



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

Regulación de la accesión invertida y sus efectos a favor del edificante de buena fe,
distrito judicial de Lima 2017.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Victor Reynaldo Moreno Marengo (ORCID: 0000-0002-4894-8015)

ASESORES:

Dr. Jose Jorge Rodriguez Figueroa (ORCID: 0000-0001-9401-2210)

Dr. Rosas Job Prieto Chavez (ORCID: 0000-0003-4722-838X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derecho Real, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual y
Extracontractual y Resolución de Conflictos.

LIMA-PERÚ

2019

Dedicatoria: Al Todopoderoso, por su inmensurable amor y misericordia.

A mis amados y recordados padres Victor Andres y Maria Luz, por el inmenso amor que me dieron.

A mi hermana Lesly, por su apoyo constante e incondicional.

Agradecimiento: A mis profesores y compañeros
vallejianos.

ÍNDICE

Caratula	
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Página de los Jurados.....	iv
Declaración Jurada de Autenticidad.....	v
Resumen	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. METODO	15
2.1 Tipo y diseño de investigación	15
2.2 Escenario de Estudio.....	15
2.3 Participante	15
2.4 Técnicas e instrumento de recolección de datos	16
2.5 Procedimiento	17
2.6 Método de análisis de información.....	17
2.7 Los aspectos éticos.....	18
III. RESULTADOS	19
IV. DISCUSIÓN.....	24
V. CONCLUSIONES.....	26
VI. RECOMENDACIONES	27
REFERENCIAS	28
ANEXOS	31

Resumen

El presente trabajo de investigación, se ha titulado como la regulación de la accesión invertida y sus efectos a favor del edificante de buena fe, Distrito Judicial de Lima, 2017. Se establece como objetivo general determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el Distrito Judicial de Lima 2017; y como objetivos específicos: establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, y como último objetivo específico es detallar cuales serían los efectos de la unificación del bien a favor del constructor de buena fe. Se ha desarrollado bajo el enfoque de tipo cualitativo, que advierte a un tipo de investigación básica, que está orientada a la comprensión; con el diseño de teoría fundamentada. La población y muestra está compuesta por abogados especializados en la materia, para cuyo resultado se ha utilizado la colocación de las técnicas de investigación entrevista, y análisis documental, usando como instrumento guía de entrevista, y análisis documental. Consiguiendo como conclusión tres puntos muy importantes que representan la parte principal de la investigación que nos ha demandado esfuerzo y dedicación.

Palabras Claves: Accesión invertida, edificante de buena fe y la unificación del bien.

Abstract

The present research work has been titled as: Regulation of the inverted accession and its effects in favor of the edifying of good faith, Judicial District of Lima, 2017. It is established as a general objective to determine the effects of the regulation of the inverted accession to favor of the of good faith, in the Judicial District of Lima 2017; and as specific objectives: to establish in which cases the accession could be regulated in favor of the upright in good faith, and as the last specific objective is to detail what would be the effects of the unification of the good in favor of the upright in good faith. It has been developed under the qualitative approach, which warns a type of basic research, which is oriented towards compression; with the theory design based. The population and sample is composed of lawyers specialized in the subject, for whose result the placement of interview research techniques and documentary analysis has been used, using as an interview guide tool, and documentary analysis. Getting as conclusion three very important points that represent the main part of the research that has demanded effort and dedication.

Key Words: Inverted accession, uplifting in good faith and the unification of the good.

I. INTRODUCCIÓN.

Por medio de esta investigación se efectuó la aproximación temática que tiene pie de partida varios eventos realizados en diferentes contrastes.

El derecho patrimonial inicio en nuestro país con el arribo de los Europeos a este lugar del globo, siendo que nos heredaron el modelo del derecho romano, que contiene el derecho civil, a su vez deviene el derecho real. La propiedad predial está descrita y regulada en nuestro país desde la época del Virreinato.

Mediante la difusión de instrumentos de comunicación masiva, como lo son las redes sociales, radio y televisión por citar algunos ejemplos, y en nuestro entorno, se puede identificar que los conflictos legales más recurrentes en materia civil, es en lo patrimonial, específicamente en el derecho predial, siendo que las personas no le dan relevancia legal, cuando disponen de su propiedad, ya sea mediante transferencia de la propiedad de manera parcial o total, asimismo el propietario o propietarios de un predio pueden ceder la posesión legal a un tercero, de ser a título oneroso mediante un contrato de arrendamiento y de ser a título gratuito mediante un comodato, por citar ejemplos. Lo anteriormente señalado es el modelo ideal, lo recurrente en nuestra sociedad, es lo informal, no seguir lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, en ocasiones lo hacen por desconocimiento, por falta de diligencia, y en otras se puede dar que hay una intención de actuar de forma deshonesto, para obtener un beneficio patrimonial. De esta manera para ingresar directamente a la materia de nuestro estudio, partiremos señalando que las partes principales de nuestro tema de investigación, es de un lado el edificante de buena fe y del otro el propietario del suelo, que dentro de un supuesto de inicio de esta relación jurídica, es de que el propietario del suelo, en el principio solo era el propietario de la propiedad, y el edificante de buena fe, pudo haber comenzado dentro de esta relación jurídica, como un poseedor cesionario, ya sea a título gratuito o título oneroso, como lo veremos más adelante hay escenarios diversos donde surgen conflictos en materia predial.

Es pertinente señalar, que, ante un conflicto latente entre las partes antes mencionadas, el Código Civil en el los Art. del 938 al 946, lo regula mediante la figura jurídica de la accesión con sus particularidades, a favor del propietario de buena fe y del propietario del suelo, siendo

esta regulación patrimonial desbalanceada, dado que ambas partes gozan de su derecho patrimonial.

Es necesario establecer que ambas figuras jurídicas son nombradas necesariamente en un proceso Judicial Civil, en el caso del edificante de buena fe, su derecho de propiedad de la construcción solo se le otorga en el supuesto de ingresar sin violencia, con consentimiento del propietario, y en la segunda figura jurídica al propietario por actuar con temeridad o negligencia en un posible escenario es sancionada su proceder.

Conforme a la indagación extranjera, con relación a la materia que se investiga en el presente documento, se encontró variedad de escudriñamientos realizados en el pasado, siendo que se detallaran de la forma siguiente:

De esta forma tenemos al abogado Costarricense Chaves (2012), en su tesis titulada “Observaciones sobre el Derecho de Accesión” para efecto de obtener el postgrado en Derecho en la Universidad de C. Rica, de esta manera señala lo siguiente: “la naturaleza primordial de la accesión invertida, es el cambio que posee la naturaleza de superficie aprovechado de forma genérica al derecho de accesión habitual”.

El planteamiento antes expuesto, nuestro ordenamiento jurídico lo entiende, favoreciendo al propietario del suelo, pudiendo ser con un documento de propiedad que esté debidamente inscrito en la institución que corresponda, o su derecho se haya declarado en sede Judicial, el edificante que construyo para efecto de tener mejoras en el lugar que desarrolla la mayor parte de su vida, teniendo en su debida oportunidad el derecho de lo construido, tiene el derecho de unificar el bien, pero con las condiciones arbitrarias que señala el Código Civil en el articulado 941.

Por su parte, el abogado Costarricense Rojas (2010), autor de tesis “La accesión invertida y las mejoras en la Jurisprudencia Nacional”, texto presentado tener el grado de doctor en derecho por la Universidad de C. Rica, sostiene lo siguiente: precisamente la acción de obrar de buena manera, asimismo, la ponderación de los derechos patrimoniales, del mismo modo, la correlación que debiera estar entre las partes justiciables, es determinado por los derechos que pudieran existir entre personas y el predio, el propietario del terreno afrontaría los

resultados de las invasiones pudiendo ser indemnizado en el supuesto que el propietario tenga el ánimo de unificar el predio.

De lo expuesto, cabe advertir que la accesión invertida, como en el país de Costa Rica y en nuestro Perú, solo el edificante puede ser indemnizado de ser tutelado su derecho, pero no tiene opción de hacerse del bien sin pagar suma indemnizatoria.

Por último, tenemos al Jurista Italiano Barassi (1955, p.160). En su libro "Instituciones del derecho civil", sostiene lo siguiente: Un caso de accesión en sentido inverso, en la cual el edificio construido absorbe la propiedad del terreno, se produce cuando el que construye un edificio ha ocupado de buena Fe una porción de la finca contigua, sin que su propietario se haya opuesto. En tal caso, el Juez, de acuerdo con las circunstancias, puede estimar equitativo la accesión de la porción de suelo invadida a la construcción, atribuyendo al constructor la propiedad de ambas e imponiéndole el pago de lo que debiere por indemnización o del doble del valor de la porción ocupada.

Citamos a una institución en la doctrina internacional, para dar a conocer que este reconocimiento del derecho de accesión invertida a favor del edificante de buena fe, como apreciamos no es nuevo, en el texto anteriormente citado menciona al Derecho de Accesión en sentido Inverso, en la cual el derecho de edificación absorbe al de Derecho de Propiedad, dándose en el supuesto de propiedades colindantes, donde el propietario no se opuso a la construcción de su vecino en su terreno.

Investigaciones nacionales. Respecto a la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, podemos encontrar investigaciones respecto a este tema en específico.

De esta forma, se tiene al abogado Reyes (2015), en su tesis titulada "El derecho de posesión y la declaración de propiedad de lo edificado de buena fe en terreno ajeno en el Derecho Civil Peruano" para efecto obtener el título de Doctor en Derecho por la Universidad San Martín de Porres, acota lo siguiente: respecto a la atribución de optar sobre las posibilidades que señala el Código Civil, para que el propietario de la construcción pudiese unificar el total de la propiedad, de lo antes señalado, solo se puede dar en el caso de la actuación de mala fe por parte del titular del derecho del suelo.

El edificante no puede optar por este derecho en la actualidad, de forma oportuna por diversos motivos, lo que tendría más lógica es que el constructor tenga el derecho de reclamar el valor de lo edificado o pagar el valor del suelo al propietario de forma célere, sin procedimientos engorrosos, así ambos contarían con la posibilidad de ejercitar sus acciones sin llegar a establecer innecesarios deberes y derechos.

Además, citamos al abogado Galo (2015), en su tesis titulada “La edificación en terreno ajeno y sus distintos efectos jurídico obligacionales: A propósito de una interpretación sistemática e histórica de los Arts. 941, 942 y 943 del Código Civil Peruano” para acceder al grado de Maestro en Derecho por la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú, del mismo modo señala lo siguiente: Por edificador de buena fe se entiende es aquel o aquellos que no solo se acredita la posesión del predio, sino que además se debe de cumplir con los presupuestos señalados por el código civil peruano (p.65).

Respecto a este enunciado, podemos deducir que el edificante de buena fe, para poder construir en terreno ajeno, debe detener autorización del propietario del suelo de forma explícita o implícita, para que su derecho de edificación pueda ser requerido ante la instancia jurisdiccional pertinente.

Asimismo, Gutierrez (2016) en su Tesis titulada “La accesión invertida de obra hecha por copropietario en suelo común sin el acuerdo necesario”, en su camino para acceder al título de Abogado, en la Universidad Privada “Antenor Orrego” de Trujillo, indico en las conclusiones de su trabajo de investigación: en el supuesto de que existiese buena fe, el cual se generaría un derecho de origen reparatorio para satisfacer la cuantía de la edificación (p.59).

De lo señalado por el autor, es acertado, ya que, en la actualidad en nuestra legislación, el edificante de buena fe, puede tentar a que lo indemnicen por la edificación realizada en terreno ajeno, y si desea hacerse del suelo, deberá pagar el costo de dicho concepto, pero a pesar de que el titular del derecho de la propiedad obrase de mala forma, aquel que construyo en dicha propiedad no puede acoplar el bien de forma gratuita, como si lo puede hacer el propietario del suelo, en el supuesto de que el edificante o invasor, construya de la mala fe en la propiedad ajena.

Así pues, para Arizmendi (2015) *la teoría es concebida en una variedad de procedimientos, definiciones y proposiciones relacionadas entre sí, que nos entrega un punto de vista sobre fenómenos de la naturaleza, sobre los seres humanos, entre otros. En el Derecho, las teorías explican los fenómenos jurídicos desde ópticas divergentes, en otros existen similitudes o sufren drásticas modificaciones, de este modo toda investigación se realiza en el marco de una teoría o corriente epistemológica que establece los límites y la orientación de la investigación.* (p.218).

Respecto a lo antes señalado, se inicia a tratar las diferentes conjeturas para efecto de desarrollar el presente escudriñamiento:

Es importante reiterar que la propiedad constituye un título sobre un bien, siendo este debidamente reconocido por la ley, de esta manera no se adquiere de manera simple, como es el caso de la posesión que se da por la simple ocupación del predio. Como se señaló al principio de la presente, las formas de adquirir propiedades inmuebles son numerosas, y en una de esas maneras de adquisición tenemos la originaria, que contiene la prescripción y la accesión, siendo esta última materia a tratar en la actual investigación.

Así pues, Sánchez (2017) afirma que “la accesión invertida se centra en la irregularidad de la acción del titular del derecho del suelo, quien realizase construcciones dentro de su propio terreno, invade de forma parcial el terreno contiguo limítrofe por errores de plano o por otros factores, concurriendo buena fe.” (p.18).

Por su parte, Ortega (2019) señala que “la accesión invertida puede ser concebida como una manera de adquisición originaria, que pueden ser utilizada por empresas dedicadas a la compra y venta de bienes inmuebles.” (p.21).

Asimismo, Cerdeira (2009) afirma que “el problema de la accesión invertida se centra en aquella construcción que extralimita sus linderos fronterizos, invadiendo parte de una propiedad contigua o ajena. [...]. Estos casos de construcciones extralimitadas suelen ser muy comunes.” (p.2).

El investigador y docente universitario Gonzales (2009), tiene la tesis que, en la adquisición de forma originaria de una propiedad mediante la accesión, en relación a los bienes, no siempre se adhieren al bien primero, pero se piensa que entre la coalición entre

patrimonios inmuebles y entre un bien inmueble primero y finalmente por el accionado, debería tener una constante asociación de naturaleza material o física. (p. 299).

Teniendo en cuenta lo antes señalado, tenemos la forma de adquisición de bienes más antigua, con relación a los derechos de índole patrimonial. Siendo que para los fines de nuestra investigación solo trataremos lo relacionado a bienes inmuebles.

Se podría decir que la figura jurídica de la accesión dentro de nuestra normativa, se dio para dotar de herramientas necesarias, a razón de salvaguardar el derecho constitucional de propiedad entre personas naturales, jurídicas y el estado, en este caso específico, el objetivo primordial es darles seguridad jurídica a los titulares de bienes inmuebles.

Por su parte, Hinostroza (2014) señala que los terrenos que provienen por un aluvión se incorpora y corresponden a los titulares de terrenos cercanos a la ribera. De este modo, se podría señalar que nuestra legislación estableció la accesión por aluvión, para compensar el peligro al cual se enfrentan los titulares de predios que se ubican en cercanías de las riberas, para efecto de no vulnerarse su derecho a la vivienda, originado por evento desafortunado de la naturaleza. (p. 421).

Desde otra óptica, Gonzales, (2014) señala que hay otras formas de aluvión que lamentablemente no son consideradas por nuestra normativa, que pueden ser el aluvión provocado por la mano del hombre, el aluvión de aguas detenidas, y por último el aluvión por repliegue de las aguas de los ríos o lagunas. En Sudamérica, específicamente el país de Argentina regula la accesión por aluvión por repliegue de aguas. (p. 423).

Como se ha podido entender hasta el momento, en esta investigación de derechos reales, concretamente sobre el derecho de accesión, se entiende que esta direccionado a salvaguardar al titular del derecho de propiedad, ante posibles construcciones que fuesen de mala fe, pero también debemos atender a la otra posibilidad, la de aquel que, en resultado de una creencia equivocada, considera legítima su posesión de un determinado bien inmueble, el código civil peruano da remedios para corregir los dos posibles escenarios, pero sigue siendo insuficiente la regulación para el que obra de buena fe, teniendo en consideración, que nuestro país en

materia de transferencia de propiedades, lamentablemente es informal, sobre todo en provincia que la compra y venta de propiedades se realiza con un apretón de manos, confiando que la transacción se realizó de forma honorable.

De esta manera, conforme a nuestra legislación actual, aquel que tiene un título de propiedad de un determinado inmueble tiene más de una alternativa de ser el caso para unir un bien, siendo que podría pedir que le reparen el daño ocasionado o destruir una construcción que fue producto de mala fe, y en último caso podría hacerse de la edificación sin pago alguno. (Gonzales, 2014, p. 419).

Lo que se acaba de mencionar, podría sonar bien, pero como ya se mencionó, en nuestro país un importe número de casos, se puede apreciar que, en las trasferencias de propiedades, no se realizan con la debida solemnidad, para efecto de tener valor jurídico en el tiempo, frente a terceros.

Por otro lado, como se conoce, corresponde al Poder Judicial tutelar procedimientos que conlleven la declaración mediante sentencia consentida del acoplamiento de bienes que resulten un único bien inmueble, cabe señalar que debe tenerse presente lo normado en el articulado número 14 del Código Procesal Civil, donde señala que, cuando se demanda a una persona natural, es competente el Juez del lugar de su domicilio, salvo disposición legal en contrario.

Si el demandado domicilia en varios lugares puede ser demandado en cualquiera de ellos si el demandado carece de domicilio o este es desconocido, es el Juez del lugar donde se encuentre o el del domicilio del demandante, a elección de este último.

Si el demandado domicilia en el extranjero, es competente el Juez del lugar del último domicilio que tuvo en el país. Si por la naturaleza de la pretensión u otra causa análoga no pudiera determinarse la competencia por razón de grado, es competente el Juez Civil.

De igual forma debe tenerse en cuenta lo previsto en el Artículo 24, inciso 1, del Código Procesal Civil, además del Juez del domicilio del demandado, respecto a la competencia del Magistrado, también es competente el Juez del lugar en que se encuentra el bien o bienes tratándose de pretensiones sobre derechos reales. Igual regla rige en los procesos de retracto, titulo supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación o delimitación de áreas o linderos,

expropiación, desalojo e interdictos. Si la demanda versa sobre varios inmuebles situados en diversos lugares será competente el Juez de cualquiera de ellos.

Para requerir la pretensión de declaración de propiedad de lo edificado de buena fe en terreno ajeno, debe de ir conforme a los artículos antes mencionados, además de un petitorio debidamente fundamentado por los hechos de la demanda, y por último se deberá de acreditar en los medios probatorios correspondiente la legitimidad del constructor.

En el proceso de declaración de propiedad de lo edificado de buena fe en terreno ajeno o de reclamación del pago del valor del terreno, el Artículo 941 del Código Civil, indica lo siguiente, cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno en el primer caso, el dueño del suelo debe de pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso el invasor debe pagar el valor comercial del terreno.

Se ha tratado en los párrafos que anteceden, el camino a seguir para la unión de un bien, de un lado el titular del suelo o de otro lado el propietario de lo edificado, si se actuase de buenas formas en la relación jurídica antes mencionada, en ambos casos para unificar el predio se daría una reparación económica, siendo así, es necesario señalar que la reparación civil o indemnización por daños y perjuicios podría ser entendido como todo tipo de lesión a un determinado interés jurídicamente protegido, ya sea que se trate de un derecho patrimonial o extramatrimonial.

Los procedimientos judiciales de mejor derecho de propiedad entre otros, en general toma tiempo para que se dé una sentencia consentida, los justiciables desgastan fuerzas físicas y espirituales, donde el juez casi no siempre considera el daño moral al momento de fijar el monto a reparar para efecto de unir un bien fragmentado por circunstancias desafortunadas.

Hasta este punto, se ha detallado, que nuestra normativa contempla que de actuar de mala forma el titular del derecho del suelo, podrá exigir al constructor legítimo un pago reparatorio en caso de tener el ánimo de unir el bien y de querer acoplar su derecho con la del propietario del suelo, de esta manera se deberá pagar el valor del bien.

De tal forma, la vía judicial es casi siempre la única manera, para efecto de hacer valer su derecho en este caso del poseedor legítimo del bien inmueble, siendo que este tipo de casos, los mecanismos de solución de conflictos extrajudicial no son usados de forma óptima para evitar judicializar estos casos, debido a que los problemas originados entre poseedores y propietarios de un predio son de carácter dinerario.

Encontrándose en sede judicial el constructor que obro de buena fe, en la edificación del bien que posee, va a sortear una serie de dificultades para poder defender su patrimonio, que, en la mayoría de los casos, no está protegida por la solemnidad de un documento, y de esta manera conforme a nuestro Código Civil, la balanza se inclina a favor de aquel que ostente un título, frente a un bien inmueble en este caso determinado.

Siguiendo con el tema, nuestra normativa le da el tratamiento en el supuesto caso del propietario del suelo o terreno quiera sacar ventaja de mala forma frente a un poseedor que edifique en su predio, y aquel dueño del predio quiera adueñarse del patrimonio del edificante, la norma lo sanciona con reconocerle el valor de la construcción que deberá ser cuantificada por un perito judicial, pero en base al derecho consuetudinario, se puede apreciar que casi siempre sale victorioso el titular del derecho del suelo.

Siendo así, considero que el análisis que se realiza sobre el fin de la accesión, es correcto, ya que la naturaleza del proceso de accesión es consolidar el bien, pero solo es amparado el derecho patrimonial del propietario y no del edificante que también tiene un derecho patrimonial que no es tutelado integralmente en nuestra legislación.

Según la legislación Española, Bravo (2007), señaló que la accesión invertida es aplicable cuando se construye invadiendo parcialmente el terreno ajeno, situación que no se da en el caso de que sea un comunero el que construye en terreno que es común con otro comunero, que este problema, creado al excederse el edificante de los límites de su suelo propio, resuelto, con criterios diversos que buscan la equidad en sus soluciones positivas, por lo tanto el edificante puede hacerse del suelo cumpliendo de los requisitos legales. (p.133).

Por todo lo esbozado, el derecho patrimonial contenido en un documento solemne como lo es un título de propiedad debidamente inscrito en Registros Públicos, está bien

reglamentado a la comprensión de casi todos, pero este sistema no ataca el problema de transacciones patrimoniales que viene arrojando nuestro país, la que a todas luces es el real problema de toda la informalidad, con la que se realiza las compras y ventas de bienes inmuebles.

Teniendo en cuenta que la informalidad en adquirir bienes inmuebles en nuestra realidad jurídica, es un problema que parece no tener solución en un corto plazo, por las justificaciones que usted querido lector le quiera dar, lamentablemente no se ve la luz al final del túnel, dado que se enseña la ley en aquel, que en base a la confianza, construyó en un bien que posee.

Por otro lado, podemos ver que la legislación Italiana, que el derecho de accesión en el sentido inverso a favor del constructor de buena fe, está regulado en forma distinta que nuestra legislación, dando un plazo de oposición al propietario, para observar lo pertinente acerca de la construcción en su propiedad, siendo que el constructor puede atribuirse la edificación y el suelo ocupado de cumplir los requisitos legales correspondientes.

Para complementar la idea, tenemos a Chirinos (1999) *quien afirma que el derecho patrimonial es como aquella parte o sector del derecho civil que comprende normas y las instituciones a través de las cuales se realizan los fines económicos de la persona y, por consiguiente, la parte o sector del ordenamiento jurídico que reglamenta la distribución de los bienes económico y el tráfico o cambio de manos de dichos bienes.* (p. 123).

Retomando el tema de la informalidad de las distintas formas de tráfico de bienes en nuestro país, se puede nombrar un ejemplo respecto a resolver directamente un problema de informalidad, como lo es, la de los taxis informales, que en la actualidad, existe una serie de taxis por aplicativos móviles, que ayuda dar seguridad jurídica al usuario de este servicio, gracias a la interconexión digital, se pudo regular un servicio que a más de una nación le daba dolores de cabeza.

Es de esta manera, podemos ver que no está de toda cubierta la vía de adquisición de bienes por parte del estado, a más de uno en su entorno cercano de amigos y familia, le han aconsejado que lea bien lo que va a firmar al momento de acceder a una vivienda, para luego no llevarse un disgusto.

De lo anteriormente dicho, Registros Públicos realiza esfuerzos significativos para capacitar a la población sobre formalidades a tener en cuenta en una compra y venta de bienes inmuebles, pero lamentablemente es insuficiente, a estos esfuerzos se suman los gobiernos regionales y locales y algunos organismos autónomos, pero aún no se logra encontrar un camino certero en vía de una formalización total de trasferencias de bienes.

Que, según Gonzales (2014, p. 239) el derecho patrimonial deviene en caracteres, siendo las principales:

a. Los derechos de índole patrimonial otorgan capacidades a quien ostenta un título de propiedad de un bien inmueble con relevancia económica.

b. Siendo la particularidad primera los bienes muebles e inmuebles, sus características es eficaz para ser cuantificada en dinero.

c. Se puede decir es lo que se llama valor en canje, que viabiliza obtener dinero entre otros.

d. Es relacionada a posibilidad de ejercer el derecho sea a cambio de una contraprestación o de manera personalísima. Es importante señalar que el valor mercantil de los bienes se muestra de manera lindante o seguida, lo cual les suministra el cambio o la dinamiza.

e. Por último, los derechos mercantiles y su operatividad son de suma importancia como enser para la complacencia de los intereses de mandato mercantil de su titulado.

Por los temas tratados, en necesario hablar sobre el consensualismo en trasferencias de titularidad y de posesión respecto a un predio, teniendo en cuenta que la doctrina nos indica que el consentimiento es un elemento suficiente para efecto de desarrollar derechos y obligaciones entre personales naturales y jurídicas por citar un ejemplo.

En lo cotidiano de nuestro desenvolvimiento en distintas áreas de nuestras vidas, vemos que el trafico informal de índole patrimonial es muy común en nuestro país, cuando vas al mercado casi nunca te dan recibo por tus compras de víveres, al momento de pagar el arriendo de tu casa o departamento, tampoco te dan recibo, es un mal que se viene arrastrando y heredando a su vez a las futuras generaciones.

Así pues, Gonzales (2014), señala que, en la antigua roma, la propiedad descanso sobre cosas corporales, en el derecho moderno apreciamos que se extiende en las cosas incorporales, de esta manera el estudio de los derechos reales sobre bien propio, tiene soporte principal en el derecho de propiedad, con las potestades básicas de uso y de disposición de los bienes, o de acuerdo a la naturaleza de los bienes sobre los cuales recaen esas potestades. (p. 322).

Podemos decir sobre esta noción general que en procesos de legitimación de lo construido por un poseedor que obro en buenas circunstancias, se da la cuantificación del valor de la construcción, que le otorga un perito judicial a quien se llama al proceso, este informe tiene que ser aceptado por el Juez a cargo de impartir justicia a las partes procesales.

Lo que se puede ver en estas clases de diligencias, que son interminables, ya sea a quien le convengan dilatar el proceso, de la misma manera se da al momento de darle un valor al derecho del suelo, en este tipo de casos donde interviene un titular del suelo y un titulado de lo edificado.

El jurista Gonzáles, N, sostiene: de lo precedente ya se puede advertir que la propiedad en el derecho de superficie se desdobra: una es la que pertenece al contribuyente y otra al superficiario. Explicando mejor, por el derecho de superficie tenemos un derecho temporal sobre un inmueble como es la construcción que pertenece en propiedad al denominado superficiario, y la otra es la propiedad ordinaria que tiene como objeto el suelo que pertenece al dueño, sobre el cual construye o construyó el superficiario.

De tal manera que se rompe aquella regla general de que el terreno o suelo donde se asienta la construcción o edificación pertenece en propiedad a una sola persona o que la propiedad siempre será desde el punto de vista de su determinación, un bien indivisible o un todo. (2012, p. 784).

Es necesario indicar que, en nuestro sistema jurídico, como tenemos entendido existe un registro de propiedad inmueble, pero lamentablemente no existe un registro de poseedores legítimos, los gobiernos locales en la mayoría de los casos se encargan de emitir constancias de posesión, pero si el fin del estado es formalizar a los poseedores de un predio de buena fe, habría que tener una cifra aproximada de cuantos casos existen y sus distintas tipologías.

Para que todo lo antes señalado tenga trascendencia, respecto a la salvaguarda de derechos patrimoniales de bienes prediales, se debe atacar el problema de la raíz, para hacer frente a casos de tráfico ilegal de tierras y todo lo que derive esos actos fuera de la ley.

Lo que debería implementarse con prontitud es un registro de posesión a nivel nacional en Registros Públicos, con ayuda de gobiernos locales y provinciales, se podría realizar campañas de difusión masiva para toda la población que añora de tener un predio inscrito a su nombre, de esta manera el primer paso para tener título de propiedad, sería la de inscribir tu predio en un posible registro de posesión, claro esto último, se realizaría sin vulnerar el derecho de propiedad de un tercero.

Por otro lado, en cuanto a la doctrina, el jurista Gonzales (2010), advirtió que: *bajo las distintas denominaciones de “función social”, “interés social” art. 923 C.C, se ha intentado resumir los fines colectivos sociales, comunitarios o públicos a los que se debe estar sometida la propiedad privada. Se trata, en buena cuenta, de una reacción frente a la concepción liberal de la propiedad, que supuestamente concibe a la misma como un derecho absoluto de usar y abusar de los bienes sin límites. (p.282).*

Desde la perspectiva de nuestra legislación, mediante el artículo 923 del Código Civil, se estableció de la siguiente manera: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

En el presente documento se ha tratado sobre la buena fe en relación a derecho predial, que consiste en la creencia errónea del poseedor respecto a la legitimidad de su título, esta situación puede ser encuadrada desde su aspecto positivo, de esta manera podemos apreciar que la buena fe es una creencia o una convicción de haber adquirido la titularidad del derecho que se está ejercitando externamente sobre el predio.

El doctor Gonzales (2010) señala lo siguiente: *La buena fe supone la convicción de actuar conforme al Derecho, lo cual se exterioriza a través de un determinado comportamiento. La posesión de buena fe viene a ser la convicción (errónea) de que se posee legítimamente por error o ignorancia respecto al vicio o defecto del título de adquisición. Pero esta buena fe no necesita ser probada, pues se presume por el*

solo hecho de ser poseedor, más el título arts. 906 y 904 C.C. La presunción de buena fe se fundamenta en la prerrogativa de probidad que rige las relaciones jurídicas (argumento teórico), y también en la evidencia resultante de que la prueba de mala fe es más sencilla que la prueba de la buena. (p. 263).

Tomando en cuenta lo citado en el párrafo anterior, podemos señalar que la forma de ingresar a un bien inmueble, para pasar a ser un posible poseedor de un predio, es de que surja de manera orgánica, ya sea de forma contractual o extracontractual, siendo que no debe mediar violencia, u otro medio que altere, perturbe, o perjudique el derecho del propietario del suelo.

Vamos a partir con la definición de la posesión de mala fe, la jurista Mariani, (2000), señala que: el poseedor que obro de mala fe, es casi siempre el antagónico del aquel que posee un bien de manera diligente, de tal forma será un poseedor que obro de mala forma en caso de conocer de la insuficiencia de su título y otro caso sería de aquel no tenga titulo alguno. (p.145).

De esta forma es sencillo identificar cuando existe una posesión de mala fe, o ingreso de forma irregular a un predio ajeno, para configurarse lo anteriormente mencionado, tiene que mediar la oposición o el desconocimiento del propietario del terreno.

Pasando al tema de forma de la presente investigación, se puede decir que la justificación metodológica es aquella que propone desafíos metodológicos con el fin de enriquecer un trabajo de investigación académico, en el presente trabajo el fin es determinar las causales que originan el conflicto en materia de derechos prediales, además propone las formas de solución del problema, en base de análisis y comparaciones que sirvan de ayuda a la jurisprudencia de derecho reales.

Así mismo, el objetivo general de la tesis es: determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017, y como objetivos específicos planteados son los siguientes: Establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe; y detallar cuáles serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe a través de la accesión invertida.

II. METODO

2.1 Tipo y diseño de investigación

Con respecto al parte metodológica del presente documento, el diseño de investigación aplicado es el de teoría fundamentada y su procedimiento se realiza con la recaudación de información, de este modo su objetivo primero es la de identificar procedimientos sociales genéricos siendo su finalidad teórica e interpretativa, por lo cual es una metodología donde podemos comprender un fenómeno jurídico y social, razón a ello se usa una variedad de procesos como es la inducción, que resulta en una teoría explicativa, respecto a un específico tema de estudio.

Con relación a lo mencionado en el párrafo antecedente, la tipología del escudriñamiento materia de exploración es básico, asimismo, se recopiló datos que servirá de apoyo a futuros investigadores que deseen tomar la posta de este tema de investigación, enriqueciendo el tema jurídico materia de escudriñamiento, cabe señalar que el enfoque es cualitativo por ser el tema tratado de índole social, donde se da aproximaciones en base al empirismo, inquietudes y ponencias. La naturaleza del mencionado de tipo de investigación es que permite la creación, la crítica o transformación de una teoría en particular.

2.2 Escenario de Estudio

El escudriñamiento se desarrolla en el escenario donde se origina la razón del tema de investigación, en el caso particular se efectuó por la regulación de la cesión invertida a favor del edificante de buena fe en el Distrito Judicial de Lima.

2.3 Participante

Los que participaron de la investigación fueron abogados litigantes especialistas en derecho reales, los cuales se detallan a continuación:

Abogado Jose Gustavo de la Cruz Portuguez con C.A.L N° 65312.

Abogada Maggi Lama Oblitas con C.A.L N° 7989.

Abogado Yony Rosas Mendoza Garcia con C.A.L N° 23240.

Abogada Grisel Marquez Garcia con C.A.L N° 76165.

Abogado Julio Camus Herrera con C.A.L N° 778844.

Abogado Elvis Antonio Tello Tarrillo con C.A.L.S N° 0578.

Abogado Angel Romani Vivanco con C.A.L N° 33538.

Abogada Maria Esther Terrones Tenorio con C.A.L N° 77845.

Abogada Miluska Yasmina Chavez Lopez con C.A.L N° 75789.

Abogado Jorge Luis Sipan Amens con C.A.L N° 74711.

2.4 Técnicas e instrumento de recolección de datos

La realización del acopio de información de fundamentos en el presente trabajo, obtuvo resultados mediante la recolección de datos en relación a los objetivos, específicamente la técnica utilizada fue de estudio de entrevista y análisis documentario.

De esta manera las técnicas de acopio se desarrollaron en contextos orgánicos de recurrencia de los que participantes, conducido por el investigador.

La técnica de investigación utilizada, en este caso la entrevista, su principal característica es la del intercambio de forma directa entre los investigados y el investigador, en la investigación jurídica esta técnica es de suma importancia, porque ayuda al investigador interrelacionar con los actores importantes en el derecho, ya sea como usuarios u operadores que ayudan a descubrir la experiencias y criterios que los mencionados tienen el tema.

El estudio fundamentado en documentos es aquella técnica que prioriza la recolección de información mediante distintos orígenes documentales para la realización de documentos académicos como lo son revistas, artículos, sentencias, libros entre distintos materiales académicos que serán la base de la investigación que se presenta.

Los instrumentos utilizados fueron la guía de entrevista que contiene 07 preguntas desarrolladas tomando como base los objetivos generales y específicos del cual es el originario la investigación, la cual nos dará objeciones o afirmaciones en razón al objetivo planteado, asimismo el otro instrumento utilizado fue la guía de análisis documental, que radica en la elección de documentos jurisprudenciales que facilita la obtención de conclusiones, de las cuales se reflexionó las siguientes resoluciones: Casación Nro. 1280-2015-Callao, Casación Nro. 1783-2005-Ica y Casación Nro. 2391-2005- Lambayeque.

La validez de los instrumentos utilizados fueron validados por los especialistas en el tema, del cual se considera básicos criterios de formalidad, actualidad, metodología, del cual consolidan la guía de entrevista, que es pertinente describir de la forma siguiente:

Instrumento: Guía de entrevista:

Los especialistas que validaron el instrumento fueron:

Dr. Enrique Jordan Laos Jaramillo, especialista y docente en la Universidad Cesar Vallejo, 100% de porcentaje de validación.

Mg. Augusto Fortuna García Taboada, docente en la Universidad César Vallejo, 95% de porcentaje de validación)

Mg. José Luis Rodríguez, Especialista Legal –Corte Superior de Lima, 91% de porcentaje de validación.

2.5 Procedimiento

El procedimiento dentro del marco investigativo se centra en el conjunto de pasos aplicados en el estudio, que permiten contrastar o discutir la información obtenida para lograr extraer conclusiones y de esta forma observar si hay afinidad con los objetivos y supuestos planteados en la descripción teórica de la investigación.

De lo señalado, es necesario afirmar que la información sustraída con la aplicación del instrumento de guía de entrevista se discutió en razón de las opiniones favorables y contrarias de cada entrevistados, estimando de esta forma los conceptos más relevantes que responden a cada interrogante. Respecto al análisis de documentos, estos fueron seleccionados teniendo en consideración cada objetivo planteado, siendo estudiados y analizados de forma hermenéutica para alcanzar premisas concretas que se complementaron con las ideas de los especialistas entrevistados y poder llegar a conclusiones.

2.6 Método de análisis de información

Dentro de los métodos empleados en esta investigación, uno de estos fue el método descriptivo, debido a que se efectuó una presentación narrativa, estructurada y detallada sobre el fenómeno estudiado. La particularidad de este método se centró en alcanzar conocimiento

a raíz de la observación del investigador sobre el fenómeno de estudio y el empleo de fuentes externas como material documentario lectivo o información aportada de otros autores o especialistas. Además, nos permitió que la interpretación de la información tenga matices subjetivos y con afinidad a los hechos expuestos en la fase teórica. (Abreu, 2014, p.198).

Cabe señalar que también se aplicó el método inductivo, ya que nos permitió observar, conocer y estudiar las características comunes que se apreciaron en el problema real de estudio para poder elaborar una propuesta o resultado general. Este método permite analizar un fenómeno de forma ascendente, es decir desde lo individual o particular hasta lo general. (Abreu, 2014, p.200).

Para finalizar, también se empleó el método hermenéutico por medio de la observación, la interpretación de la información obtenida y el análisis de los hechos recabados dentro del fenómeno de estudio para llegar a la obtención de resultados con credibilidad. Por medio de la hermenéutica, se interpreta de manera explícita todo el compendio de información relevante obtenida en el capítulo de discusión de resultados para poder llegar a premisas sólidas o conclusiones. (Martínez, 2002, p. 1 - 2).

2.7 Los aspectos éticos

Desde el principio de la presente investigación se ha actuado con lealtad y honorabilidad en el desarrollo de la investigación de connotación jurídica-académica, conforme a los lineamientos generales de derecho de autor que rige nuestro ordenamiento jurídico nacional, asimismo se ha cumplido a cabalidad las reglas y ordenamientos que señala nuestra casa de estudio, para regir conductas personales y académicas. En general el presente párrafo, es para señalar que el investigador como conocedor del derecho ha considerado lo antes mencionado para revestir de formalidad a la investigación, para no ser apacible de impugnación o de cualquier sanción pertinente.

III. RESULTADOS

Descripción de resultados.

En el presente momento de la investigación, se fundamenta en la interpretación de las respuestas que nos brindaron la población específica, en relación a los instrumentos que he realizado, por lo que procedo a ejecutar de forma detallada las entrevistas que aplique a los especialistas del tema con correlación al objetivo general y a los objetivos específicos; es pertinente señalar la realización de los mismos procedimientos con el análisis documental.

3.1 Resultados de la Guía de Entrevista:

En el detallado siguiente, se revisa lo recolectado en las entrevistas realizadas, siendo almacenada lo dicho por los expertos en la materia que fueron entrevistados.

Resultados del Objetivo General

Esta parte de la investigación, contiene los resultados de la entrevista a los especialistas en la materia, relacionado al objetivo general:

Objetivo General, Determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017.

Respecto a la pregunta 1. ¿Cuál cree usted que son los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, conforme al artículo 941 del Código Civil, en el distrito Judicial de Lima 2017?

De la Cruz, Tello, Vivanco, Romani, Mendoza (2019) señalan que, de darse una accesión invertida por parte del constructor, sin necesidad de pagar el valor comercial actual de terreno, en el supuesto de que el propietario actuando de mala fe, dejase al edificante de buena fe construir para posteriormente hacerse con el bien, ayudaría a formalizar predios desde el lado del poseedor legítimo.

Con relación a la pregunta 2. ¿Qué relevancia tienen la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017?

Se tiene a Lama, Mendoza, Marquez (2019) quienes indican que es de suma relevancia regular de forma precisa la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, que

habiendo ingresado de buena fe al predio, y siendo que el propietario del bien inmueble actuó de mala fe al dejarlo construir sin objetar de forma verbal o escrita su oposición a la construcción, no se debería de aplicar en estricto el artículo 941 del Código Civil, que para unificar el bien, solo tiene la alternativa de pagar el valor comercial del terreno, de esta manera se dotaría de herramientas a los magistrados que atienden estos casos, para resolver en igualdad de condiciones entre las partes, los conflictos que pudiera darse en materia predial.

Resultados del Objetivo Específico 1

Siguiendo la misma línea de investigación, los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo específico 1, se detallan de la siguiente manera:

Objetivo específico 1. Establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe.

Respecto a la Pregunta 3. ¿Qué instrumento jurídico procesal sugiere para que los derechos del edificante de buena fe sean tutelados por los administradores de justicia? Explique usted los casos se debe regular.

Camus, Romani, Tello, Mendoza, Sipan (2019) indican que los miembros de la comisión de actos preparatorios del Pleno Jurisdiccional Nacional y Procesal Civil con sede en la ciudad de Lima, podría proponer como tema a tratar, ampliar las formas de accesión de invertida a favor del constructor de buena fe, para dejar un presente doctrinal, para ser usado por los Administradores de Justicia, asimismo también sería materia a tratarse el Plenos Casatorios, siendo este último con carácter vinculante.

Respecto a la Pregunta 4. ¿Se estaría vulnerando el derecho a la propiedad del propietario del suelo, con la regulación de la accesión invertida? ¿Por qué?

Tello, De la Cruz, Marquez, Mendoza (2019) indican que no se estaría vulnerando su derecho de propiedad al titular del suelo, porque al actuar de mala de fe el propietario sin diligencia en el cuidado de su derecho, tratando de buscar una mejora patrimonial a costa del constructor, definitivamente no se estaría actuando con probidad.

Respecto a la Pregunta 5. ¿En qué casos se podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe? Camus, Chavez, Sipan, Tello (2019) indican que solo se regularía en los casos donde el propietario del suelo, haya actuado de mala fe frente al constructor, siendo que a la actualidad no está tutelando su derecho patrimonial de forma integral.

Objetivo específico 2. Detallar cuales serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe.

Respecto a la Pregunta 6. ¿Usted cree que la unificación del bien a favor del edificante de buena fe a través de la accesión, contribuiría a la armonía del interés social, la cual constituye la expresión actual de propiedad individual?

Camus, Tello, Romani, Sipan, Lama (2019) indican que, sin lugar a duda, se ve auspicioso darle la posibilidad al constructor de realizar la accesión invertida sin estar supeditado a que el propietario del suelo acepte el pago del derecho del suelo, en el supuesto de que el propietario del predio actuando de mala fe, quiera beneficiarse en lo patrimonial a costa del constructor, de esta manera se estaría contribuyendo al fin del derecho, el cual es de dar soluciones a la mayor parte de escenarios donde se den conflictos complejos.

Respecto a la Pregunta 7. ¿Usted cree que hay desigualdad jurídica, en estar regulado la accesión a favor del propietario del suelo y no del edificante de buena fe?

Por su parte Tello, De la Cruz, Lama, Marquez, Romani, Terrones, Sipan (2019) afirmaron que existe una desigualdad notoria respecto a la regulación de la accesión invertida, la cual debería ser de forma proporcional, y no limitar el derecho del constructor de buena fe, ya que el constructor y el propietario del suelo son amparados con el mismo derecho patrimonial.

3.2. Resultados de la guía de Análisis Documental

Objetivo General: Determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017.

En la CAS N° 2391- 2005-Lambayeque, analizado por la Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la Republica, se encuentra en discusión el recurso de Casación

interpuesto doña Nicida Tapia Vasquez viuda de Fernandez, contra la resolución de vista de fojas doscientos quince, su fecha 22 de Agosto del año 2005, y reformándola declara improcedente el extremo en que se solicita reivindicación de inmueble e infundada en el extremo en que se solicita la declaración judicial de hacer suyo lo edificado de mala fe por los demandados, de esta manera en los considerando de la sentencia emitida por la sala antes mencionada, señalaron que habiéndose reconocido el derecho de propiedad del suelo por la parte demandante, y teniendo la posibilidad de reivindicar el inmueble del cual es propietaria, conforme a los diversos mecanismos de tutelas existentes, asimismo la sala advierte que sobre el terreno materia de Litis se han producido edificaciones por parte de los no propietarios, siendo de esta manera que la reivindicación se deberá operar a través de los articulados 941 y 943 del Código Civil, determinándose la buena fe o mala fe, y como tal compensaciones, indemnizaciones o sanciones según sea el caso.

Objetivo Especifico 01: Establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe.

En la CAS N° 1783- 2005-Ica, analizado por la Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la Republica, se encuentra en discusión la el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos ochenta y tres por don George Antonio Masías Felipe, la sentencia de vista de fojas doscientos sesenta y cinco, su fecha 18 de Marzo del 2005, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que revocando la apelada de fojas ciento setenta, su fecha cuatro de Junio del 2004, declara improcedente la demanda interpuesta contra Primitivo Elias Escobar Araujo sobre reivindicación, de este modo la mencionada sala en los considerandos, señala que la reivindicación es el ejercicio persecutorio, que es una facultad del cual goza el titular de todo real de perseguir el bien sobre cual recae su derecho.

Objetivo Especifico 02: Detallar cuales serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe.

En la CAS N° 1783- 2005-Ica, analizado por la Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la Republica, se encuentra en discusión la casación interpuesto por la sucesión de Carlos Sanchez Manrique, contra la resolución de vista contenida en la Resolución Nro. 31, de fecha 24 de setiembre del 2014, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior del Callao, la cual confirmo la apelada contenida en la Resolución Nro. 17, de fecha

31 de Octubre del 2012, la cual declaro improcedente la demanda, la mencionada sala en los considerandos de la sentencia, llegaron a la consecuencia lógica es que se determine en todo caso quien de las partes tiene derecho de propiedad que se opone al otro, pues no importa dirimir el mejor derecho de propiedad, por cuanto el derecho de propiedad es exclusivo en el sentido que no permite otro derecho propiedad semejante y opuesto sobre el propietario puede hacer uso de todos los tributos y servirse de las acciones que la ley franquea excluyendo de su ámbito a todos, por lo tanto corresponde que se emita pronunciamiento sobre la materia en controversia, a fin de consolidar la propiedad en un solo titular.

Teniendo en cuenta el caso antes descrito, la razón de regular de forma adecuada la accesión a favor del constructor legítimo, es de proteger su patrimonio, que hasta lo investigado, se puede apreciar que no se está tutelando su derecho de forma oportuna por la serie de escenarios que se pueda dar, siendo que de regularse de forma integral el derecho mencionado, se daría un aumento importante de formalización predial a nivel nacional.

IV. DISCUSIÓN

Teniendo como objetivo general: Determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017.

Mediante el resultado de la guía de entrevista que se realizó a un grupo de 10 especialistas en tema confirmando los supuestos, en el que se puede resaltar lo señalado por Lama, Mendoza, Marquez (2019) es de suma relevancia regular de forma precisa la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, que habiendo ingresado de buena fe al predio, y siendo que el propietario del bien inmueble actuó de mala fe al dejarlo construir sin objetar de forma verbal o escrita su oposición a la construcción, no se debería de aplicar en estricto el artículo 941 del Código Civil, que para unificar el bien, solo tiene la alternativa de pagar el valor comercial del terreno; asimismo en el resultado del análisis Documental CAS N° 2391- 2005-Lambayeque, analizado por la Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la Republica, confirman que la reivindicación se deberá operar a través de los articulados 941 y 943 del Código Civil, determinándose la buena fe o mala fe, y como tal compensaciones, indemnizaciones o sanciones según sea el caso.

Para el objetivo específico 01: Establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe.

Se tiene a Camus, Romani, Tello, Mendoza, Sipan (2019) quienes indican que los miembros de la comisión de actos preparatorios del Pleno Jurisdiccional Nacional y Procesal Civil con sede en la ciudad de Lima, podría proponer como tema a tratar, ampliar las formas de accesión de invertida a favor del constructor de buena fe, para dejar un presente doctrinal, para ser usado por los administradores de justicia, asimismo también es materia a tratarse el plenos casatorios, siendo este último con carácter vinculante.

Del mismo modo, los entrevistados Lama, Mendoza, Marquez (2019) indican que es de suma relevancia regular de forma precisa la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, que habiendo ingresado de buena fe al predio, y siendo que el propietario del bien inmueble actuó de mala fe al dejarlo construir sin objetar de forma verbal o escrita su oposición a la construcción, no se debería de aplicar en estricto el artículo 941 del Código Civil, que para unificar el bien, solo tiene la alternativa de pagar el valor comercial del

terreno. Lo cual es confirmado por los argumentos expuestos en el análisis documental CAS N° 2391- 2005-Lambayeque, analizado por la Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la República, en el que afirma que la reivindicación es el ejercicio persecutorio, que es una facultad del cual goza el titular de todo real de perseguir el bien sobre cual recae su derecho.

Para el objetivo específico 02: Detallar cuales serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe;

Así mismo, los entrevistados Camus, Tello, Romani, Sipan, Lama (2019), sostienen que, sin lugar a duda, darle la posibilidad al constructor de realizar la accesión invertida sin estar supeditado a que el propietario del suelo acepte el pago del derecho del suelo, en el supuesto de que el propietario del predio actuando de mala fe quiera beneficiarse en lo patrimonial a costa del constructor, estaría beneficiando a la vía de formalizar el total de predios, que aquejan divisiones, múltiples poseedores o propietarios.

Así mismo, los entrevistados Tello, De la Cruz, Lama, Marquez, Romani, Terrones, Sipan (2019), afirmaron que existe una desigualdad notoria respecto a la regulación de la accesión invertida, la cual debería ser de forma proporcional, y no limitar el derecho del constructor de buena fe, ya que el constructor y el propietario del suelo son amparados con el mismo derecho patrimonial.

De igual modo en el análisis documental de la CAS N° 1783- 2005-Ica, analizado por la Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia de la República, afirma que por cuanto el derecho de propiedad es exclusivo en el sentido que no permite otro derecho propiedad semejante y opuesto sobre el propietario puede hacer uso de todos los tributos y servirse de las acciones que la ley franquea excluyendo de su ámbito a todos, por lo tanto corresponde que se emita pronunciamiento sobre la materia en controversia, a fin de consolidar la propiedad en un solo titular.

V. CONCLUSIONES

Primero: A modo de conclusión, la regulación de la accesión invertida a favor del no propietario del suelo, que habiéndose reconocido su derecho de propiedad de la edificación, siendo que este ingreso de buena fe al predio y el propietario no se opuso por mala fe que se edifique en su terreno, siendo esto último carente de probidad, que debe ser sancionado mediante una compensación o indemnización como los señala el artículo 941 del Código Civil, siendo que al no propietario de probarsele que hubiese incurrido en mala fe, respecto al ingreso al predio, esto recaería que el propietario pueda unificar el bien sin pagar compensación o indemnización, de este modo siendo que al propietario y al edificante de buena fe le ampara el derecho patrimonial, este último podría realizar la misma acción para consolidar un predio.

Segundo: De esta manera se concluye, en stricto sensu solo aplicaría la realización del procedimiento de accesión invertida a favor del constructor de buena fe, del cual su derecho sea reconocido en vía judicial en atención de que en un debido proceso en la instancia judicial que corresponda, se determine la mala fe del propietario del suelo, siendo esto de carácter persecutorio derecho del cual puede ejercer el edificante.

Tercero: Se concluye que, la consolidación de un predio, teniendo en cuenta que referente a ese bien existe un titular del derecho de propiedad del suelo y otra parte titular del derecho de propiedad de lo edificado, siendo que el edificante de buena fe al realizar el procedimiento de accesión invertida, estaría uniendo los derechos patrimoniales para un solo titular de derecho, trayendo seguridad jurídica al edificante de buena fe frente a terceros.

VI. RECOMENDACIONES

Primero: Se sugiere a los administradores de justicia correspondiente, conforme al artículo 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, convocar a un Pleno Jurisdiccional Distrital Civil Procesal Civil, a realizarse en el distrito Judicial de Lima, teniendo como tema a tratar, la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, siendo una materia recurrente en los distintos juzgados especializados de derecho civil, salas superiores de derecho civil y Salas Supremas de Derecho Civil, teniendo en cuenta que el mencionado Pleno no tiene carácter vinculante, se estaría dejando un presente doctrinal importante para el uso de las partes procesales.

Segundo: Se recomienda a la Sala Suprema Civil, pueda convocar al pleno de los magistrados supremos civiles, conforme a lo señalado en el artículo 400 del Código Procesal Civil, para efecto de que se los lineamientos la aplicación de la realización del procedimiento de accesión invertida a favor del constructor de buena fe, siendo este pleno casatorio de naturaleza vinculante.

Tercero: Que, al Artículo 942° del Código Civil, se le debe adicionar que el edificante de buena fe puede hacerse suyo el suelo sin obligación de pagar su valor, a efecto de salvaguardar su de derecho patrimonial el cual, no está tutelando de forma integral en nuestro Código Civil.

REFERENCIAS

- Abreu, J. (2014). *El método de la investigación*. Recuperado de: [http://www.spentamexico.org/v9-n3/A17.9\(3\)195-204.pdf](http://www.spentamexico.org/v9-n3/A17.9(3)195-204.pdf)
- Adroque, M. (1992). *“Obra vieja o ruinosa”*. (2.^a ed.). Buenos Aires: Editorial Pus Ultra.
- Ávila, H. (2006). *Introducción a la metodología de la investigación*. México: Electrónica Chihuahua.
- Bernal, C. (2006). *Metodología de la Investigación para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. (3.^a ed.). Bogotá: Pearson Educación.
- Bravo, G. (1994). *La accesión invertida de obra hecha por copropietario en suelo común sin el acuerdo necesario*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Carrasco D. (2014). *Metodología de la Investigación Científica*. Perú: San Marcos E. I. R.L.
- Casación Nro. 1280-2015-Callao.
- Casación Nro. 1783-2005-Ica.
- Casación Nro. 2391-2005- Lambayeque.
- Cerdeira, G. (2009). *La accesión invertida: su génesis y evolución de la jurisprudencia*. Recuperado de: <https://idus.us.es/handle/11441/77957>
- Declaración Universal de Derechos Humanos* (Diciembre, 1948). Recuperado de http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf
- Eyssautier de la Mora, M. (2006). *Metodología de la Investigación. Desarrollo de la Inteligencia*. México: Editoriales y Gráficos S.A. de C.V.
- Galo, R. (2015). *La edificación en terreno ajeno y sus distintos efectos jurídico-obligacionales: A propósito de una interpretación sistemática e histórica de los Arts. 941, 942 y 943 del Código Civil Peruano (Tesis de Maestría)*.
- Gonzales, N. (2014). *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Lima: Jurista editores.
- Gonzales, G. (2009). *Derechos Reales*, Lima: Ediciones Legales.

- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5.a ed.). México: McGraw-Hill.
- Hinojosa, A. (2014). *Propiedad y la Posesión*. Lima: Jurista Editores.
- Martínez, M. (2002). *Hermenéutica y análisis del discurso como método de investigación social*. Universidad Simón Bolívar. Recuperado de: <https://ciberinnova.edu.co:10004/archivos/plantilla-ovas1-slide/documents-UCN-Canvas/proyecto-integrador-II/lecturas%20unidad%202/TEMA%202/Hermenutica%20y%20Analisis%20del%20discurso.pdf>
- Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E. y Villagómez, A. (2014). *Metodología de la investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la Tesis*. (4.a ed.). Bogotá: Ediciones.
- Ortega, P. (2019). *La accesión invertida. (Tesis de pre grado)*. Recuperado: https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/38600/TFG-D_00906.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Enero, 1976). Recuperado de: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/7ef81100495423e78593f5cc4f0b1cf5/PactoInternacional+de+Derechos+ESC.pdf?MOD=AJPERES>
- Real Academia Española. (2001). Regulación. En diccionario de la lengua española (22.ª ed.) Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=byF4Mc7>
- Real Academia Española. (2001). Accesión. En diccionario de la lengua española (22.ª ed.) Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=bhKPA82>
- Real Academia Española. (2001). Propiedad. En diccionario de la lengua española (22.ª ed.) Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=EO5CDdh>.
- Reyes, J. (2015). *El derecho de posesión y la declaración de propiedad de lo edificado de buena fe en terreno ajeno en el Derecho Civil Peruano (Tesis de Post-Grado)*. Recuperada de: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaoep/1796/1/RE_DERECHO_PRINCIPIOECONOMIA.PROCESAL_CELERIDAD.PROCESAL_TESIS.pdf

Rojas, M. (2010). *La accesión invertida y las mejoras en la Jurisprudencia Nacional (Tesis de Post-Grado)*. Recuperada de: <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager06/LA-ACCESION-INVERTIDA-EN-COSTA-RICA.pdf>

Sánchez, A. (2017). *La accesión invertida: Problemática de la conocida construcción extralimitada*. Recuperado de: <https://core.ac.uk/download/pdf/189134892.pdf>

Taboada, M. (2013). *Metodología de la Investigación Científica*. Trujillo: Edunt.

Zannoni, E. (1989). *Derecho Civil*. (2.^a ed.). Buenos Aires: Astrea.

ANEXO 1:

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Nombre del estudiante: Victor Reynaldo Moreno Marengo.

Facultad/Escuela: DERECHO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	Regulación de la accesión invertida y sus efectos a favor del edificante de buena fe, Distrito Judicial de Lima, 2017.
PROBLEMA GENERAL	¿ Cuáles son los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017?
PROBLEMA ESPECIFICO	¿En qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe?
PROBLEMA ESPECIFICO	¿Cuáles serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe?
OBJETIVO GENERAL	Determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017.
OBJETIVOS ESPECÍFICO	Establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe.
OBJETIVO ESPECIFICO	Detallar cuáles serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe a través de la accesión invertida.
SUPUESTO JURIDICO GENERAL	Los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del constructor de buena fe, son desfavorables para la tutelar su derecho patrimonial de edificación.

SUPUESTO JURIDICO ESPECIFICO	Los casos que se podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, procedería si el edificante ha ingresado de buena fe al predio y ha construido en suelo ajeno de la misma manera.
SUPUESTO JURIDICO ESPECIFICO	Los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe, sería un castigo al propietario que ha actuado de mala fe, quien ha deo construir al edificante en suelo ajeno, para posteriormente hacerse de lo edificado.
CATEGORIA 1	Regulación de la Accesión invertida.
CATEGORIA 2	Edificante de Buena Fe.
SUBCATEGORIA 1	Regulación.
SUBCATEGORIA2	Accesión Invertida.
SUBCATEGORIA 3	Edificante.
SUBCATEGORIA 4	Buena fe.
METODO	
Diseño de Investigación	Enfoque: Cualitativo Diseño: Teoría Fundamentada Tipo de investigación: Básica Nivel de la Investigación: Descriptiva
Participantes de la Investigación	Abogados litigantes.
Técnica	Técnica: Entrevista y Análisis de documentos

ANEXO 2:

INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUIA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL.

N° _____

TÍTULO:

“Regulación de la accesión invertida y sus efectos a favor del edificante de buena fe,
Distrito Judicial de Lima 2017”

ENTREVISTADO: _____

CARGO:

FECHA: ____ / ____ / ____

INDICACIONES: El presente instrumento forma parte de una investigación jurídica. Se le ruega contestar de forma objetiva. Recuerde que no hay respuestas correctas o incorrectas, su opinión es lo que importa.

OBJETIVO GENERAL: Determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017.

1. ¿Cuál cree usted que son los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, conforme al artículo 941 del Código Civil, en el distrito Judicial de Lima 2017?

2. ¿Qué relevancia tienen la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017?.

OBJETIVO ESPECIFICO¹: Establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe.

3. ¿Qué instrumento jurídico procesal sugiere para que los derechos del edificante de buena fe sean tutelados por los administradores de justicia? Explique usted los casos se debe regular.

4. ¿Se estaría vulnerando el derecho a la propiedad del propietario del suelo, con la regulación de la accesión invertida? ¿Por qué?

5. ¿En qué casos se podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe?

OBJETIVO ESPECIFICO²: Detallar cuales serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe.

6. ¿Usted cree que la unificación del bien a favor del edificante de buena fe a través de la accesión, contribuiría a la armonía del interés social, la cual constituye la expresión actual de propiedad individual?

7. ¿Usted cree que hay desigualdad jurídica, en estar regulado la accesión a favor del propietario del suelo y no del edificante de buena fe?

Firma de entrevistado

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Regulación de la accesión invertida y sus efectos a favor del edificante de buena fe, Distrito Judicial de Lima, 2017.

Autor: Victor Reynaldo Moreno Marengo.

Fecha:

Objetivo General: Determinar los efectos de la regulación de la accesión invertida a favor del edificante de buena fe, en el distrito Judicial de Lima 2017.

Objetivo específico 1. Establecer en qué casos podría regular la accesión invertida a favor del edificante de buena fe.

Objetivo específico 2. Detallar cuales serían los efectos de la unificación del bien a favor del edificante de buena fe.

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	CONCLUSIÓN

ANEXO 3:

FICHA DE VALIDACIÓN



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: García Taboada Augusto
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Tiempo Completo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista.
 1.4. Autor(a) de Instrumento: Victor Reynaldo Moreno Marengo.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 18 de Julio del 2019

Victor Reynaldo Moreno Marengo

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 D.N.I N° 80259227 Telf. 998933073

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Rodriguez Silva Jose Luis
 1.2. Cargo e institución donde labora: Toder Judicial
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guia de entrevista
 1.4. Autor(a) de Instrumento: Victor Reynaldo Moreno Marengo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										✓			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										✓			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											✓		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										✓			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											✓		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										✓			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
NO

91 %

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Lima, 09 de DIC del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 D.N.I.º 41585377 Tel. 944988549

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Los Jaramillo Enrique Jordan
 1.2. Cargo e institución donde labora: LICV - DTC
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista.
 1.4. Autor(a) de Instrumento: Victor Reynaldo Moreno Marengo.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

100 %

Lima, 09 de Abril del 2019

Enrique Jordan Laos Jaramillo
 ABOGADO DE LIMA
 Registro CAL 45800

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 D.N.I.N° 0.9911451, Telf. 99.7.201314