz de cautelar los derechos del poseedor demandado por reivindicación o desalojo por ocupación precaria.

1.3.5. Derecho comparado con el país de Argentina

En Argentina el plazo para prescribir un inmueble es de 20 años (prescripción larga) y de 10 años cuando se tiene justo título y buena fe (prescripción breve), ambas con los requisitos comunes que se exigen en nuestra legislación peruana; esto es, la posesión tiene que ser pacífica, pública y continua como propietario.

En este país a la Prescripción Adquisitiva o Usucapión –como lo denominan-, se lo puede hacer valer de dos formas, como acción y como defensa; lo que nos interesa en este punto es la usucapión como defensa. Se puede hacer valer la Prescripción Adquisitiva como defensa cuando el poseionario de un bien inmueble ha sido demandado por Reivindicación y este ya está en posesión durante 20 años (*que establece la ley Argentina*), entonces quien opone la usucapión como excepción y según la Ley de este país (*art. 1° de la Ley 5756/1958*), el excepcionante se encuentra eximido de los requisitos exigidos para incoar a la Prescripción Adquisitiva como acción, llámese plano de medida, constancias de catastro y registro de propiedad, por cuanto el bien ya se encuentra individualizado por quien ha interpuesto la demanda de reivindicación.

Lo anterior se fundamenta en el hecho que el demandado carece del tiempo necesario para preparar los supuestos y requisitos que condicionan la promoción de una demanda por usucapión, lo que no releva a quien oponga tal defensa, el acreditar tanto el *animus* como el *corpus* de la posesión que alega, con un grado de verosimilitud tal que resulte justificado del rechazo de la pretensión reivindicatoria. (GURFINKEL, 2010).

La misma Corte Argentina en materia Civil así lo establece en sus pronunciamientos jurisdiccionales al sostener en el expediente N° 42864,

caso RIDOLFI JULIO FRANCISCO C/ BALLESTEROS NELIDA OLGA Y OTROS S/ Reivindicación, lo siguiente:

"En el supuesto de que la usucapión se haga valer procesalmente por vía de excepción estamos frente al caso judicial que se presenta cuando el propietario de un inmueble que ha perdido la posesión, promueve, como parte actora, un juicio de reivindicación contra el poseedor actual y éste opone al progreso de la demanda la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, fundada en la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el transcurso del término de por lo menos 20 años, pero sin reconvenir por la adquisición del dominio. En esta hipótesis no se debe cumplimentar ningún requisito instrumental como recaudo de admisibilidad de la excepción (art. 24, ley 14.159, modificado por decreto-ley 5756/58), contrariamente a lo que ocurre cuando la usucapión se hace valer por vía de acción, dado que tanto el propietario como el inmueble ya han quedado individualizados al demandarse; pero es necesario tener en claro que la eximición relativa a la agregación del certificado de dominio y del plano de mensura debidamente aprobado, como requisitos documentales de admisibilidad de la vía procesal, no libera al accionado de producir toda la prueba documental que sea necesaria para el triunfo de su defensa y que, obviamente estar relacionada con la acreditación de los actos posesorios y de los caracteres no viciosos que su posesión debe revestir durante el tiempo necesario para prescribir, prueba ésta que, por lo demás, debe ser complementada con la informativa en aquellos supuestos en que la documentación haya sido expedida por determinada repartición pública o entidad privada en cuyos archivos o registros obren los datos relativos a dicha documental; ello sin perjuicio e independientemente de la producción de los otros medios de prueba aplicables."(Mariani de Vidal - Goldenberg- Kiper " Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión" La Ley 1989-E, 1084).

Así, (GURFINKEL, 2010), citando a Palacio, refiere que la diferencia entre la usucapión como acción y como defensa se explica en razón de que, en el proceso reivindicatorio, el objeto de la pretensión consiste en la recuperación de una posesión perdida, y el objeto de la defensa no estriba en la formación de un título supletorio de dominio, sino en la conservación de aquella. Por otra parte interviene en dicho proceso un propietario cierto provisto de obvio interés de controlar la seriedad de la prueba que se produzca.

En resumen, lo que busca el poseedor demandado por reivindicación es la conservación de la posesión, más no la emisión de un título de propiedad, pues para tal efecto tiene que iniciar un proceso en donde deduzca a la Usucapión como acción y además, cumpla con los requisitos que se exigen para la admisión de su demanda.

Comparándolo con nuestra legislación, podremos observar que dicha figura jurídica perfectamente puede ser aplicada en nuestro sistema, en tanto que lo que se buscaría es la retención de la posesión, pues la misma naturaleza de las excepciones prohíbe que una vez planteada dicha excepción se pueda emitir un pronunciamiento de fondo, ello implicaría ir en contra del sistema jurídico procesal civil ya establecido. Por otro lado, se tiene que los requisitos estipulados que se exigen para la presentación de una demanda de prescripción adquisitiva ya no serían exigibles si es que ésta es deducida como excepción, entiéndase que el bien materia de Litis ha sido individualizado con la demanda de reivindicación o desalojo por ocupación precaria.

Existen especialistas en Derecho Procesal Civil que sostienen la imposibilidad de inclusión de una excepción de prescripción adquisitiva, por cuanto resultaría imposible en tan corto tiempo determinar la existencia de los requisitos de esta figura jurídica, sin embargo, pierden de vista el estadio probatorio de las excepciones y es más, lo que se propone no es una declaración de propietario para lo cual se requiere de un amplio despliegue probatorio, sino tan solo se busca la retención de la posesión y para eso solo será necesario acreditar que el demandado se

encuentra en posesión continua por más de 10 años y por ende, su derecho a ser mantenido en la posesión se encuentra protegido por el Artículo 950° del Código Civil.

1.4. Formulación Del Problema

¿CÓMO SE REALIZA LA TUTELA JURISDICCIONAL DEL POSEEDOR DE UN INMUEBLE POR MAS DE DIEZ AÑOS FRENTE A LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN Y DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA?

1.5. Justificación Del Estudio

El interés por realizar este proyecto de investigación radica principalmente en encontrar una forma de dar solución a un problema que se suscita en la actualidad en nuestra realidad nacional, siendo que la finalidad de este trabajo, es determinar si existe adecuada tutela jurisdiccional para el poseedor de un inmueble que ha sido demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria y de ser posible, proponer como una solución incluir un Medio de Defensa Técnico que se pueda plantear ante una demanda por Reivindicación o de Desalojo por Ocupación Precaria y de esta manera ahorrarnos todo el desgaste que genera la tramitación de un Proceso Judicial y la vulneración del Derecho de Propiedad del poseedor. De ser procedente la propuesta de inclusión de la Prescripción Adquisitiva como Excepción, se lograría ahorrar costos procesales, contribuir a la disminución de la carga procesal y ahorrar gastos innecesarios a los justiciables.

La implementación de la Prescripción Adquisitiva como Excepción Procesal puede operar como un factor relevante para la solución del problema suscitado, estaríamos dando solución a dos casos que generan un largo procedimiento judicial, en tanto que, con su deducción en los procesos de Desalojo por Ocupación Precaria y Reivindicación, estos acabarían solo en la etapa de Saneamiento Procesal, quedando el derecho del demandado expedito para iniciar un Proceso puro de Prescripción Adquisitiva.

La utilidad del presente proyecto de investigación radica en que va a brindar una alternativa de solución a las personas que se encuentren inmersas en este tipo de problemas, así como contribuirá para que se tome en cuenta una modificatoria en el Código Procesal Civil, en el sentido de poder incluir una Excepción Procesal, específicamente para los casos que venimos mencionando a lo largo de este documento.

El proyecto que me propongo realizar es viable, porque se sustenta en la problemática que hoy en día encontramos en la sociedad, el cual se ve reflejado en los diferentes Juzgados Civiles y Mixtos del país. Para la realización del presente estudio se recurrirá a las distintas bibliotecas de la localidad, pudiendo afirmar que la información para poder cumplir con los objetivos del presente trabajo de investigación, se torna alcanzable en la medida de poder concordar tiempos con las actividades a realizar; además, se hace viable su desarrollo toda vez que no estamos frente a temas inexistentes o que por capricho del investigador se decida realizarlos, sino que por el contrario lo que se plantea se es concordante con la realidad nacional y local y sobre todo dentro del marco jurídico vigente en nuestro país.

En este trabajo los beneficiarios directos son las poseedores por más de diez años que son demandados por reivindicación o desalojo por ocupación precaria y los beneficiarios indirectos el Estado porque se busca celeridad y economía procesal y por otro lado, la sociedad porque existiendo una excepción de prescripción adquisitiva podremos afirmar que existe predictibilidad en la justicia, por cuanto un poseedor ante una demanda de este tipo podrá conocer que paso debe seguir para defender su posesión.

1.6. Hipótesis

La Tutela Jurisdiccional del poseedor de un inmueble por más de diez años frente a la demanda de reivindicación y desalojo por ocupación precaria se realiza interponiendo otra demanda por Prescripción Adquisitiva, no existen otros mecanismos por los cuales dicho poseedor proteja su propiedad de manera más efectiva y rápida ante una demanda de este tipo, generando carga procesal y en algunos casos, fallos contradictorios e ineficaces.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo General

- Determinar si existen mecanismos de Tutela Jurisdiccional que el poseedor de un bien inmueble por más de diez años pueda emplear frente a una demanda de Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria.

1.7.2. Objetivos Específicos

- Realizar el estudio de expedientes judiciales en los que se hayan tramitado procesos de Reivindicación, Desalojo por Ocupación Precaria y Prescripción Adquisitiva con las mismas partes de manera paralela.
- Realizar entrevistas a Jueces Civiles ha cerca del problema planteado.
- Determinar si es necesario una posible inclusión de la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en el Ordenamiento Jurídico Procesal Civil ante los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria.
- Realizar un análisis Jurídico en Derecho Comparado con el país de Argentina.

II. METODO

2.1. Diseño de Investigación

El diseño de la presente investigación está basado en un aspecto **MIXTO**, esto es **Cualitativo - Cuantitativo**, por los siguientes fundamentos:

Es cualitativo porque apunta al esfuerzo para comprender la realidad social que se vive referido al conflicto entre los Procesos de Prescripción Adquisitiva, reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, donde se ve reflejado que su tramitación de forma paralela termina siendo ineficaz.

Advierte exhaustividad en el análisis, comprensión e interpretación de los hechos jurídicos, sociales y culturales.

Se va hablar de entendimiento en profundidad: se trata de obtener un conocimiento lo más profundo posible.

De igual manera con el diseño cualitativo, se busca comprender las acciones desde las perspectivas de los sujetos y sus relaciones, en este caso serán las acciones de los justiciables que discuten derechos reales en un Proceso Civil y el conflicto que se refleja en su tramitación.

Es cuantitativa, porque a través de este estudio buscamos determinar con cuanta frecuencia se suscitan estos procesos en los Juzgados Civiles y Mixtos de la localidad.

2.2. Variable, Operacionalización

2.2.1. Variables

a. Variable independiente: La Tutela Jurisdiccional.

b. Variable dependiente: Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria.

2.2.2. Operacionalización de Variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
<p>VARIABLE INDEPENDIENTE:</p> <p>LA TUTELA JURISDICCIONAL</p>	<p>Según Piro Posada:</p> <p>Derecho que tiene todo sujeto de derecho de acceder a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de una situación jurídica que se alega que está siendo vulnerada o amenazada.</p>	<p>Lograr celeridad en los procesos judiciales y disminuir la carga procesal.</p> <p>Incluir en el Código Procesal Civil a la Prescripción Adquisitiva como nueva Excepción Procesal.</p>	<p>Realizar entrevista a expertos en el tema.</p> <p>Comprobar los aportes de la teoría del proceso, así como, de la teoría de las excepciones.</p>	<p>Razón Fundamental:</p> <p>En base a la observación de la teoría de la Usucapión, la teoría del proceso, de la teoría de las excepciones, el análisis de las buenas prácticas del Derecho Comparado de Argentina y la construcción de una Iniciativa Legislativa, se logrará disminuir la carga procesal y evitar pronunciamientos incongruentes e ineficaces en el futuro.</p>
<p>VARIABLE DEPENDIENTE:</p> <p>DEMANDA DE REIVINDICACIÓN Y DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA</p>	<p>Se enfoca a la tramitación paralela de estos procesos con el de Prescripción Adquisitiva y los fallos contradictorios e ineficaces cuando se declare judicialmente la Prescripción Adquisitiva</p>	<p>Tener un mecanismo procesal que ayude al poseedor que ya es propietario por el paso del tiempo a retener la posesión de un bien.</p> <p>Tener en cuenta el Derecho Comparado</p>	<p>Determinar si las buenas prácticas procesales de Argentina contribuyen a la disminución de la carga procesal y la incongruencia de fallos procesales.</p>	<p>Comparado de Argentina y la construcción de una Iniciativa Legislativa, se logrará disminuir la carga procesal y evitar pronunciamientos incongruentes e ineficaces en el futuro.</p>

2.3. Población y Muestra

2.3.1. Población

La población para la elaboración de mi proyecto de tesis, está conformada por todos los casos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, en los cuales se ha iniciado un proceso paralelo por Prescripción Adquisitiva, tramitados en los Juzgados Civiles de La Corte Superior de Justicia de La Libertad - Trujillo y Mixtos del Distrito de La Esperanza.

2.3.2. Muestra

Para el cálculo de la muestra se ha considerado utilizar el método **NO PROBABILÍSTICO** de **MUESTREO POR CONVENIENCIA**, a través de este método el investigador toma en cuenta los datos que va a elegir para seleccionar una determinada cantidad de elementos a estudiar. Al ser nuestra investigación de tipo exploratorio, es decir para obtener un panorama general sobre el tema que se busca estudiar, es oportuno la aplicación de este método de investigación y análisis de datos.

De esta manera, se ha considerado que la muestra a analizar y cuyos resultados serán enunciados en su oportunidad equivaldrá a los casos en los cuales se haya demandado Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria y que simultáneamente se haya iniciado otro proceso en donde se discuta la Prescripción Adquisitiva entre las mismas partes procesales, siendo este último enunciado una de las principales características que deberá cumplir nuestra muestra.

2.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, Validez y confiabilidad

Utilizaremos las siguientes técnicas e instrumentos para recolectar nuestros datos:

TÉCNICA	INSTRUMENTO
OBSERVACIÓN	Guía de observación: <ul style="list-style-type: none">✓ Análisis estructural de expedientes judiciales.✓ Analizar la frecuencia con la que se demanda la Reivindicación o el Desalojo por Ocupación

	Precaria y posteriormente se inicia un proceso paralelo de Prescripción Adquisitiva.
ENTREVISTA A ESPECIALISTAS	Guía de entrevista: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entrevista a magistrados especialistas en Derecho Civil, dirigida a obtener sus criterios que adoptan ante esta problemática.
ANÁLISIS DE DOCUMENTOS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Análisis de jurisprudencia del País, que trata de dilucidar este problema. ✓ Análisis de la Legislación del país de Argentina que regula a la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico.

2.5. Métodos de análisis de datos

Para la elaboración de este trabajo de investigación, básicamente se utilizará dos métodos de análisis de datos y son los siguientes:

a) Teoría Fundamentada

Siguiendo a SCHETTINI y CORTAZZO (2015), la teoría fundamentada es una estrategia metodológica que tiene como objetivo principal generar teoría, a partir del análisis de información netamente dogmática; es por eso que (MURILLO, 2008), desarrolla las características fundamentales de este tipo de método de análisis de datos cualitativos y concibe a las siguientes características:

- La recolección de datos y el análisis transcurren de manera concurrente.
- Los datos determinan los procesos y productos de la investigación y no los marcos teóricos preconcebidos.
- Los procesos analíticos suscitan el descubrimiento y el desarrollo teórico y no la verificación de teorías ya conocidas.
- El muestreo se realiza con base a lo que emerge de los datos, se le denomina muestreo teórico y sirve para refinar, elaborar y completar las categorías.

- El uso sistemático de los procedimientos analíticos lleva a niveles más abstractos de análisis.

En suma, lo que se busca con la aplicación de este método de análisis de datos es recolectar una serie de información que permita otorgar mayor validez a la hipótesis arribada, es en ese ámbito que se desenvolverá la aplicación de la teoría fundamentada, toda vez que al ser una herramienta de análisis de datos teóricos, es de vital importancia en la presente investigación, en la misma que se requiere de un amplio despliegue informativo, ya que habrá que analizar instrumentos normativos, como el Código Civil y Procesal Civil.

La teoría fundamentada, busca en general contrastar los fundamentos doctrinarios con lo que ocurre en la realidad social, en ese sentido lo que se pretende realizar con esto es contrastar como el poseedor de un inmueble ejerce defensa de su propiedad frente a la demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, y a partir de ello plantear la propuesta de poder incluir a la Prescripción Adquisitiva como nueva Excepción Procesal frente a estos procesos.

b) Entrevista a Especialistas

A través de este instrumento de recolección de datos, se buscará conocer los criterios de profesionales conocedores de Derecho Civil y Procesal Civil, los cuales estarán dirigidos a validar la hipótesis desarrollada en el presente trabajo de investigación. Esto más que todo, con el legítimo interés de evaluar la posibilidad de plantear una reforma a nivel legislativo que pueda incluir a la prescripción adquisitiva como nueva excepción procesal frente a las demandas de reivindicación y desalojo por ocupación precaria, en tanto que en la actualidad no existe la adecuada tutela jurisdiccional efectiva para que el poseedor de un inmueble por más de 10 años ejerza su derecho de defensa de manera eficaz, todo esto concordado con la normatividad y coyuntura Nacional Vigente y, siempre atendiendo a las políticas de Estado, pues a nuestro parecer la creación de esta nueva excepción solucionaría una serie de problemas que hoy se discuten en el Poder Judicial.

2.6. Aspectos Éticos

En este extremo es importante advertir que todos los resultados que se indiquen en este trabajo de investigación encuentran sustento probatorio en los borradores que a diario se recolectan producto de la investigación que día a día se realiza en la búsqueda de datos que permitan encuadrar este trabajo dentro de los parámetros propuestos por la Universidad Cesar Vallejo; por tanto, todo dato, resultado o conclusión arribada está acorde a la veracidad, debiendo afirmar que este trabajo de investigación es realizado con toda la intención de hacer un aporte importante para la comunidad jurídica, es por eso que se lo realiza con toda la seriedad que al caso amerita.

Asimismo, durante la realización de mi esta investigación se tiene que recurrir a la consulta de juristas especialistas en los distintos temas a desarrollar, para lo cual se realizan las citas bibliográficas correspondientes, y de esa manera evitar el plagio de ideas y proteger la Propiedad Intelectual de los autores citados, pues pretendemos que este trabajo de investigación sea una producción intelectual propia y original, es en estos dos pilares que descansa el desarrollo del presente trabajo.

En este trabajo somos respetuosos de las diversas posturas que existan acerca de que si es necesaria o no la inclusión de la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, toda vez que las opiniones que se viertan serán tomadas como un aporte a la realización correcta y eficaz de esta investigación, y de esta manera garantizamos una discusión alturada y con buenos fundamentos, especialmente entre aquellas personas formadas en Derecho.

Do otro lado, este trabajo es realizado con toda responsabilidad jurídica, ya que partimos de la idea de brindar un aporte hacia la comunidad jurídica y la sociedad en general, por eso es que realizaremos nuestro trabajo con el mayor detalle posible y concordando información confiable, para que de esta manera el lector no pueda caer en posibles errores o malas interpretaciones, siendo que, lo que buscamos es transmitir una idea clara de lo que pretendemos con la elaboración del presente trabajo de investigación.

III. RESULTADOS

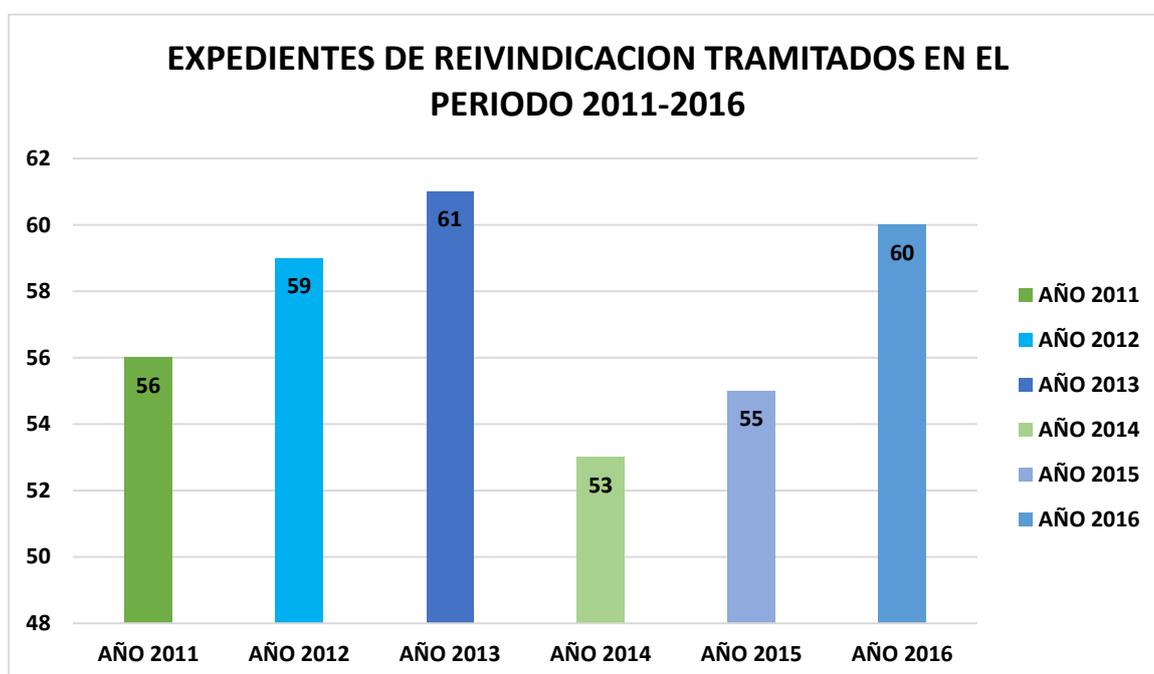
3.1. Estudio de Expedientes Judiciales

Esto con el objetivo de analizar la frecuencia con la que se demanda Reivindicación o el Desalojo por Ocupación Precaria y posteriormente se inicia un proceso paralelo de Prescripción Adquisitiva.

- De la observación de expedientes judiciales en el periodo 2011-2016, se han obtenido los siguientes datos:

El estudio ha sido realizado en la Corte Superior de Justicia de la Libertad (sede Trujillo y MBJ - La Esperanza)

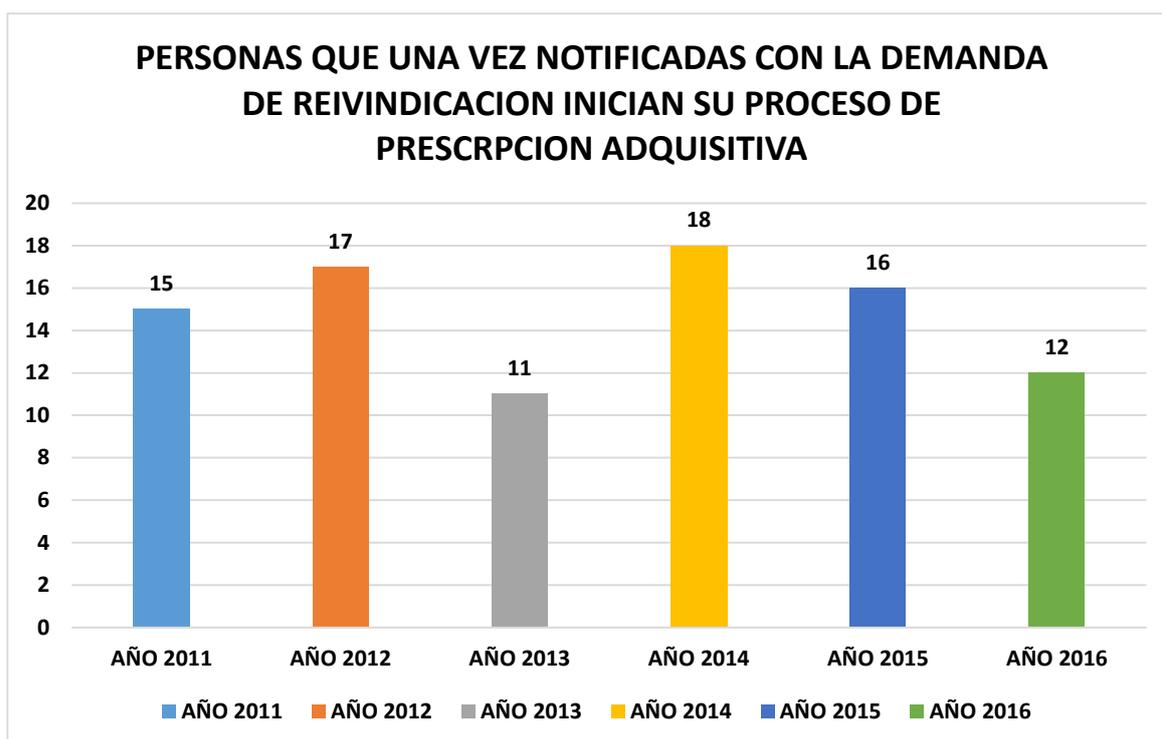
GRAFICO N°: 01



Fuente: Estudio realizado por el tesista - año 2017, en Trujillo y La Esperanza.

INTERPRETACION: De la observación de demandas sobre reivindicación tramitadas en los juzgados civiles en el periodo 2011-2016, se ha podido obtener que se tramitan entre 55 y 61 procesos anuales.

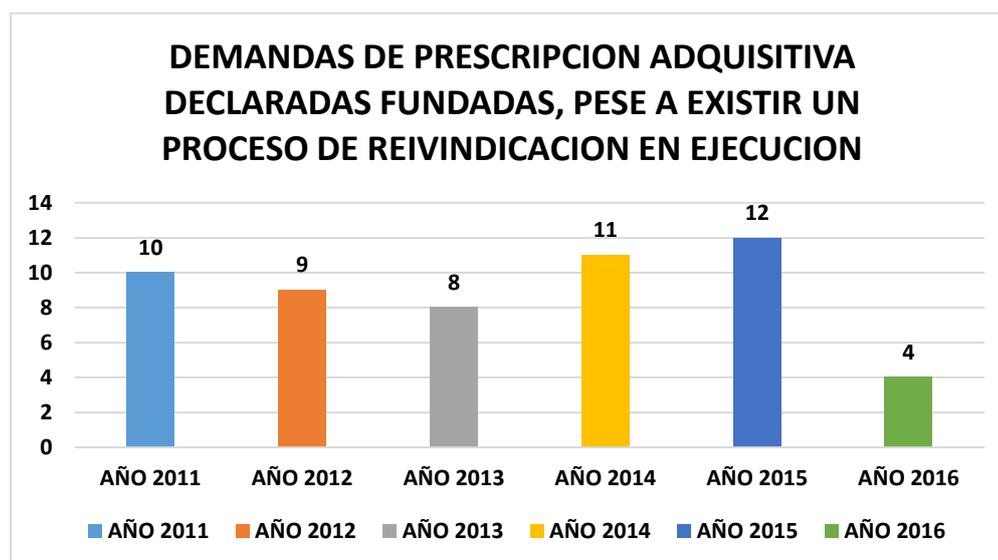
GRAFICO N°: 02



Fuente: Estudio realizado por el tesista - año 2017, en Trujillo y La Esperanza.

INTERPRETACION: En cada año, entre 11 y 18 personas demandadas por reivindicación, posteriormente inician una demanda de Prescripción Adquisitiva por el mismo bien inmueble.

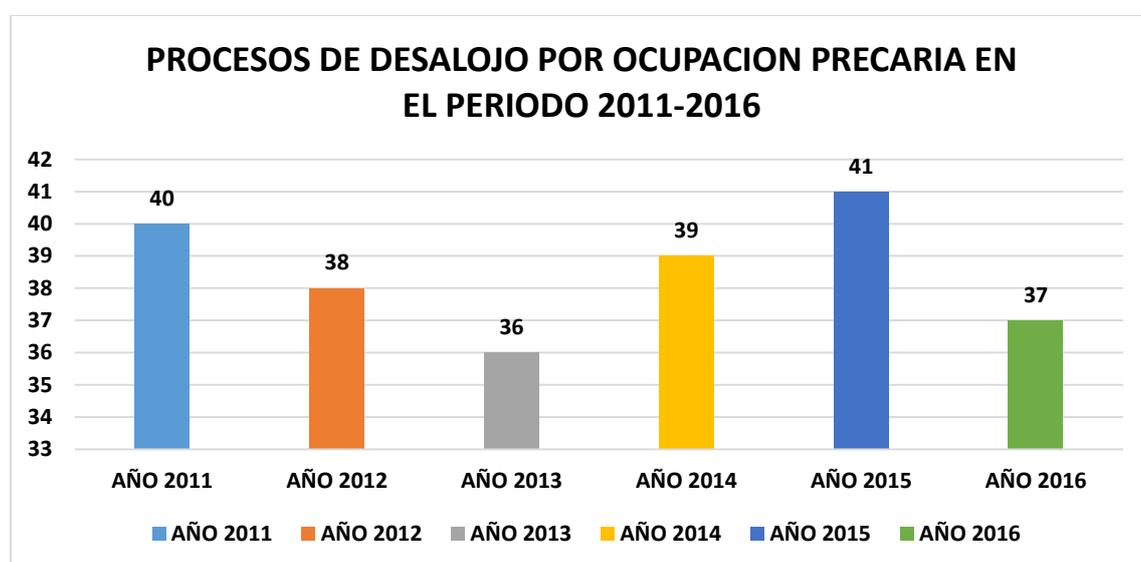
GRAFICO N° 03:



Fuente: Estudio realizado por el tesista - año 2017, en Trujillo y La Esperanza.

INTERPRETACION: Como se puede observar más de la mitad de procesos de Prescripción Adquisitiva que se han iniciado una vez que sus poseedores han sido demandados por Reivindicación fueron declarados fundados y por ende, se ha ordenado la inscripción registral del nuevo propietario, que pese haber sido retirado de la posesión del bien a través del proceso de Reivindicación, se le tenía que reponer en su posesión, ahora como propietario formalmente inscrito, hay que tener en cuenta que algunos procesos aún se encuentran en trámite.

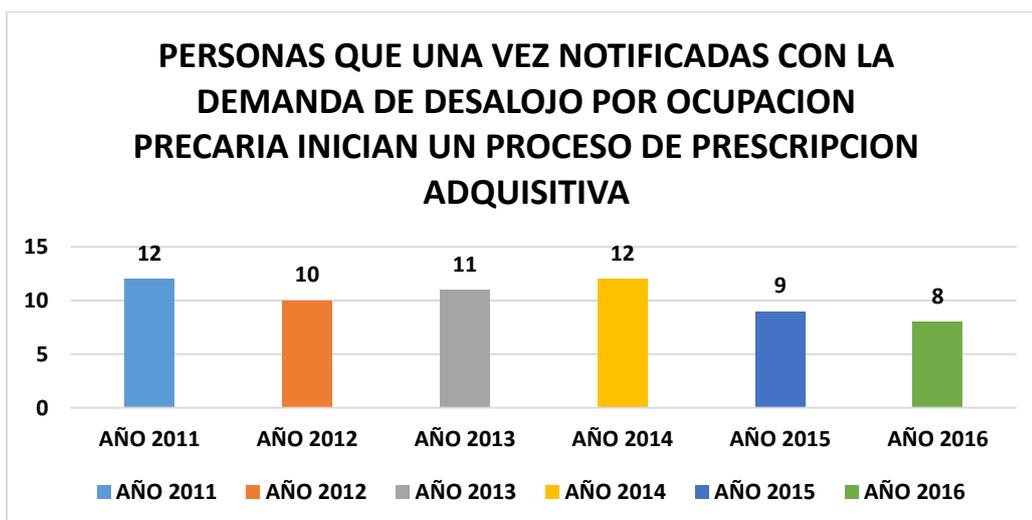
GRAFICO N° 04:



Fuente: Estudio realizado por el tesista - año 2017 en Trujillo y La Esperanza.

INTERPRETACION: De la observación de demandas sobre Desalojo Por Ocupación Precaria tramitadas en los juzgados civiles Trujillo y Mixtos de La Esperanza en el periodo 2011-2016, se ha podido obtener que se tramitan entre 36 y 41 procesos anuales.

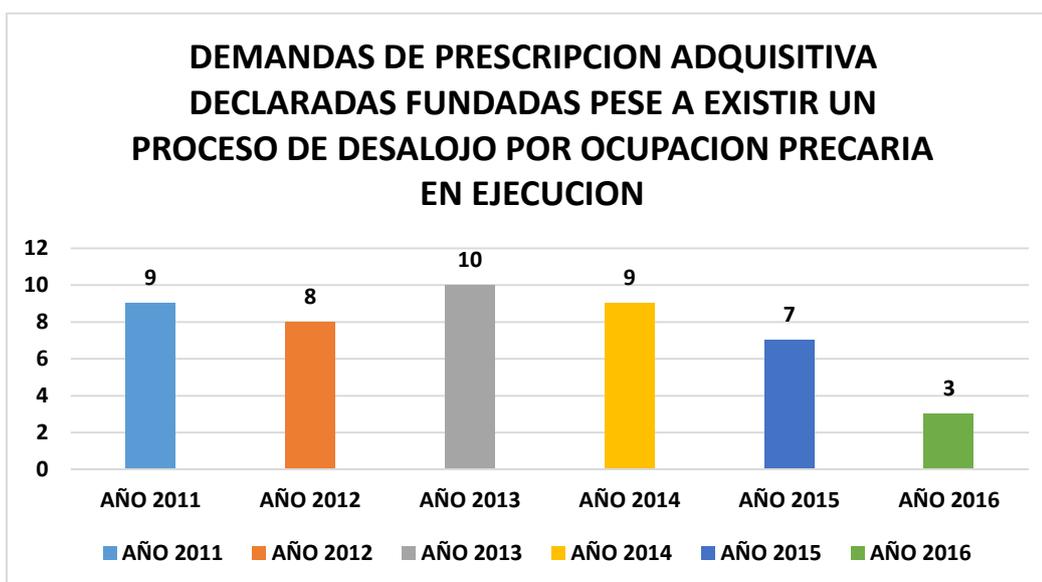
GRAFICO N° 05:



Fuente: Estudio realizado por el tesista - año 2017 en Trujillo y La Esperanza.

INTERPRETACION: Todos los años se tramitan procesos paralelos de desalojo por ocupación precaria y prescripción adquisitiva en el la ciudad de Trujillo y La Esperanza, siendo que la frecuencia de cada año es entre 8 y 12 procesos con las mismas partes y en donde en discusión se encuentra el mismo bien inmueble.

GRAFICO N° 06:



Fuente: Estudio realizado por el tesista - año 2017 en Trujillo y La Esperanza.

INTERPRETACION: Como se puede observar más de la mitad de procesos de Prescripción Adquisitiva que se han iniciado una vez que sus poseedores han sido demandados sobre desalojo por ocupación precaria se declararon fundados y por ende, se ha ordenado la inscripción registral del nuevo propietario, que pese haber sido retirado de la posesión del bien a través del proceso de desalojo, se le tenía que reponer en su posesión, ahora como propietario formalmente inscrito. Hay que tener en cuenta que algunos procesos aún se encuentran en trámite.

3.2. Entrevistas A Jueces Civiles:

PRIMERA ENTREVISTA: JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL

PREGUNTAS

- 1. ¿Cómo se Realiza la Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble Frente a la Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria?**

El poseedor puede iniciar una demanda de Prescripción Adquisitiva, si es que ha cumplido los requisitos establecidos en la Ley.

- 2. ¿Qué ocurre si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva?**

Suspender la diligencia y emitir resolución declarando inejecutable la sentencia que ordena el lanzamiento.

- 3. ¿Considera viable procesalmente incluir la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria? ¿Por qué?**

Si como medio de defensa técnico.

- 4. En el supuesto caso de que existiera la Excepción de Prescripción Adquisitiva, ¿el auto que resuelve tal medio de defensa técnico debería ordenar la inscripción del bien materia de Litis? ¿Por qué?**

No se podría inscribir, por cuanto la naturaleza de las excepciones procesales no es la de un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

5. **¿Considera que al incluirse a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, se estaría contribuyendo a disminuir la carga procesal?**

En parte si se disminuiría la carga procesal porque el proceso de reivindicación se archivaría, si es que la excepción se declara fundada.

6. **De existir dos procesos con las mismas partes, pero que en uno se discute la Reivindicación o el Desalojo por Ocupación Precaria de un bien inmueble y en el otro la Prescripción Adquisitiva, al resolverse uno de ellos, ¿se podría presentar la figura de la Sustracción de la Materia? ¿Por qué?**

No porque las finalidades son distintas.

SEGUNDA ENTREVISTA: CARLOS MALCA MAUROLAGOITIA

PREGUNTAS

1. **¿Cómo se Realiza la Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble Frente a la Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria?**

Puede iniciar la acción que sea pertinente y si ya ha poseído el bien por más de diez años, la prescripción adquisitiva podría ser la mas idónea.

2. **¿Qué ocurre si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva?**

La sentencia tiene que ejecutarse en sus propios términos, así lo dispone el artículo 4° de la LOPJ, la constitución y jurisprudencia. En todo caso los favorecidos con la Prescripción luego podrían plantear reivindicación y recuperar el bien.

3. **¿Considera viable procesalmente incluir la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria? ¿Por qué?**

Puede ser pero se tendría que analizar muy a fondo la manera de deducirlo.

4. **En el supuesto caso de que existiera la Excepción de Prescripción Adquisitiva, ¿el auto que resuelve tal medio de defensa técnico debería ordenar la inscripción del bien materia de Litis? ¿Por qué?**

No, porque la naturaleza jurídica de las excepciones no lo permitiría.

5. **¿Considera que al incluirse a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, se estaría contribuyendo a disminuir la carga procesal?**

Si se disminuiría, pero como lo reafirmo habría que analizar la forma de como deducirla.

6. **De existir dos procesos con las mismas partes, pero que en uno se discute la Reivindicación o el Desalojo por Ocupación Precaria de un bien inmueble y en el otro la Prescripción Adquisitiva, al resolverse uno de ellos, ¿se podría presentar la figura de la Sustracción de la Materia? ¿Por qué?**

No creo que se presente dicha figura, solo se determinará si la reivindicación o desalojo es fundado, atendiendo previamente el resultado de la Prescripción Adquisitiva.

TERCERA ENTREVISTA: TATIANA PEDEMONTE DEL RIO

PREGUNTAS

1. **¿Cómo se Realiza la Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble Frente a la Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria?**

Entiendo que está poseyendo más de diez años, de ser así, puede iniciar una demanda por Prescripción Adquisitiva.

2. **¿Qué ocurre si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva?**

No se ejecuta el lanzamiento.

3. **¿Considera viable procesalmente incluir la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria? ¿Por qué?**

Si se podría incluir pero lo más recomendable podría ser como reconvencción.

4. **En el supuesto caso de que existiera la Excepción de Prescripción Adquisitiva, ¿el auto que resuelve tal medio de defensa técnico debería ordenar la inscripción del bien materia de Litis? ¿Por qué?**

En el supuesto caso de que existiera esta figura no se podría ordenar su inscripción porque se tendría que analizar más a fondo los requisitos de la usucapión.

5. **¿Considera que al incluirse a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, se estaría contribuyendo a disminuir la carga procesal?**

En parte si se disminuiría la carga procesal, por cuanto los procesos de reivindicación y desalojo terminarían con la declaración de fundabilidad de la excepción.

6. **De existir dos procesos con las mismas partes, pero que en uno se discute la Reivindicación o el Desalojo por Ocupación Precaria de un bien inmueble y en el otro la Prescripción Adquisitiva, al resolverse uno de ellos, ¿se podría presentar la figura de la Sustracción de la Materia? ¿Por qué?**

Si, podría. Para evitar una sentencia inejecutable.

CUARTA ENTREVISTA: JOSE V. TORRES MARIN.

PREGUNTAS

1. **¿Cómo se Realiza la Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble Frente a la Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria?**

Generalmente se inicia un proceso de Prescripción Adquisitiva.

2. **¿Qué ocurre si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva?**

Se lleva a cabo de todas maneras el lanzamiento de acuerdo a lo dispuesto en el art. 4° del T.U.O, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

3. **¿Considera viable procesalmente incluir la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria? ¿Por qué?**

No porque tiene que haber previamente sentencia que declare propietario al demandado consentida y/o ejecutoriada y tiene que hacerse valer el derecho en el proceso correspondiente sobre mejor derecho de propiedad.

4. **En el supuesto caso de que existiera la Excepción de Prescripción Adquisitiva, ¿el auto que resuelve tal medio de defensa técnico debería ordenar la inscripción del bien materia de Litis? ¿Por qué?**

De ninguna manera se debería ordenar la inscripción, si tenemos en cuenta que una excepción procesal no implica un pronunciamiento de fondo.

5. **¿Considera que al incluirse a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, se estaría contribuyendo a disminuir la carga procesal?**

Podría ser que sí, pero la carga procesal es un problema de sistema más que todo.

- 6. De existir dos procesos con las mismas partes, pero que en uno se discute la Reivindicación o el Desalojo por Ocupación Precaria de un bien inmueble y en el otro la Prescripción Adquisitiva, al resolverse uno de ellos, ¿se podría presentar la figura de la Sustracción de la Materia? ¿Por qué?**

En este caso no puede operar la sustracción de la materia, toda vez que se trata de pretensiones procesales autónomas independientes y no subordinadas.

QUINTA ENTREVISTA: KELLY JOCCY CABANILLAS OLIVA

PREGUNTAS

- 1. ¿Cómo se Realiza la Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble Frente a la Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria?**

En muchos casos el poseedor inicia su proceso de reivindicación, esto es muy frecuente, pero lo que se está estilando, claro si lo pide la parte, es acumular los procesos.

- 2. ¿Qué ocurre si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva?**

No se podría ejecutar, según el Código Civil la prescripción prevalece sobre los demás derechos reales.

- 3. ¿Considera viable procesalmente incluir la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria? ¿Por qué?**

El tema es que se tendría que analizar los requisitos de la prescripción, en todo caso se podría suspender el proceso de reivindicación o desalojo, dependerá de cada caso.

- 4. En el supuesto caso de que existiera la Excepción de Prescripción Adquisitiva, ¿el auto que resuelve tal medio de defensa técnico debería ordenar la inscripción del bien materia de Litis? ¿Por qué?**

En el supuesto que se llegara a regular, la resolución que resolvería esta excepción (si existiera) no podría ordenar la inscripción del poseedor, porque la figura de la excepción no permitirá tal situación jurídica.

- 5. ¿Considera que al incluirse a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, se estaría contribuyendo a disminuir la carga procesal?**

Considero que si, por cuanto las excepciones se resuelven en el saneamiento procesal y de ser fundada la excepción que propones el proceso de reivindicación o desalojo por ocupación precaria se archivarían, tendría que modificarse el código procesal civil en el capítulo de excepciones.

- 6. De existir dos procesos con las mismas partes, pero que en uno se discute la Reivindicación o el Desalojo por Ocupación Precaria de un bien inmueble y en el otro la Prescripción Adquisitiva, al resolverse uno de ellos, ¿se podría presentar la figura de la Sustracción de la Materia? ¿Por qué?**

No, porque en el proceso de reivindicación se discute la propiedad del bien, en el de desalojo casi siempre ocurre lo mismo y en el de prescripción adquisitiva se discute la posesión por el tiempo de ley.

IV. DISCUSION DE RESULTADOS

4.1. Del Estudio de Expedientes Judiciales

ESTUDIO COMPRENDIDO ENTRE EL PERIODO 2011-2016	
RESULTADOS	ANALISIS DE LA PROBLEMÁTICA
<p>Del estudio de expedientes judiciales en el periodo 2011 – 2016 en la ciudad de Trujillo y el Módulo Básico de la Esperanza, se ha podido obtener que anualmente se procesan entre 53 y 60 procesos por Reivindicación y entre 36 y 40 procesos sobre Desalojo por Ocupación Precaria. De esto, entre 11 y 18 personas demandadas por reivindicación, posteriormente inician una demanda de Prescripción Adquisitiva por el mismo bien inmueble y entre 8 y 12 personas demandadas por desalojo por Ocupación Precaria inician procesos de Prescripción Adquisitiva en contra de quienes pretenden desalojarlos. De esto, más de la mitad de procesos por Prescripción Adquisitiva son declarados fundados, pese a existir procesos de Desalojo por Ocupación Precaria o de Reivindicación.</p>	<p>La problemática entonces, es palpable y salta a la vista de todos. El poseedor demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, no tiene mejor manera de defender su derecho de propiedad adquirido por el transcurso del tiempo que iniciando una demanda de Prescripción Adquisitiva. Esto no hace más que generar carga y actuaciones procesales que entorpecen aún más la administración de justicia, pues en los casos que se ha analizado más de la mitad de personas despojadas de la posesión a razón de los procesos mencionados tienen que ser repuestos en el bien del cual han sido alejados por orden judicial, esto genera malestar en los justiciables. Entonces, se debe buscar otras formas mediante las cuales el poseedor demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, pueda ejercer de manera más eficaz que un proceso largo de prescripción adquisitiva la defensa de su propiedad adquirida por el paso del tiempo.</p>

4.2. Análisis de Entrevistas a Magistrados de La Libertad

ENTREVISTADO	ANALISIS DE RESPUESTAS
<p>JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL (Juez del Cuarto Juzgado Civil de Trujillo)</p>	<p>Este Magistrado al preguntársele como ejerce su defensa el poseedor demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, sostiene que puede iniciar un Proceso de Prescripción Adquisitiva. Esta es la respuesta que básicamente todos los entrevistados adoptan ante esta pregunta y es que no deja de ser cierto, es la única manera que el poseedor tiene para hacer valer su derecho de propiedad ya adquirido, evidenciándose pues que hasta el pensamiento de los magistrados es netamente procesal y sin buscar otras alternativas que solucionen la problemática de manera más eficaz.</p> <p>Asimismo, al preguntársele por nuestra propuesta de poder incluir a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico ante los procesos antes mencionados, afirma que como fundamento de defensa técnico podría ser viable y que en el caso hipotético que existiese como excepción, el auto que resuelve dicha excepción de ninguna manera podría ordenar la inscripción de la propiedad a nombre del poseedor excepcionante. Resulta razonable esta postura y se concuerda con el entrevistado, toda vez que la finalidad de las excepciones como medios de defensa técnicos, no es un pronunciamiento definitivo y para que se inscriba la propiedad se tendría que analizar más a fondo los requisitos de la prescripción adquisitiva en un proceso nuevo.</p>
<p>CARLOS MALCA MAUROLAGOITIA (Juez del Octavo Juzgado Civil de Trujillo)</p>	<p>Como el primer entrevistado, este Magistrado es de la misma opinión que si el demandado por Reivindicación</p>

	<p>o Desalojo por Ocupación Precaria ha cumplido los requisitos de la Prescripción Adquisitiva puede acudir a la vía de acción, asimismo sostiene que de existir la controversia entre dos sentencias una por reivindicación o desalojo y otra de prescripción adquisitiva, se ejecuta la que se encuentra en dicho estado de ejecución. Preguntado por la propuesta de incluir a la prescripción adquisitiva como nueva excepción procesal, ha sostenido que se tendría que evaluar caso por caso, por lo que sostenía en ese momento que puede existir mala fe de los poseedores demandados, pues puede ocurrir que no se encuentren en posesión real y se valgan de lo que se propone para entorpecer el proceso. Este criterio es poco sostenido, en la medida que toda excepción tiene un estadio procesal probatorio documental a través del cual se puede determinar si realmente el excepcionante se encuentra en posesión del bien que pretende retener con la excepción de prescripción adquisitiva.</p>
<p>TATIANA PEDEMONTE DEL RIO (Juez del Noveno Juzgado Civil de Trujillo)</p>	<p>Esta Magistrada sostiene que la única forma de defensa del poseedor demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria es iniciando una demanda de Prescripción Adquisitiva y además de ello, afirma que si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva, el lanzamiento se vuelve inejecutable.</p> <p>Esto es un criterio de cada Magistrado, porque hay que tener en cuenta el Art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la cual expresa que las resoluciones judiciales se ejecutan en sus propios términos, es por eso la</p>

	<p>discordancia en los criterios de los magistrados entrevistados.</p> <p>Asimismo sostiene, que de existir la excepción de Prescripción Adquisitiva, la resolución que resolvería dicho medio de defensa técnico, no podría declarar la propiedad del poseedor, en tanto no es la naturaleza jurídica de las excepciones. Con lo que se concuerda, en todo caso que este proceso archivado a razón de la fundabilidad de la excepción sirva como medio de prueba posteriormente cuando el poseedor inicie la Prescripción Adquisitiva como Acción.</p>
<p>JOSE V. TORRES MARIN (Juez del Tercer Juzgado Civil de Trujillo)</p>	<p>Este Magistrado de amplia trayectoria en temas procesales, sostiene que generalmente los poseedores demandados por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, inician un proceso de Prescripción Adquisitiva, y al preguntársele que ocurriría si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva, el lanzamiento se vuelve inejecutable, refiriendo que la sentencia se ejecuta en sus propios términos. Justamente lo que se afirmaba anteriormente, esto responde al criterio de cada Magistrado.</p> <p>En general se muestra en contra de la propuesta de incluir a la Prescripción Adquisitiva como Excepción Procesal, en tanto que sostiene que tiene que existir primero una sentencia que se pronuncie sobre el fondo de la controversia y que además de ello sea declarada ejecutoriada, por cuanto en la excepción no se podría hacer un análisis del fondeo de la controversia.</p> <p>Esto es cierto en la medida que se pretenda inscribir la propiedad, pero la propuesta no tiene como finalidad la</p>

	<p>inscripción del poseedor como nuevo propietario, sino más bien retener la posesión hasta iniciar su Proceso de Prescripción Adquisitiva.</p>
<p>KELLY JOCCY CABANILLAS OLIVA (Juez del Sexto Juzgado Civil de Trujillo)</p>	<p>Esta magistrada se encuentra a favor de la propuesta de incluir a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico en los Procesos de Reivindicación o Desalojo Por Ocupación Precaria, pues sostiene que la única forma de defensa del poseedor es iniciar un proceso de Prescripción Adquisitiva, además de ello se contribuiría a disminuir la carga procesal.</p> <p>Esto resulta cierto en tanto que los procesos en discusión se terminarían en la etapa de saneamiento procesal, evitándonos costos procesales, estando de esta manera contribuyendo al principio de economía procesal y además de ello brindándole mejor tutela jurisdiccional al poseedor que ha adquirido la propiedad de manera natural por el transcurso del tiempo.</p>

4.3. Análisis con Antecedentes

ANTECEDENTES	BASES VINCULANTES Y EXPLICATIVAS CON LAS VARIABLES
<p>LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE PROPIEDAD FRENTE AL ÚLTIMO ADQUIRENTE.</p> <p>Por: Tania Lizzeth Angulo Castro (2016).</p> <p>(Para optar el título profesional de Abogado).</p>	<p>En dicha tesis la autora en una de sus principales conclusiones sostiene:</p> <p><i>“La prescripción adquisitiva de propiedad, o usucapión es el medio por el cual la persona se convierte en propietario de un bien, por el efecto mismo de la posesión, el cual le permitirá poder disfrutar y gozar del bien, para ello cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley; y poseyendo un periodo determinado”.</i></p> <p>De lo que se puede evidenciar que con el solo paso del tiempo y cumpliendo con los requisitos legales, el poseedor se convierte en propietario y por ende, su derecho debe estar protegido de la manera más eficaz que pueda existir.</p>
<p>LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA COMO EXCEPCION SUSTANTIVA FRENTE A LA ACCION DE REIVINDICACION.</p> <p>Por: Violeta Buchelli Dulce y Andrés Alcántara Santisteban (2012).</p> <p>(Para obtener el título profesional de Abogado).</p>	<p>Siendo una de sus principales conclusiones la siguiente:</p> <p><i>“En el Proceso de Reivindicación, el demandado que ha adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva sin contar con sentencia judicial firme puede invocarla como excepción material en los fundamentos de contestación de la demanda, en cuyo caso el Juez debe evaluar si esta se ha producido y resolver la pretensión restando eficacia en los fundamentos de la demanda”.</i></p> <p>Trabajo en el cual ya se analizaba la problemática existente y que año a año se ha venido manteniendo sin encontrar reacción por parte de los operadores jurisdiccionales, en este trabajo se evidencia la necesidad de poder contar con mecanismos de tutela jurisdiccional eficaces que el poseedor demandado por Reivindicación pueda oponer a su demandante.</p>

4.4. Análisis con Derecho Comparado

PAÍS COMPARADO	RAZONES QUE FORTALECEN LA PROPUESTA
<p>ARGENTINA (Art. 3962° del Código Civil)</p>	<p>Se puede hacer valer la Prescripción Adquisitiva como defensa cuando el poseionario de un bien inmueble ha sido demandado por Reivindicación y este ya está en posesión durante 20 años (<i>que establece la ley Argentina</i>), entonces quien opone la usucapión como excepción y según la Ley de este país (<i>art. 1° de la Ley 5756/1958</i>), el excepcionante se encuentra eximido de los requisitos exigidos para incoar la Prescripción Adquisitiva como acción, llámese plano de medida, constancias de catastro y registro de propiedad, por cuanto el bien ya se encuentra individualizado por quien ha interpuesto la demanda de reivindicación.</p> <p>Esto que ocurre en Argentina permite que el poseedor por más de 20 años demandado por Reivindicación defienda su propiedad a través de una Excepción de Prescripción Adquisitiva, esto ayuda en gran medida a no tener procesos paralelos y que terminen despojando al poseedor de la propiedad adquirida naturalmente.</p> <p>Asimismo, de la Legislación Argentina, se advierte que para deducir la Excepción de Prescripción Adquisitiva, no se requiere que el excepcionante adjunte los planos respectivos del bien inmueble materia de Litis, por cuanto esté ya está identificado por el demandante de reivindicación. Además, porque el tiempo para interponer las excepciones es muy corto y se imposibilita la adquisición de dicha documental.</p> <p>En nuestro medio, para demandar Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria, los respectivos demandantes se encuentran en la necesidad de identificar el bien sobre el que se sostiene son propietarios, y para que proceda la demanda de Prescripción Adquisitiva, se exige al demandante la presentación de planos de ubicación y descripción del bien inmueble que pretende usucapir.</p>

	<p>Por lo que con nuestra propuesta se busca que al igual que en la Legislación Argentina y de lograrse incluir a la Prescripción Adquisitiva como Excepción Procesal ya no se exija esta documental, pues al tratarse de un medio de defensa técnico que tan solo busca retener la posesión, no resulta de mayor exigencia dichos planos, más si tenemos en cuenta que es obligación del demandante por reivindicación o desalojo identificar el bien. Para el caso se propone, bien se podría probar la fundabilidad de la excepción con otra documental que acredite de manera verosímil que el excepcionante se encuentra por más de 10 años en posesión pacífica, pública y continua como propietario, documentales como los recibos por el pago de servicios de agua, luz, teléfono, cable, arbitrios, impuestos prediales, y si ha llegado a construir, presentará las boletas de compra de materiales, el contrato de obra de la persona que realizó la construcción, en fin una serie de documentos que acreditarían de manera mínima los requisitos de la prescripción adquisitiva.</p>
--	---

V. CONCLUSIONES

1. Del estudio realizado se ha podido concluir que el único mecanismo que tiene el poseedor demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria de ejercer la defensa de su posesión por más de 10 años, es iniciando un proceso de Prescripción Adquisitiva, con todo el desgaste que implica la tramitación de un proceso judicial, en tanto que una vez terminado el proceso de prescripción probablemente este haya sido desalojado, por lo que en virtud a la realidad problemática estudiada y en base a los principios de celeridad y economía procesal, se torna necesaria la inclusión de la Prescripción Adquirida como Excepción Procesal.
2. De las entrevistas realizadas a jueces civiles y el análisis de expedientes judiciales, se concluye que es necesaria la inclusión de la prescripción adquisitiva como excepción procesal, por cuanto en la actualidad existe carga procesal en la que se discute procesos de reivindicación o desalojo por ocupación precaria en los cuales paralelamente se tramita uno por prescripción adquisitiva por el mismo bien y con las mismas partes procesales.
3. Al incluirse a la prescripción adquisitiva de dominio como excepción en los procesos de reivindicación y desalojo por ocupación precaria, ya no es necesario requerir como requisitos los planos de ubicación y perimétricos, así como tampoco la memoria descriptiva, por cuanto el tiempo para interponer la excepción no permitiría recolectar dicha información y principalmente porque la finalidad de esta documental es individualizar el bien, situación que ya ha sucedido con la interposición de la demanda de reivindicación o desalojo por ocupación precaria.
4. De crearse la excepción de prescripción adquisitiva, esta solo servirá para conservar la posesión y el excepcionante podrá deducir en proceso aparte la prescripción adquisitiva, con la finalidad de ser declarado propietario, la excepción declarada fundada en el proceso de reivindicación o desalojo por ocupación precaria, no podrá ser considerada prueba determinante para la declaración de propiedad.

VI. RECOMENDACIONES

A Los Legisladores:

Para que legislen a favor de incluir a la prescripción adquisitiva como excepción procesal en el Código Procesal Civil, ante los procesos de reivindicación y desalojo por ocupación precaria, teniendo en cuenta la propuesta de ley que a continuación se adjunta.

A Los Jueces Civiles y Mixtos:

Para que en la medida de lo posible busquen soluciones alternativas al problema que existe, pues se viene generando carga procesal, afectando los principios de celeridad y economía procesal.

A Los Docentes Universitarios:

Para que en sus aulas impartan conocimientos de problemáticas actuales y hagan crecer en los estudiantes el espíritu investigador que debe tener todo profesional Abogado.

A La Sociedad:

Para que siempre traten de regularizar su propiedad y no se vean inmersos en problemas de esta naturaleza,

VII. PROPUESTA DE LEY

PROYECTO DE LEY N°

PROYECTO DE LEY QUE PROPONE INCLUIR A LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA COMO MEDIO DE DEFENSA TÉCNICO EN LOS PROCESOS DE REIVINDICACIÓN Y DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

En calidad de ciudadano peruano ejerciendo mi derecho de iniciativa legislativa, conforme a la parte *in fine* del Artículo 107° de la Constitución Política del Perú y los artículos 75° y 76° inciso 3) del Reglamento del Congreso, propongo el siguiente proyecto de Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Que, del análisis de la realidad social se ha advertido que actualmente se suscitan problemas relacionados con tres figuras jurídicas muy importantes en nuestro medio, en tanto que a partir de ellas se protegen derechos reales como la propiedad y la posesión, los cuales tienen una gran influencia en el desarrollo de la economía de nuestro país.

Que, la figura de la Reivindicación es una pretensión procesal que lo puede ejercitar el propietario que no se encuentra en contacto directo con el bien inmueble de su propiedad, iniciado este proceso es tramitado en la vía procesal más lata como es el proceso de conocimiento, el cual consta de siete etapas procesales, durante las cuales se realiza la investigación con la finalidad de demostrar si el demandante es propietario inscrito del bien que pretende reivindicar.

Que, la figura jurídica de Desalojo por Ocupación Precaria se presenta cuando el propietario de un bien acude al Poder Judicial para demandar al poseedor que sin título alguno o el que tenía ha vencido se encuentra disponiendo fácticamente del bien, por lo que a través de esta figura jurídica se pretende recuperar la posesión del bien, por cuando quien demanda tiene mejor derecho que el demandante. Este proceso se tramita en la vía sumarísima en la misma que su trámite es muy corto y cuanta con estadios procesales concentrados en una audiencia única.

Que, por otro lado tenemos a la prescripción adquisitiva que es una de las formas originarias de adquirir la propiedad, esta figura típica de los derechos reales lo encontramos tipificada en el artículo 950° del Código Civil y procede a favor del poseedor de un bien por más de diez años de manera pacífica, pública y continua. Instaurado este proceso se tramita en la vía de proceso abreviado, el mismo que tiene un estadio procesal más o menos largo y que permite determinar que quien demanda se encuentre en posesión por más de diez años continuos y haber cumplido los requisitos antes señalados.

Que, de la práctica Procesal Civil se advierte que cada año se tramitan un aproximado de 60 procesos de reivindicación solo en el la Corte Superior de Justicia de la Libertad – sede Trujillo y La Esperanza – de los cuales se puede advertir que según el estudio realizado una vez iniciados los procesos de reivindicación, entre 11 y 18 de los sesenta anuales, los demandados por reivindicación inician un proceso de Prescripción Adquisitiva, de los cuales se ha llegado a determinar que en la mayoría de los casos y al iniciarse primero el proceso de reivindicación este concluye antes que el de Prescripción Adquisitiva y como efecto genera el lanzamiento de los posesionarios del bien inmueble que pretenden prescribir.

Que, también se ha observado que de las 11 a 18 personas demandadas por Reivindicación y que posteriormente iniciaron un proceso sobre Prescripción Adquisitiva, más de la mitad de demandas son declaradas Fundadas y como efecto la Inscripción Registral del poseedor que a ese momento posiblemente ya ha sido lanzado del bien que poseía.

Que, de la misma manera ocurre en los procesos de Desalojo Por Ocupación Precaria, en los que solo en la Corte Superior de Justicia de La Libertad Sede Trujillo se tramitan entre 36 y 41 procesos anuales, de los cuales entre 08 y 12 personas demandadas por desalojo inician un proceso sobre prescripción adquisitiva, de estas 08 y 12 personas, más de la mitad son declarados propietarios por haber acreditado los requisitos de la usucapión, todo esto ocurre cuando la sentencia de

desalojo por ocupación precaria ya ha sido ejecutada y ello implica reponer en la posesión a la persona que ha adquirido la propiedad por prescripción.

Que, toda esta problemática se ha observado que la única forma de defensa que tiene el poseedor demandado por Reivindicación es iniciando una demanda alternativa sobre Prescripción Adquisitiva, teniendo en cuenta todo el desgaste procesal e inversión de tiempo y dinero que ello implica, se torna necesario otorgar herramientas que en concordancia con el Artículo 950° del Código Civil, ayuden al demandado por reivindicación a defender su propiedad adquirida por el paso del tiempo, y que tan solo se encuentra pendiente de regularización formal.

Que, todo lo anteriormente expuesto está generando gastos procesales y haciendo que los magistrados encargados de estos procesos ocupen su tiempo en cuestiones que bien pueden tener soluciones alternativas distintas y que por no estar expresamente reguladas en una ley, no se pueden aplicar, pues de por medio se encuentra la observancia del principio de legalidad.

EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL:

La presente iniciativa de ley no es contraria a otras leyes de la materia y menos aún con la Constitución Política del Perú, por cuanto su finalidad expresa es crear la figura de la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico que ayude al poseedor demandado por Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria a tener una mejor Tutela Jurisdiccional.

ANALISIS COSTO - BENEFICIO:

El proyecto de ley que se propone no genera gasto alguno para el erario Nacional, por el contrario se busca evitar costos procesales inidóneos, toda vez que de aprobarse la presente iniciativa de ley, los poseedores que hayan sido demandados por Reivindicación o Desalojo Por ocupación Precaria podrán propiciar la conclusión de estos procesos en

la etapa de saneamiento procesal, evitando gastos al Estado y a las Partes Procesales.

FORMULA GENERAL:

Por cuanto el Congreso de la Republica

Ha dado la siguiente Ley:

**LEY QUE CREA A LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA COMO MEDIO DE
DEFENSA TECNICO EN LOS PROCESOS DE REIVINDICACION Y DESALOJO
POR OCUPACION PRECARIA**

Artículo 1°.- OBJETO DE LA LEY

La presente ley tiene por objeto incluir a la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en el Código Procesal Civil, la misma que podrá ser deducida por quien ha poseído un inmueble por más de diez años y ha sido demandado por Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria.

Artículo 2°.- NORMA MODIFICATORIA

AGRÉGUENSE el inciso 14 al artículo 446° del Código Procesal Civil; asimismo, **MODIFÍQUENSE** el artículo 451° inciso 5 y el artículo 505° inciso 2, del mismo cuerpo de leyes, los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 446° CPC.- Excepciones Proponibles.-

El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

1.-

....

14.- Prescripción Adquisitiva, solo en los procesos de Reivindicación y Desalojo Por Ocupación Precaria.

Artículo 451.- Efectos de la Excepciones.-

Una vez consentido o ejecutoriado el auto que declara fundada alguna de las excepciones enumeradas en el artículo 446, el cuaderno de excepciones se agrega al principal y produce los efectos siguientes:

1.-

...

*5.- Anular lo actuado y dar por concluido el proceso, si se trata de las excepciones de incompetencia, representación insuficiente del demandado, falta de agotamiento de la vía administrativa, falta de legitimidad para obrar del demandante, litispendencia, cosa juzgada, desistimiento de la pretensión, conclusión del proceso por conciliación o transacción, caducidad, prescripción extintiva, convenio arbitral o **prescripción adquisitiva.***

Artículo 505.- Requisitos especiales.-

Además de lo dispuesto en los artículos 424° y 425°, la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1....

2.- se describirá el bien con la mayor exactitud. En caso de inmueble se acompañaran: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y cuando sea el caso certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

No serán exigibles estos requisitos para el poseedor que deduzca la excepción de prescripción adquisitiva en los procesos de reivindicación y desalojo por ocupación precaria.

El juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten el bien.

Artículo 3°.- NORMA DEROGATORIA

Deróguese toda disposición normativa contraria a la presente ley.

VIII. REFERENCIAS

8.1. Bibliografías

- Alvarado Veoloso A., (2004). *Introducción al Estudio del Derecho Procesal*. 1^{ra} parte. Buenos Aires. Ed. Rubinzal-Culzoni.
- Bautista Tomás P. (2007). *Teoría General del Proceso Civil*. Lima, Perú. Editorial Ediciones Jurídicas.
- Buchelli Dulce V. y Alcántara Santisteban A. (2012). *La Prescripción Adquisitiva Como Excepción Sustantiva Frente A La Acción De Reivindicación*. Biblioteca Central UCV – Trujillo.
- Couture E., (1958). *Fundamentos del Derecho Procesal*. 3^{ra} Ed. Bs. As. Del Palma Editor.
- Couture E., (1978). *Fundamentos del Derecho Procesal*. Bs. As. Del Palma Editor.
- Eisner. I. (1969). *La Excepción de Efecto Legal frente a la exigencia de contestar la demanda*. Revista La Ley. Tomo 134, Ed. Abril-junio.
- Gonzales Barrón G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. 3^a Ed. Lima, Perú. Editorial Jurista Editores E.I.R.L.
- Gurfinkel de Wendy L. (2010). *Derechos Reales*. Tomo I. Buenos Aires. Ed. AbeledoPerrot.
- Hinostroza Mínguez A. (2011). *Propiedad y la Posesión*. 2^a Ed. Editorial Jurista Editores E.I.R.L.
- Hurtado Reyes M. (2014). *Estudios de Derecho Procesal Civil*. Tomo II. 2^a Ed. Lima, Perú. Editorial Moreno S.A.
- Lafaile H., Alterini J. (2010). *Derecho Civil, Tratado de los Derechos Reales*. 2^a Ed. Lima, Perú. Editorial La Ley.
- Morales Godo J. (2005). *Instituciones del Derecho Procesal*. Lima, Perú. Editorial Palestra Editores S.A.C.
- Rocco H. (1983). *Tratado de Derecho Procesal Civil*. 2^{da} reimpresión. Bogotá-Bs. As. Ed. Temis Desalma.
- Ticona Postigo V. (1995). *Las Condiciones de la Acción y el Nuevo Código Procesal Civil*. Revista Jurídica del Perú. Tomo XLV. Ed. octubre-diciembre.

- Ticona Postigo V. (1998). *El Debido Proceso y la Demanda Civil*. Lima. Ed. Rodhas.

8.2. Linografías

- Lama More H. (2012). *La Posesión Y La Posesión Precaria En El Derecho Civil Peruano*. Recuperado el 20/09 del 2016, en http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/99/LA_MA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Angulo Castro T. (2016). *La Posesión y La Posesión Precaria En El Derecho Civil Peruano*. Recuperado el 20/09 del 2016, de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1814/1/RE_DERECHOPRESCRIPCION.ADQUISITIVA.PROPIEDAD.FRENTE.ULTIMO.ADQUIRENTE_TESIS.pdf
- Barreda Flores. C., Donayre Espejo C., Huapaya Rivas G., Melchor Vivanco R., Rengifo Santander J., Sánchez Romero J., Taboada Rosassa K., Tasayco Yataco A. Yupanqui Cueva I., (2011). *La Declaración Judicial Previa De La Prescripción Adquisitiva Y Su Implicancia Para La Defensa Del Demandado En La Pretensión Reivindicatoria*. Recuperado el 20/09 del 2016, de: http://www.derecho.usmp.edu.pe/postgrado/doctorado/trabajo_de_investigacion/2011/6_Declaracion_judicial.pdf
- Schettini P. y Cortazzo I. (2015). *Análisis de Datos Cualitativos en la Investigación Social, procedimientos y herramientas para la interpretación de información cualitativa*. Recuperado el 27/06/2017, de: http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/49017/Documento_completo.pdf?sequence=1

ANEXOS

ENTREVISTA A JUECES CIVILES

TEMA: “LA TUTELA JURISDICCIONAL DEL POSEEDOR DE UN INMUEBLE FRENTE A LA DEMANDA DE REIVINDICACION Y DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA”

NOMBRES Y APELLIDOS :.....

DIRECCION :.....

CARGO/FUNCION :.....

TIEMPO LABORADO :.....

PREGUNTAS

1. ¿Cómo se Realiza la Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble Frente a la Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria?
2. ¿Qué ocurre si se programa fecha para lanzamiento de los sujetos que poseen un bien desde hace más de 10 años y al llegar al bien inmueble, estos muestran una sentencia fundada sobre Prescripción Adquisitiva?
3. ¿Considera viable procesalmente incluir la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria? ¿Por qué?
4. En el supuesto caso de que existiera la Excepción de Prescripción Adquisitiva, ¿el auto que resuelve tal medio de defensa técnico debería ordenar la inscripción del bien materia de Litis? ¿Por qué?
5. ¿Considera que al incluirse a la Prescripción Adquisitiva como medio de Defensa Técnico en los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria, se estaría contribuyendo a disminuir la carga procesal?
6. De existir dos procesos con las mismas partes, pero que en uno se discute la Reivindicación o el Desalojo por Ocupación Precaria de un bien inmueble y en el otro la Prescripción Adquisitiva, al resolverse uno de ellos, ¿se podría presentar la figura de la Sustracción de la Materia? ¿Por qué?

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“La Tutela Jurisdiccional del Poseedor de un Inmueble Frente a la Demanda de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
¿CÓMO SE REALIZA LA TUTELA JURISDICCIONAL DEL POSEEDOR DE UN INMUEBLE FRENTE A LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN Y DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA?	<p>General</p> <p>Determinar si existen mecanismos de Tutela Jurisdiccional que el poseedor de un bien inmueble pueda emplear frente a una demanda de Reivindicación o Desalojo por Ocupación Precaria.</p>	La Tutela Jurisdiccional del poseedor de un inmueble frente a la demanda de reivindicación y desalojo por ocupación precaria se realiza interponiendo otra demanda por Prescripción Adquisitiva, no existen otros mecanismos por los cuales dicho poseedor proteja su propiedad de manera más efectiva y rápida ante una demanda de este tipo, generando carga procesal y en algunos casos, fallos contradictorios e ineficaces.	<p>INDEPENDIENTE</p> <p>La Tutela Jurisdiccional</p> <p>INDICADORES</p> <p>Realizar entrevista a expertos en el tema.</p> <p>Comprobar los aportes de la teoría del proceso, así como, de la teoría de las excepciones.</p>	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>Descriptiva</p>
	<p>Específicos</p> <p>Realizar el estudio de expedientes judiciales en los que se hayan tramitado procesos de Reivindicación, Desalojo por Ocupación Precaria y Prescripción Adquisitiva con las mismas partes de manera paralela.</p> <p>Realizar entrevistas a Jueces Civiles ha cerca del problema planteado.</p> <p>Determinar si es necesario una posible inclusión de la Prescripción Adquisitiva como Medio de Defensa Técnico en el Ordenamiento Jurídico Procesal Civil ante los procesos de Reivindicación y Desalojo por Ocupación Precaria.</p> <p>Realizar un análisis Jurídico en Derecho Comparado con el país de Argentina.</p>		<p>DEPENDIENTE</p> <p>En los procesos de reivindicación y desalojo por ocupación precaria</p> <p>INDICADORES</p> <p>Determinar si las buenas prácticas procesales de Argentina contribuyen a la disminución de la carga procesal y la incongruencia de fallos procesales.</p>	

