



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Análisis del Impacto en la Defensa Posesoría Extrajudicial del
Inquilino, Bajo la Promulgación de la Ley 30230, Huaraz –
2020

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADA**

AUTOR(AS):

Bedon Cabanillas, Giuliana Emperatriz (ORCID: 0000-0001-7812-0449)
Tarazona Vasquez, Sol Alejandra (ORCID: 0000-0002-9073-8468)

ASESOR(A):

Dr. Castañeda Sanchez, Willy Alex (ORCID: 0000-0002-4421-4778)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil – Reales

HUARAZ-PERÚ

2020

DEDICATORIA

A mis padres Lila Vásquez y Aldo Tarazona, por brindarme toda su paciencia y amor y haberme forjado la persona que soy en la actualidad.

A mi hermana Cecy Karol, ya que por ser mi hermana mayor se convirtió en mi ejemplo a seguir.

A mi hijo Gabriel Mateo por ser mi fuente de motivación y la razón de esforzarme día a día; y así poder hacer las cosas bien para forjarnos un futuro mejor.

A mi esposo Frank Diaz por brindarme su apoyo para salir adelante. A todos ellos dedicarles este mérito.

Sol A. Tarazona Vásquez

A mi pequeño hijo Cristopher Eduardo, por ser mi inspiración para ser mejor cada día.

A mis padres Mariano Bedón y Liliana Cabanillas, por mostrarme el camino hacia la superación.

A mi compañero de vida Jairo Gonzalez, por su paciencia, amor y apoyo brindado.

Giuliana E. Bedón Cabanillas

AGRADECIMIENTO

A Dios por su gran amor y misericordia, que nos dio vida y salud para poder continuar, resultando de su ayuda culminar con éxito el presente trabajo y todos los ciclos anteriores con éxito.

A nuestros queridos docentes; Julio Matos Quezada y Willy Castañeda Sánchez; por su apoyo académico y moral.

Por último, agradecer a nuestros compañeros de estudios, que nos permitieron intercambiar conocimientos todos estos años, así como el apoyo que nos brindábamos mutuamente.

Los autores.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Resumen.....	v
Abstract.....	vi
I. INTRODUCCION.....	1
II. MARCO TEORICO.....	5
III. METODOLOGIA.....	18
3.1. Tipo y diseño de investigación	18
3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de categorización	19
3.3. Escenario de estudio	20
3.4. Participantes	20
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	20
3.6. Procedimientos	21
3.7. Rigor científico	22
3.8. Método de análisis de la información.....	22
3.9. Aspectos éticos	22
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	24
V. CONCLUSIONES.....	37
VI. RECOMENDACIONES.....	38
REFERENCIAS	39
ANEXOS.....	46

RESUMEN

El estudio de la presente investigación, ha sido determinar la indefensión y vulneración de los derechos del poseedor de un bien al ser desalojado de manera arbitraria por el propietario de este, esto bajo la modificatoria del artículo 920° de Código Civil parte in fine. Esta investigación es de tipo básico y de diseño cualitativo, para el cual se tomó en cuenta una muestra de 03 inquilinos de la ciudad de Huaraz que han sido despojados de mala fe de un bien y a 03 especialistas en materia civil. Se utilizó como instrumento de estudio una entrevista dirigida al público seleccionado. De los resultados obtenidos resaltamos que si existe una vulneración de derechos del poseedor y este sería afectado al verse impedido de seguir ejerciendo posesión del bien sin motivo alguno.

Por último, se concluye que existe una actual deficiencia del Artículo 920 del Código Civil, y que así mismo existe una desprotección legal para el poseedor de justo título ya que al ser desalojado de mala fe, este no podría ejercer una defensa posesoria extrajudicial y no podría evitarse que sea desalojado al momento.

Palabras clave: Defensa Posesoria, Poseedor, Propietario, Desalojo y Código Civil.

ABSTRACT

The study of this research has been to determine the defenselessness and violation of the rights of the owner of a property when it is arbitrarily evicted by the owner of this, this under the modification of article 920 of the Civil Code part in fine. This research is of a basic type and of qualitative design, for which a sample of 03 tenants from the city of Huaraz who have been dispossessed of property in bad faith and 03 specialists in civil matters were taken into account. An interview directed to the selected public was used as a study instrument. From the results obtained we highlight that if there is a violation of the rights of the owner and this would be affected by being prevented from continuing to exercise possession of the property for no reason.

Finally, it is concluded that there is a current deficiency of Article 920 of the Civil Code, and that likewise there is a legal lack of protection for the holder of just title since when being evicted in bad faith, he could not exercise an extrajudicial defense of possession and not you could avoid being evicted on the spot.

Keywords: Defense Possession, Possessor, Owner, Eviction and Civil Code.

I. INTRODUCCION

Bajo la promulgación de la Ley 30230 el día 14 de julio de 2014, se estableció diversos parámetros para la recuperación-entre otras cosas-de los predios que forman parte de la propiedad estatal. Así entonces en el capítulo VII, referido a la recuperación y, en específico a la modificación del artículo 920° del Código Civil del año 1984. La nueva ley, en relación a la defensa posesoria extra judicial (art. 920), en su parte infine, establece claramente que no es posible el uso de este medio de defensa, cuando se pretenda emplear en contra del propietario del inmueble.

Al respecto, bajo una mirada primaria, pareciera que, resultase totalmente legítimo que no se pueda hacer uso de la defensa posesoria extrajudicial, cuando el inmueble tiene como propietario al ESTADO. En efecto, existen muchas situaciones, donde el inmueble estatal es invadido de forma ilícita o ilegal por diversos sujetos, tales como drogadictos, rateros e inclusive, sujetos que forman parte de una organización criminal destinada a la apropiación de predios.

En tal sentido, existiendo este tipo de situaciones, resulta totalmente atendible que no se pueda hacer uso de la defensa posesoria extrajudicial, cuando los representantes del estado (PNP, SNBE, SINABIP, entre otros), pretendan despojar a los invasores, toda vez que están actuando conforme a la Ley y, sin que medie mala fe alguna, esto es porque el inmueble posee una titularidad legítima a favor del estado.

No obstante, de lo antes mencionado, que, si bien es cierto, pareciera que la ley 30230, solo ha establecido un marco referencial para las propiedades estatales, no es, sin embargo, totalmente claro. Es decir, cuando existe una modificación de algún artículo del código civil, este repercute en todo el sistema civil, por lo tanto, habrá de interpretar la norma civil desde un punto de vista extensivo, esto es, que, no solo se está prohibiendo la defensa posesoria extrajudicial en aquellos casos donde la titularidad del predio está a favor del estado, sino que, se está prohibiendo a todas las personas hacer uso de la defensa posesoria extra judicial en contra de un propietario de un inmueble, sin importar si este es el estado o algún particular.

En atención a lo anterior, se evidencia un problema, esto es que bajo a la promulgación de la ley en mención, se está dando cabida y respaldo legal a aquellos sujetos particulares que gozan de una propiedad inmueble, en realizar despojos de mala fe, de sus propiedades a aquellos sujetos posesionarios- por ejemplo, casos de arrendamiento- que, legalmente se encuentran en tal inmueble. Es decir, el propietario, al tener amparo por la ley 30230, que modifica el artículo 920° del Código Civil; el mismo que establece en su parte infine “*En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble*”, está haciendo uso de vías de hecho para despojar a un posesionario, toda vez que, conoce que no podrán realizar defensa posesoria extrajudicial en contra de él.

Así entonces, por ejemplo; fíjense en los casos donde una persona está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (posesionario material del inmueble), es decir, forzar al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno.

En atención al ejemplo citado, puede evidenciarse que, conforme a la ley 30230, no cabe la defensa posesoria extrajudicial por parte del inquilino, toda vez que la ley prohíbe usar tal mecanismo de defensa en contra de un propietario de inmueble. Sin embargo, ¿tal contexto es aceptable? Resulta que casos como estos o inclusive, casos donde los inquilinos poseen menores de edad o adultos mayores, no están siendo atendidos por la norma civil, dejando, por tanto, en indefensión a los inquilinos, vulnerándose sus derechos.

Actualmente se puede constatar que existe una desprotección en aquellos casos de inquilinos poseedores, ello, en razón de la modificación del Art. 920° del Código Civil, esto es que, antes de la modificación, el inquilino o arrendatario podía hacer un uso legítimo de la defensa posesoria extrajudicial, máxime si tenía que repeler un despojo arbitrario por parte del propietario.

Con base a lo antes dicho y, viendo la necesidad de realizar la presente investigación en aras de determinar cuál es el contexto actual que sufren los

inquilinos con justo título que son despojados ilegalmente, se presenta el siguiente problema a dilucidar: ¿en qué medida la promulgación de la ley 30230 repercute en la defensa posesoria extra judicial del inquilino de justo título?

El presente estudio de investigación aborda claramente una justificación teórica, toda vez que evidencia un panorama trascendente para el sistema jurídico civil, contribuyendo con la superación de la indefensión que existente actualmente en el inquilino de justo título, que, bajo la actual regulación del artículo 920° del Código Civil, se está dando cabida a las actuaciones del propietario, esto es realizando conductas mediante vías de hecho.

A su vez, el presente proyecto de investigación, también abarca una justificación práctica, por cuanto el mismo al tener en cuenta diversos casos de indefensión de inquilinos, un estudio que aborda la superación de esta indefensión, es, sin duda alguna, una propuesta factible, con una debida aplicación para la práctica, para todos aquellos sujetos que se encuentren inmersos en este tipo de acontecimientos.

Finalmente, el presente estudio de investigación, aborda una justificación metodológica, dado que aborda un tema muy poco desarrollado por la ciencia del saber jurídico civil, cumplirá la misión de ser un primer trabajo en la zona, sirviendo como un futuro antecedente para aquellas investigaciones relacionadas al objeto de la presente investigación.

En este punto, se da a conocer el objetivo general del presente estudio, el mismo que está basado en: determinar si existe una indefensión y vulneración de derechos de los inquilinos de justo títulos, cuando el propietario de mala fe, los despoja de su posesión; seguidamente, se hace mención a los objetivos específicos, esto es: A) verificar las deficiencias y limitaciones de la actual regulación de la defensa posesoria extra judicial, regulado en el artículo 920° del Código Civil, toda vez que no permite el uso de este mecanismo cuando se dirija al propietario de un inmueble o predio, B) identificar la forma de indefensión y derechos vulnerados del inquilino con justo título, cuando haya sido despojado de forma ilegal; C) instaurar la posibilidad de formular una redacción distinta del artículo 920° del Código Civil (*Propuesta de lege ferenda*) que permita al inquilino hacer uso de la defensa

posesoria extra judicial, en aquellos casos donde el propietario pretenda despojar de la posesión de manera arbitraria.

II. MARCO TEORICO

En los últimos años la posesión ha adquirido vital importancia en el sistema jurídico. Así entonces, fue indispensable recopilar información al respecto. Carranza y Ternera (2012), sostienen que la posesión puede ser un Derecho Real o un Derecho de Garantía es así que ambos autores califican que en Colombia es un derecho Real ya que el poseedor en algún momento podrá oponerse a la titularidad del propietario, porque se identifican dos titulares diferentes: el poseedor y el propietario. Es así que el poseedor así no tenga título del bien, este podrá ejercer de manera autónoma los poderes de la propiedad, el de uso, goce y disposición; tal como lo dice el Art. 762 del Código Civil Colombiano.

Así mismo, también mencionan que, como un Derecho de Garantía el poseedor no podrá recibir ningún tipo de crédito poniendo en garantía a la propiedad ya que se considera a la posesión inidónea para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago.

También se menciona que existen dos tipos de poseedores: Poseedor de buena Fe y poseedor de Mala Fe; es así que para Cabanellas (2012), los poseedores de mala fe, son aquellos que tienen el bien con el fin de apropiárselo más adelante, sin la facultad de obtener el título, y que este no tiene derecho a enajenar el bien, además sostiene que, a diferencia del poseedor de buena fe que tiene derecho al reembolso si este es desalojado en algún momento, el poseedor de mala fe una vez desalojado no tiene la facultad de pedir ningún tipo de reembolso.

Por otra parte, el Juez Supremo Lama (2012), considera que no existe uniformidad de criterio en la etimología *possessio*, es entonces que la palabra Posesión proviene de la palabra latina *possidere* y este a su vez viene siendo compuesta por la palabra *sedere* y del prefijo de fuerza *pos* el cual significa establecerse o estar establecido y esto sirve para asumir que existe una estrecha relación física entre una persona que en este caso sería el poseedor y la cosa, esto significa que el poseedor tiene la facultad de usar el bien con exclusividad.

Así entonces, cuánta razón con el Art. 912 de Código Civil Peruano, donde dice que el poseedor va a ser reputado como el propietario de dicho bien hasta que se pruebe lo contrario y no se va a poder oponer nadie, ni el propietario.

Por otro lado, Mejorada (2013), habla del por qué y para qué sirve la posesión, es así que menciona a Savigny quien dijo que la posesión va a buscar extinguir la “violencia” entre dos sujetos que se debaten entre cuál de ellos tiene el derecho de poseer la propiedad y es entonces que Savigny sostiene que se tiene que proteger al propietario, pues este cuenta con la titularidad del bien y del poseedor se tiene que encargar los jueces que tendrán que resolver sobre el mejor derecho. En el Perú se presentan situaciones favorables para los propietarios porque estos sostienen que son los poseedores porque cuentan con el título y el riesgo existiría para los poseedores no propietarios así se haga pasar por tales.

Así mismo, Mejorada (2013), indica que el último párrafo del Art. 920° del Código Civil, le da poder al propietario de hacer lo que quiera sólo por ser dueño, ya que si desaloja a un poseedor sin causa justa, este último no podrá ejercer su derecho y por ello no podrá recuperar el bien, si no tendrá que acudir al juez, para que previa verificación decida si el demandante debe regresar, lo cual el proceso tardaría años y esto se debe a la excesiva carga procesal del Poder Judicial; es así que el mencionado artículo genera abuso por parte de los propietarios.

En la misma línea, Ninamancco (2014) sostiene que el legislador peruano, ha pretendido empoderar a los propietarios para que estos puedan protegerse mejor a nivel extrajudicial, lo cual no es la manera adecuada, ya que la norma adolece de contradicciones internas.

De igual manera, Ochoa (2014) nos habla sobre los mecanismos que existen para la protección a favor del poseedor ya que paulatinamente los tribunales de Colombia comenzaron a concederle al poseedor la facultad de poder proteger su posesión mediante los interdictos, incluso contra el mismo propietario, y también le otorgó al poseedor la facultad de declarar la prescripción sobre la base de la sola posesión fáctica.

Es entonces que Pérez (2014), escribe sobre el Art. 915° del Código Civil de Chile, donde explica que el propietario tiene la mera facultad de reclamar al poseedor sobre el bien que este detenta y que la normatividad así lo faculta, puesto que el Art. 915° menciona que la acción reivindicatoria será aplicada contra el poseedor, ya que se deduce que este está poseyendo a nombre ajeno y está reteniendo a la

vez el bien así este lo haga sin ánimos; esta conclusión la basa en lo dicho por la Corte de apelaciones de Rancagua, en Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada, el cual mencionó que el propietario al tener escrito a su nombre el bien, el poseedor al no querer salir de este prácticamente le está arrebatando el bien al propietario, ya que se le priva de la tenencia material del bien.

Conforme a ello, Blasco (2015), sostiene que el poseedor cuenta con el poder sobre la cosa material así este cuente o no con la titularidad del bien, es así que este rescata a la posesión como un derecho Real.

De la misma forma, Acevedo y Alva (2016), mencionan que la posesión es un hecho y derecho ya que se derivan consecuencias legales, en la magnitud de que posesión no solo significa la tenencia del bien sino también tiene que existir la facultad y posibilidad de acceder a ese bien aun cuando no se halle en contacto directo con él de manera continua. Se hace hincapié en que el poseedor puede hacer suyos los frutos y será de manera legítima, siempre y cuando este sea un poseedor de buena fe, el Art. 908 del Código Civil no contiene alguna limitación de este tipo y por esta razón se entiende que el poseedor de buena fe significa la adquisición de un título suficiente para hacer suyos los frutos.

De otro lado, Alcalde (2018), define el artículo 714° del Código Civil de Chile que la posesión va a suponer la tenencia de un título, esto implica que el poseedor tendrá la detentación del bien o de la cosa, pero no como el dueño sino como el suplente del que ostenta la titularidad; dicha detentación quedará nula cuando el verdadero titular reclame la mera tenencia, esto implicará que el poseedor sea arraigado de ciertas facultades que tenía sobre la cosa. Esto a base de que el Código Civil de Chile pretende proteger al poseedor siempre y cuando este haya estado en posesión del bien sin violencia, clandestinidad y de manera ininterrumpida en 10 años.

Así mismo, Atria (2018), Nos habla sobre la “Línea Posesoria” que habla del Art. 127 Código Civil Chileno que quiere decir que entre el poseedor y el propietario existe una relación de dominio, es decir que, si el propietario es el dueño, el poseedor también será el dueño. Esta línea posesoria acabará cuando el propietario decida pasar este vínculo a una tercera persona y este decida despojar

al poseedor, es allí cuando este va a tener la acción de restitución contra el que lo despojó (propietario) y contra cualquier sucesor.

Luego, Cajusol (2018), habla que, en su mayoría, los poseedores son desalojados luego de ser llevados a los tribunales por los propietarios debido a que estos dejan de cumplir con sus obligaciones en gran mayoría de pago hacia el propietario, es así que este exige la devolución de su bien al poseedor precario.

Así pues, Gerónimo (2018), manifiesta que en el Perú el derecho a la posesión está totalmente reconocido por el Estado, pero para esto necesita que se cumpla algunos requisitos, esto con la finalidad de encontrar una manera de solucionar el conflicto entre el poseedor y el propietario, para que no sea despojado del bien. De esta manera menciona que en la antigüedad se consideraba posesión al poder que se tenía a los frutos y animales antes que existiese la ocupación de tierras. Esto se mantuvo hasta que se produjo una evolución en la propiedad privada y donde se observa la materialización de la posesión de igual forma que se dio en el Derecho Romano.

Por otro lado, el autor Silva (2018) nos da a conocer un punto importante que estableció la Corte Suprema de Justicia de Colombia en noviembre de 1989; donde se mencionó que el propietario pierde su acción de dominio si este incumplía sus obligaciones como propietario del bien, es decir si este no cumplía con sus acciones posesorias de su mismo bien y se señalaba que este acto lo llevaría a la imposibilidad de seguir garantizándole la titularidad de su predio.

Además, Varsi (2018), habla sobre el poder físico voluntario de la posesión el cual vendría a ser la teoría subjetiva la cual fue planteada por Savigni en el año de 1803, también menciona que en dicha obra se marca un antes y después de la posesión en el derecho romano donde se concluye que la posesión es tener más querer, esto significa que el poseedor tenga las ganas de querer el cual consecuentemente luego viene el tener, es a lo que él llama voluntad posesoria, el cual es la voluntad de ejercer poder sobre un bien determinado con la intención por parte del poseedor de hacer suya la cosa y gozarlo como propio. También dice que se da el Animus domini, el cual es la intención del sujeto de pasar de ser poseedor a propietario ignorando que existe alguien superior que tiene la titularidad del bien y luego se da

el Animus rem sibi habendi, que se trata de apropiarse el bien y comportarse como legítimo dueño y con ánimos de quedarse con dicho bien .

También, el autor Mejía (2019), comenta que el poseedor también puede convertirse en el propietario del bien mediante el proceso de Usucapión, y también se menciona que, si se llegara a restituir el bien al propietario, este tendrá la obligación de restituir al poseedor todos los gastos a favor del bien que este haya hecho durante el tiempo de posesión ya que goza de los interdictos, que viene a ser una protección posesoria. Si en algún momento el poseedor fuera desalojado de la cosa sin su consentimiento, este puede recurrir a los órganos jurisdiccionales para poder solicitar su tutela de derecho, puesto que aún tiene sobre él la facultad de uso y goce que se podría encontrar ya ocupado por el demandado.

Así mismo, Penadillo (2019), indica dos tipos de situaciones frente a la posesión: en la primera se menciona a un poseedor que tiene el mero derecho a poseer y en la segunda frente a un poseedor sin derecho a poseer; en la primera se explica que existe la necesidad del poseedor de tener el bien bajo su disposición y de esta manera su dominio trae como resultado el derecho de poseer, en cambio en la segunda situación habla del poseedor que tiene el ánimo de ser dueño y señor del bien sin que este sea necesariamente el verdadero dueño. Es entonces que se admite la existencia de situaciones de aquel poseedor no dueño del bien y el del dueño no poseedor, y es así que se justifica la presunción de que el poseedor es el dueño.

Es así que, Varsi (2019), menciona que la posesión es una situación de hecho; el cual significa la relación que hubiese entre el poseedor y el bien, es decir significa la tenencia completa del bien y así mismo se supone el control de este, basta que el poseedor tenga la ánimo y voluntad de tener el bien ; también menciona que solo basta tener el bien para ser el poseedor completo independientemente de la forma como se obtuvo este, puesto que es el legítimo poseedor quien use, disfrute y se sirva del bien satisfactoriamente.

Ahora bien, Quispe (2019), en su tesis titulado fundamentos que sustentan la vía procedimental del proceso de mejor derecho a la posesión, menciona los orígenes de la posesión, y esta habla de que es influenciada mucho por el Derecho Romano

ya que al igual que Varsi concluye que la posesión solo se puede perder cuando el sujeto ya no quiera tener el bien, es decir cuando carezca de *Animus domini*.

Finalmente, Bonito (2020), nos habla que en el Art. 1 del Código procesal Civil Portugués prohíbe al poseedor la autodefensa así sea a fin de que este no sea retirado del predio, sino que este debe de recurrir a las autoridades pertinentes, ya que de resistirse al desalojo este estaría yendo contra los derechos del propietario ya que en la Constitución Política portuguesa del año de 1911 se estableció las garantías y derechos del propietario salvo algunas restricciones.

Como hemos visto en la gran mayoría de países, la posesión está definida como la capacidad que tiene el poseedor de disfrutar a plenitud de la propiedad porque este se presume dueño y señor del bien, y es así que este adquiere derechos sobre tal como el de restitución de lo invertido a favor de la propiedad y que en la normatividad peruana el poseedor puede pasar a ser propietario si se pasa los diez años, siempre y cuando este sea un poseedor de buena fe; el poseedor no podrá perder el bien así no esté en contacto seguido con ella, solo podrá perderla si aparece otro sujeto que acceda al bien sin autorización y es entonces que se dará el despojo de este.

Es así que entonces podemos decir que todas las legislaciones con respecto a la posesión se basan al Derecho Romano y en las teorías de Savigny e Ihering. El poseedor a pesar de tener facultad de hacer uso y disfrutar del bien plenamente, este no podrá disponerlo por ejemplo poniendo dicho bien a garantía a cambio de algún crédito ya que no tiene la potestad que tiene el titular (propietario). En base a eso sacamos como opinión nuestra que el Art. 920 del Código Civil se establece una defensa posesoria el cual es insuficiente en la actualidad ya que no se garantiza la protección del poseedor, porque en la mayoría de casos el propietario desaloja al poseedor sin causa justa y este no puede ejercer su defensa posesoria extrajudicial, ya que la norma no lo permite.

Ahora bien, una vez presentado el estado de arte, pasamos a presentar la base teórica en la cual se va asentar el presente estudio de investigación. López (2014), se refiere a la posesión también llamada *possessio civilis*, como un estado transitorio, puesto que en el Derecho Romano no había una definición clara de la

posesión, es entonces, que era considerada como un estado legal transitorio para así poder acceder al bien. Los romanos en aquel entonces consideraban que para que se pudiera poseer la cosa se necesitaba tener en su poder el bien físicamente y tener la voluntad de ser el dueño de tal, y por ello se consideraba que estos requisitos no solo los reunía el dueño de la cosa, sino también el ladrón que se apropiaba de tal y la retenía.

La posesión en aquel entonces tenía una función de ad usucapionem, esto con la finalidad de poder acceder al bien el cual solo era aplicable para la cosa corporal, esto con la finalidad de que otros puedan disfrutar del bien, necesitándose así la ocupación o la aprehensión corporal del mismo. Si se trataba de un bien inmueble debía durar al menos dos años, y esa ocupación debía de ser continua durante todo ese tiempo y así se podía realizar la usucapión.

La posesión está construida en el Código Civil con factores de diversa procedencia: El Derecho Canónico, puesto que aquí se reconoce la posibilidad de la posesión de derechos y el Derecho Romano, porque habla sobre las definiciones sobre la posesión, en un concepto de dueño y tenedor de la posesión.

Es así que con base al Derecho Romano y la posesión, nace la doctrina de Kant y es así que, Tomassini (2015), se refiere sobre la doctrina Kantiana de la propiedad y la posesión, se menciona que Kant define a la posesión como “lo mío y lo tuyo” de una manera jurídica; es decir que es aquel bien con el que se está tan ligado jurídicamente que si viene un tercero e intenta hacer cualquier tipo de uso sin el consentimiento del dueño, pues lo estaría lesionando así este no se encuentre en actual posesión de dicho bien. Es así que Kant vincula a “lo mío jurídico” con una definición de posesión de la cosa que no supone necesariamente la tenencia de esta.

La posesión: según Atienza (2015), la posesión se entiende como el ejercicio de poder sobre la propiedad ya sea a nombre propio o a nombre de otra persona, pero que tenga un acto notorio de dominación completa de la cosa. La posesión como un ejercicio de poder sobre la cosa será protegida así se cuente o no con la titularidad. Tal y como lo menciona Barrientos (2013), en España el poseedor puede carecer de título, pero si este ejerce su posesión material exclusivamente durante

cinco años ininterrumpidos y de forma continua, este podría convertirse en legítimo propietario y si en caso el poseedor sea declarado legítimo propietario del bien, y aparece el propietario y este no pueda formular su oposición de dicha declaración, este tiene el derecho de solicitar compensación en dinero por su bien perdido

Para Jarullana (2015), el poseedor es quien se comporta sobre el bien como un propietario; será entonces que este recibirá protección legal, asimismo recibirá ventajas jurídicas como la defensa posesoria, la prescripción adquisitiva, el reembolso de algunas mejoras y demás.

En nuestro país se establece que la posesión es el ejercicio de hecho de varios poderes inherente a la propiedad, ya que el artículo 896° del Código Civil menciona a la posesión como un derecho subjetivo.

Pastrana (2017) recalca que nuestra normatividad va a proteger la posesión, sin importar si existe o no alguna titularidad que la legitime; ya que, de acuerdo al concepto de posesión dictada por nuestra normatividad, solo será suficiente que la persona ejerza su poder de uso y disfrute de la propiedad para que este sea calificado como poseedor.

En la misma línea, Mejorada (2019), menciona que la posesión va a ser un comportamiento habitual y constante sobre el bien, y es ello que hace creer a los terceros que es el titular de dicho bien. Los sujetos que así hagan uso del bien no podrían ser posesionarios de este, ya que son los que por encargo de otro (el titular) le dé solo instrucciones de cómo proceder sobre el bien, no importara si este encargado tiene pinta de ser poseedor, simplemente no cumpliría los requisitos para ser nombrado como tal ya que solo estaría ahí por encargo del verdadero titular.

Clasificación de la posesión: Para Avendaño y Avendaño (2017), existen gran variedad de poseedores, por ello clasifican la posesión de la siguiente manera: La Posesión mediata e inmediata; Son poseedores inmediatos quienes ostentan de un título que fue adquirido por medio de una relación contractual que tienen con el propietario del bien, tal es el caso del arrendatario y usufructuario. El poseedor mediato es la persona que es considerada como propietario del bien, aun así, no lo fuese, esta entrega el bien a un poseedor inmediato, con el cual celebra un contrato.

Posesión legítima e ilegítima. Posesión ilegítima de buena fe y de mala fe: Poseedor legítimo es quien cuenta con un título con el cual ejerce su derecho de posesión. Sin embargo, un poseedor ilegítimo es quien posee sin tener un título o quien lo haya tenido, este haya vencido, incluso cuando se le otorgue un título por una persona que no tenía derecho con el bien. En el caso de la posesión ilegítima de buena fe, el poseedor cree en su legitimidad ya sea por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. Por otro lado, el poseedor ilegítimo de mala fe tiene el *animus domini*, el cual consiste en no reconocer a otra persona como propietario del bien.

Posesión precaria: Es poseedor precario, quien posee de manera ilegítima el bien, ya que este ejerce la posesión sin poseer título, o cuando el que tenía ha fenecido.

Protección posesoria: según Atienza (2015), lo define como interdictos para retener y recobrar la posesión de un bien. Ya que este afirma que todo poseedor va a tener derecho de ser respetado en su estado de poseedor y si este es desalojado o perturbado tendría la facultad de pedir que este sea restituido en el bien. El autor también hace mención de que en ningún caso se puede pretender adquirir la posesión de un bien violentamente mientras exista un poseedor que se oponga a ello.

Es así que Atria (2017), también hace referencia que el poseedor inscrito va a tener el derecho de su lado frente a un poseedor material ya que este no tendrá ninguna protección frente a uno inscrito.

Acevedo y Serrano (2015), nos hablan de otra manera de proteger la posesión, la usucapión, puesto que mencionan que la posesión es la explotación continua que no va a exigir título alguno y es entonces que el poseedor no puede quedar desprotegido, y es así que la usucapión es un modo de adquirir el dominio de un bien ya que viene a ser un acto unilateral de un sujeto que va a modificar el bien a su favor, ya que no habrá ninguna voluntad del poseedor anterior a entregarle el bien.

Chacón (2016), menciona que en la legislación costarricense para que se pueda dar algún tipo de protección al poseedor frente al propietario, este debe demostrar que el bien estuvo en su pleno poder por un tiempo mínimo de un año, y que

asimismo este ha estado poseyendo el bien de una manera pacífica y pública. Es así que si este poseedor no tuviese título alguno podría adquirir el derecho a seguir en posesión del bien. Gonzales (2017) a su vez nos dice que como regla de la protección de la posesión es que el bien debe seguir en posesión de quien lo ha estado explotando productivamente sin importar la titularidad de este.

Derechos que se adquieren con la posesión; Avendaño y Avendaño (2017), considera que existen 3 derechos que el poseedor adquiere por su calidad de tal, los cuales son los siguientes:

Suma de plazos posesorios: El poseedor tiene el derecho a sumar su plazo posesorio, ya que esto le facilita al poseedor obtener la prescripción adquisitiva del bien, para lo cual uno de los elementos es la continuidad del tiempo. Para que proceda la suma de plazos posesorios es indispensable que se trate de posesiones homogéneas, y que la transmisión haya sido de propiedad o de posesión plena.

Defensa posesoria: Es el derecho con el que cuentan los poseedores para poder recuperar su posesión sin importar si este es legítimo o ilegítimo, en cualquiera de los casos ambos tienen el derecho a la defensa posesoria; existen dos tipos de defensa posesoria las cuales se encuentran estipulados en el artículo 920 y 921 del Código Civil. Según Ninamancco (2016), indica que la defensa posesoria está destinada a restituir un predio a su propietario o poseedor mediato, tiene como finalidad proteger la posesión cuando esta se ve afectada por terceros que tienen la intención de adueñarse del bien.

Así también, Pozo (2015), señala que la calificación de un sujeto como poseedor tiene relevancia jurídica y consecuencias en el ordenamiento; una de ellas es la posibilidad de ejercer defensa de su posesión, ya sea que tenga derecho o no a poseer el bien.

Defensa posesoria judicial: El Artículo 921 de nuestro Código Civil hace mención que el poseedor puede hacer uso de los interdictos, puesto que los interdictos vendrían a ser la especie, en el sentido de que no se discutirá el mero derecho a la posesión, ya que este se ampara en el poseedor sin importar si este cuenta con legitimidad para poseer.

Defensa posesoria extra judicial: El artículo 920° del Código Civil llama a este tipo de defensa posesoria como una autodefensa porque el poseedor actuará de forma directa, el poseedor despojado o perturbado podrá repeler la fuerza usada contra él y recobrar el bien. Ravina (2019), sostiene que la defensa posesoria extrajudicial es una vía directa y rápida para evitar la desposesión o recuperar el bien objeto de posesión, así mismo la norma permite el uso de la fuerza del poseedor siempre y cuando sea de forma inmediata y proporcional.

Desalojo y acción reivindicatoria: Podemos definir a la acción reivindicatoria como un mecanismo de protección de una propiedad en favor del posesionario o propietario, llamada también como una acción real porque va a proteger el bien frente a cualquiera.

Es entonces que Cacciavillani (2019), en su informe, nos menciona que, a finales del siglo XIX en el país de México, los indígenas tenían un gran desconocimiento de su papel de poseedores de sus tierras ya que eran despojados por las mismas autoridades para rematar dichos predios a personas que no pertenecían a la comunidad. Es entonces que luego el poder ejecutivo ejecuta una acción reivindicatoria y comienza a regresar los lotes a los comuneros y pidiendo a los accionistas respectivos comenzar a respetar la posesión de los comuneros sobre sus bienes.

Gonzales (2013), considera que el desalojo es una acción posesoria, en el sentido que el desalojo permitirá la restitución del bien, lo que implica que el poseedor de dicho bien tendrá que devolverle el bien al propietario sin importar si este le había cedido voluntariamente la posesión de tal. Hablamos entonces de que el desalojo vendría a ser un instrumento que tiene como fin de recuperar la posesión, en consecuencia, el autor nos dice que nuestra normatividad permite el desalojo como una acción posesoria que va a proteger la posesión del propietario.

Barcía R. (2014), menciona que la acción reivindicatoria pierde protagonismo cuando se da un fenómeno ideal, es decir, cuando se da la inscripción del bien que estuvo poseyendo a nombre de otra persona, es así que pasaría de ser poseedor del bien a un estado de simple precario.

En este punto, presentamos algunos puntos de vista en relación al objeto de la investigación: Avendaño, Mejorada y Morales (2013), Implantan opiniones desde sus tres perspectivas diferentes respecto a que si el poseedor tendría la facultad de recuperar el bien extrajudicialmente si este fuese despojado, es así que Mejorada hace referencia de que el poseedor no debe contar con la facultad de recuperar el bien extrajudicialmente ya que se trata de un sujeto precario y este es carente de derecho respecto al bien, frente a uno que si lo tiene en este caso sería el propietario y no debería enfrentarse a este por un bien que no es suyo, es así que solo el propietario podría hacer uso del desalojo por la vía judicial.

Morales menciona algo parecido a Mejorada, pues este hace referencia de que el sujeto precario no puede hacer uso de la defensa posesoria extrajudicial, pues considera que no puede ser un poseedor alguien que no tenga titularidad sobre el bien, pues este sujeto solo vendría a ser un tenedor o un detentador, mas no un poseedor.

De otro lado, Jara (2016), hace referencia desde su punto de vista, de que solo debe existir la Defensa Posesoria Judicial, ya que de esta forma no solo va a poder conservar su posesión sino paralelamente este podría conseguir que se le indemnice por el daño causado.

Mientras que Pretel (2020), sostiene que el Art. 920 del Código Civil en su último párrafo debe interpretarse en el sentido que se refiere al propietario del inmueble sin edificación o en proceso, por lo que, tratándose de un cuarto, departamento, o casa ya edificada, si procede que el poseedor ejerza defensa posesoria incluso contra el propietario, también señala que no es admisible una interpretación contraria, ya que en la norma existiría una contradicción con el primer párrafo de citado artículo.

Así mismo, Ronquillo (2014) sostiene que, el legislador no tomó en cuenta o se le olvidó que la defensa posesoria extrajudicial, tiene la finalidad de proteger la posesión, mas no la propiedad, en ese sentido al no permitir ejercer su derecho al poseedor contra el propietario, la defensa posesoria extrajudicial se desnaturaliza.

Finalmente, De la Cruz (2014), señala que el actual art. 920 del Código Civil, no solo ha perdido su naturaleza, sino también ha vulnerado un derecho fundamental,

la legítima defensa, en consecuencia, la norma ha trasgredido todo ámbito de razonabilidad jurídica.

III. METODOLOGIA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Como bien señalaron Mejía, Reyes y Carlessi (2018), el estudio cualitativo, se manifiesta a través de un esquema o modelo, mediante el cual, el investigador va plasmar su trabajo. Este tipo de diseño de investigación, nos facilitó como investigadoras a poder tener un control total de nuestras variables de estudio.

Ahora bien, por otro lado, según Hernández (2014), el diseño cualitativo es implementado por aquellos autores que tienen como finalidad el estudio de los fenómenos que abordan la sociedad, esto es que, son susceptibles a los sentidos.

En el mismo sentido, de un lado, Hernández y Fernández citados por Carlessi, Reyes y Mejía (2018), sostienen que el estudio de corte cualitativo permite realizar trabajos bajo diversas tipologías, esto es, por ejemplo, trabajos a través de la teoría fundamentada, narrativos, etnográficos, entre otros. De otro lado, Según Monje (2011), todo trabajo cualitativo tiene como finalidad, explicar diversos fenómenos que se encuentran en la fenomenología fáctica; tal es así que, se busca crear leyes que abarquen una explicación concreta.

Con base a lo anterior y, teniendo en consideración el análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial bajo la promulgación de la ley 30230, este trabajo fue de diseño cualitativo – de carácter no experimental y transversal, toda vez que se interpretó y explico el actual estado de indefensión de los inquilinos de justo título, en razón de su despojo de forma arbitraria por el propietario del inmueble.

La presente investigación fue de tipo básico, esto es que, conforme señalan Tam, Vera y Oliveros (2008), el objetivo del tipo de investigación básica es aumentar el conocimiento, ya sea esto para responder preguntas o para que estos conocimientos puedan ser aplicados en futuras investigaciones.

Así mismo, en razón al análisis del estudio, este fue de carácter interpretativo, por cuanto el mismo se interpretó el fenómeno social que actualmente se vive en la defensa posesoria extra judicial de los inquilinos.

3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de categorización

Terán (2020), sostiene que las categorías se tomarán en cuenta para clasificar la información cualitativa y validar mediante el análisis de resultados de la información que se usó en el proceso, la presente investigación tiene una categoría; la defensa posesoria extrajudicial.

- **ÁMBITO TEMÁTICO:** Análisis del impacto de la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230.
- **PROBLEMÁTICA:** ¿En qué medida la promulgación de la ley 30230 repercute en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino de justo título?
- **OBJETIVO GENERAL:** Determinar si existe una indefensión y vulneración de derechos de los inquilinos de justo título, cuando el propietario de mala fe, los despoja de su posesión.
- **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:** A) Verificar las deficiencias y limitaciones de la actual regulación de la defensa posesoria extrajudicial, regulado en el artículo 920° del Código Civil, toda vez que no permite el uso de este mecanismo cuando se dirija al propietario de un inmueble o predio, B) Identificar la forma de indefensión y derechos vulnerados del inquilino con justo título, cuando haya sido despojado de forma ilegal; C) Instaurar la posibilidad de formular una redacción distinta del artículo 920° del Código Civil (*Propuesta de lege ferenda*) que permita al inquilino hacer uso de la defensa posesoria extra judicial, en aquellos casos donde el propietario pretenda despojar de la posesión de manera arbitraria.
- **CATEGORÍA:** Defensa posesoria extrajudicial
- **SUBCATEGORÍA:** Ley 30230, propietario.
- **METODOLOGÍA:** Tipo de investigación: Básica. Diseño de Investigación: Cualitativo. Muestra: 03 Inquilinos de la ciudad de Huaraz y 03 Abogados especializados en materia civil. Técnicas: Entrevista, Cuadro Comparativo. Instrumentos: Guía para la entrevista, y cuadro comparativo.

3.3. Escenario de estudio

En este punto como sostiene Kelmansky (2009), quien conceptualiza a la población como aquel grupo en el cual recae la unidad muestral, las cuales presenta características fundamentales para un mejor estudio de investigación, de ello se desprende, que todo grupo, posee una muestra, por lo tanto, la población fue observado de forma directa por la investigación, mientras que la muestra fue analizada de forma restringida.

El presente estudio de investigación tuvo la siguiente población:

- La ciudad de Huaraz.
- El colegio de abogados de Ancash.

3.4. Participantes

Nos dice Monje (2011), que la muestra es aquella porción que se extrae de la población, esto es que, la población al ser un grupo total, la muestra es un subgrupo que forma parte del total:

En presente estudio, tuvo como muestra:

- 3 inquilinos de la ciudad de Huaraz.
- 3 abogados especialistas en materia civil.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.5.1. Técnica:

a) La entrevista: Este estudio, como medio de recolección de datos, vio por oportuno la realización de una entrevista, toda vez que resulta necesario recopilar información fáctica y legal, esto es a los inquilinos que sufrieron en carne viva de este problema y a los abogados especialistas conocedores del Derecho.

b) Cuadro comparativo: Asimismo, resulta indispensable el uso de un cuadro comparativo en aras de verificar el cambio del artículo

920° del Código Civil, esto es, comparar la anterior regulación con la vigente.

3.5.2. Instrumentos

- a) Ficha para la entrevista:** Este instrumento tuvo como finalidad recabar información fáctica y legal, esto es (exposición de ideas libres por parte de los entrevistados), para así lograr llegar al objeto del presente estudio. Luego de recabar la información necesaria, se procedió a la interpretación del mismo.

- b) Cuadro comparativo:** El mismo que tuvo como finalidad comparar la ley vigente con la derogada, en aras de verificar si el conflicto es en razón del cambio legislativo.

3.6. Procedimientos

En el presente trabajo de investigación, se solicitó previamente a cada participante un consentimiento, donde se obtuvo el permiso de realizarles las respectivas entrevistas, ya sea en sus centros de labores o en sus mismos domicilios, dicha entrevista constó de 4 preguntas para cada entrevistado (3 inquilinos de la ciudad de Huaraz y 3 abogados especialistas en materia civil), de los cuales obtuvimos satisfactoriamente los datos brindados, quienes previamente tuvieron en claro el tema y en caso de que alguno de los participantes haya tenido alguna duda procedimos a absolverlas. Dichas entrevistas se registraron mediante una grabación en el teléfono celular, posteriormente fueron digitalizadas y analizadas, luego fueron llevadas nuevamente a cada participante para que estos lean sus respuestas, y así finalmente las puedan firmar.

3.7. Rigor científico

En la presente investigación, necesariamente se tuvo que iniciar por el Código Civil del año 1984, puesto que es la norma en la cual, todo el sistema civil se encuentra sometido. Esta norma recoge diversas instituciones, tal es así que, por ejemplo, se encontró la defensa posesoria extrajudicial. El artículo 920° en su parte infine establece lo siguiente: “*En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble*”. Esta disposición legal, establece claramente que no es posible el uso de la defensa posesoria en contra del propietario de un inmueble. Sin embargo, yace el problema ahí. En consecuencia, resultó indispensable, analizar si tal promulgación genera indefensión en los posesionarios.

De otro lado, dentro del rigor científico se encontró la validez y confiabilidad de la investigación cualitativa, en donde según Corral (2009), la validez se refiere a la autenticidad, esto es la veracidad o falsedad de la investigación, y con respecto a la confiabilidad, el mismo autor sostiene que esto se refiere al grado de confianza con el cual se pueden admitir los resultados obtenidos.

3.8. Método de análisis de la información

Al obtener la información recolectada de nuestros participantes, se procedió a revisar las respuestas obtenidas para luego interpretarlas, esto que, toda información recolectada, fue analizada mediante el método interpretativo, en razón de obtener de forma más clara, una idea del objetivo de la presente investigación.

3.9. Aspectos éticos

El trabajo de investigación realizado tuvo información auténtica, por cuanto el mismo ha cumplido con todos los parámetros establecidos por la Universidad Cesar Vallejo, en relación a la realización de la Tesis.

Así mismo, se implementó de manera correcta las citas, esto fue, el uso claro y correcto de las normas APA, los mismos que fueron aplicadas cumpliendo

cada uno de sus parámetros. Por otro lado, el presente estudio ha cumplido con el consentimiento informado y derechos de autor.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

4.1.1. Resultados del cuadro comparativo

a) Cuadro Comparativo del Código Civil del año 1984, antes y después de la promulgación de la Ley 30230, de fecha 12 de julio de 2014.

Código Civil Peruano, Promulgado el 24 de julio de 1984 y puesto en vigencia el 14 de noviembre del mismo año.

- *Art. 920.- “El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra su posesión y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias”.*

Código Civil Peruano, después de la promulgación de la Ley N° 30230, publicado el 12 de julio de 2014.

- *Art. 920.- “El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.*

La Policía Nacional del Perú, así como las Municipalidades respectivas, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades, deben prestar el apoyo necesario a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad.

En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, salvo l que haya operado la prescripción, regulada en el Artículo 950° de este Código”.

En relación a la nueva técnica legislativa que ha cogido el legislador, al modificar el artículo 920° del Código Civil, no ha visto a bien en especificar cuál es su ámbito de aplicación. Es decir, si bien es cierto, la Ley fue promulgada en razón de evitar la apropiación de bienes del estado, el cual, no nos oponemos, omitió, sin embargo, especificar tal aplicación.

Resulta que, al sostener que “*En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble*”, se asume o implica que deba de hacer una interpretación extensiva, de tal manera que, no solamente la ley se dirige a aquellos sujetos que pretendan realizar una defensa posesoria frente al estado, quien resulta ser el propietario del inmueble (finalidad de la ley), sino que, está dirigiéndose en respaldo de todos los propietarios, es decir, sin importar que el propietario de un inmueble sea el estado, no cabe la posibilidad de aplicar la defensa posesoria extrajudicial.

Con base a lo anterior, se está reconociendo legalmente que, a pesar que la ley no lo exprese de tal manera, el propietario pueda comportarse de forma ilegítima frente a sus poseedores; o, más precisamente, frente o en aquellos casos donde existe un propietario y un inquilino.

4.1.2. Resultados de las entrevistas aplicadas a los Inquilinos de la Ciudad de Huaraz:

Resultados en relación a la primera pregunta: En relación al primer tópico, en la cual se puso en tela de juicio un supuesto de hecho, en la cual el propietario de un inmueble, actuando de mala fe en agravio de su inquilino con justo título. Rosales (2020), señala claramente que, si existe indefensión y vulneración a los derechos del inquilino, de tal manera que, que afirma que el propietario puede hacer con su propiedad lo que mejor la parezca y en el caso donde ella cumpla con todos sus pagos al pie de la letra, el propietario podría, sin razón alguna, desalojarla de la noche a

la mañana, razón suficiente para que no tenga opción alguna de retirarse pese a que el propietario actuó de mala fe. De otro lado, Díaz (2020), sostiene que, en efecto, si existe una vulneración de los derechos del inquilino.

Por su parte Díaz (2020), sostiene claramente, que todo inquilino que esté cumpliendo al pie de la letra su contrato de arrendamiento no tendría por qué ser desalojado, pues, si lo desalojarían pese a estar cumpliendo todo, estarían vulnerando sus derechos y de todas las personas vulnerables que viven junto a él.

Resultados en relación a la segunda pregunta: En relación al segundo tópico, mediante cual se pretende saber si puede alguien ser despojado ilegalmente pese a estar actuando de buena fe y conforme a ley. Rosales (2020), manifiesta que, si como inquilina está cumpliendo con todo lo acordado en el contrario, el propietario no tendría motivo alguno para realizar el desalojo de mala fe, pues resultaría necesario que el contrato finiquitase, sin embargo, ello no es así. Según Díaz (2020), todo inquilino que cumple con sus pagos y cuotas que establece el contrato de arrendamiento, no puede ni debe ser sacado por nadie, es decir, nadie puede despojarlo de su posesión.

Por su parte Díaz (2020), sostiene que todo inquilino que esté cumpliendo la norma estatal, es decir, la ley civil, no tiene por qué ser despojado de la propiedad que este alquilando.

Resultados en relación a la tercera pregunta: En el tercer punto, relacionado a la defensa posesoria extrajudicial. Rosales (2020), tiene bien claro que la defensa posesoria extrajudicial es aquella herramienta que permite defenderse como inquilina, de tal manera que el propietario no pueda abusar de sus derechos y desalojarla ilegalmente. De otro lado Díaz (2020), afirma que la defensa solamente debe de realizarse en aquellos casos donde sea necesario, es decir, habrá de analizar tal situación para ver si, en efecto, debe de hacer uso de la defensa posesoria extrajudicial antes de recurrir al Poder Judicial.

Por su parte Díaz (2020), tiene a bien en aclarar que la defensa posesoria es un mecanismo inaplicable por los inquilinos, pues, tomándose como ejemplo, si sufriese de un desalojo por parte del propietario, él no podría denunciarlo.

Resultados en relación a la cuarta pregunta: En relación al tópico cuarto en la cual se puso a discusión el actual artículo 920° del Código Civil, modificado por la ley 30230. Rosales (2020), sostuvo claramente que tal artículo es errado, toda vez que desprotege a todos los inquilinos. Sin embargo, una modificación en el artículo, en la cual se permita la protección de aquellos inquilinos que cumplen con todo lo establecido en el contrato pactado con el propietario, en esos casos, Rosales considera que, si hay desposesión por parte del propietario, si debería de existir defensa posesoria extrajudicial a favor del inquilino. De la misma manera Díaz (2020), sostiene que la actual regulación del artículo en mención también es errada, pues, deja sin protección al inquilino. En consecuencia, afirma que el inquilino debe de defenderse del desalojo, es decir defender el lugar donde vive cuando el propietario decida sacarlo sin ninguna razón justificable.

Finalmente, Díaz (2020), sostiene que tal artículo es errado, toda vez que la ley debería de aclarar si solo debe de prohibirse la defensa posesoria extrajudicial cuando se trate de bienes que tiene como propietario al estado.

4.1.3. Resultados de las entrevistas aplicadas a los Abogados Especialistas en Materia Civil.

Resultados en relación a la primera pregunta: En relación al supuesto de hecho planteando en la entrevista. Benites (2020), afirma que, el poseedor en pleno uso de los derechos que este le faculta al verse impedido en continuar con la posesión del bien, si está siendo afectado o como plantea la pregunta, si sufre de indefensión y vulneración de sus derechos, los mismo que harán valer en un proceso penal al ser víctima del delito de usurpación y también en la vía civil por incumplimiento de contrato y la consecuente indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, pues

del artículo 67° de la Ley N° 30230, que modifica el artículo 920° del Código civil, claramente se indica que al defensa posesoria extrajudicial “En ningún caso procede contra el propietario de un inmueble, salvo que haya operado la prescripción”. En diferente posición, Moreno (2020), señala que, si existe una vulneración de derechos del inquilino y ello en razón que este cumple con su obligación como tal; entonces este desalojo se llevaría a cabo de manera arbitraria, ocasionándole una indefensión al inquilino; así mismo este inquilino puede denunciar usurpación; pero ello no va a impedir que el desalojo se frustre.

Finalmente, Aniceto (2020), afirma que, en el ejemplo citado, si existiría una vulneración al derecho del arrendatario, ya que se le estaría desalojando sin motivo alguno; pese a que cumplía con la obligación de pagar las cuotas del alquiler.

Resultados en relación a la segunda pregunta: En relación al segundo tópico, mediante cual se pretende saber si puede alguien ser despojado ilegalmente pese a estar actuando de buena fe y conforme a ley. Benites (2020), afirmo que, la práctica demuestra que si es posible que el propietario despoje al poseedor; las consecuencias del actuar del propietario que abusivamente procede a despojar “sin razón alguna” se ventilaran en las vías correspondientes conforme a la respuesta anterior. Garantizar que “no puede ser despojado” es solo una ilusión. Distinta es la posición de Moreno (2020), al afirmar que, el inquilino puede ser desalojado del inmueble siempre y cuando haya incurrido la violación de una de las cláusulas estipuladas en el contrato; de lo contrario si esto no ocurriese y estuviera el contrato vigente, el propietario no podrá desalojar al inquilino que cumple con su obligación; y si lo hace este propietario estaría vulnerando los derechos del arrendatario.

Finalmente, Aniceto (2020), sostiene que, sí, no podría de ninguna manera desalojarlo, porque de acuerdo al ejemplo citado, el arrendador estaría vulnerando los derechos del arrendatario.

Resultados en relación a la tercera pregunta: En el tercer punto, relacionado a la defensa posesoria extrajudicial. Benites (2020), fue crítico al sostener que, tal como lo define el artículo 920° del Código Civil, es el mecanismo por el cual el poseionario puede hacer empleo de la fuerza, para defender sus derechos posesorios, estos deberán emplearse contra cualquiera que no ejerza el derecho de propiedad sobre el mismo bien. Respecto al actual mecanismo de defensa del poseionario, aún existen vacíos que deberán regularse para garantizar el efectivo uso de los derechos posesorios y que este a la vez no atente contra los derechos de propiedad por ocupantes precarios que, valiéndose de la lentitud del sistema judicial, en la tramitación de los procesos de desalojo, poseen inmuebles por años afectando al propietario en su libre disposición del mismo. En diferente opinión Moreno (2020), nos dice que, la defensa posesoria es un medio de defensa que protege a los poseedores; ya que la defensa posesoria extrajudicial implica repeler la fuerza contra aquella persona que quiera desalojar al poseedor del bien objeto de su posesión; así mismo considero que también debe de operar contra aquel propietario que actúa de mala fe; tal como el ejemplo citado; ello en razón de que busque otro lugar a donde ir y no quedar en la calle ya que se entiende que este desalojo se dio de manera inmediata y no con previo aviso.

Finalmente, Aniceto (2020), desde su modo de ver, afirma que, la defensa posesoria llega a ser una forma de defensa, en el sentido que el arrendatario consiga otra habitación, ya que sería ilógico seguir viviendo hasta cumplir el contrato en un lugar donde prácticamente no me quieren, y ello el arrendador lo tendría que aceptar porque sabe muy bien que está vulnerando derechos.

Resultados en relación a la cuarta pregunta: En relación al tópico cuarto en la cual se puso a discusión el actual artículo 920° del Código Civil, modificado por la ley 30230. Benites (2020), afirmo que, siendo el derecho de posesión un derecho por debajo del derecho de propiedad, el derecho real por excelencia, no se podría hablar de una indefensión y vulneración hacia el poseedor, pues en la mayoría de los casos los que ocasionan

malestar y problemas ya sea judiciales o extrajudiciales son los ocupantes precarios. Y la norma ya estableció cuales son los mecanismos por los cuales podrá hacer valer sus derechos el poseedor vulnerado en su ejercicio. Cosita distinta, sin embargo, señalo Moreno (2020), pues considera que, que sí es errada, ya que, ante un propietario, el arrendatario no podría repeler la fuerza, pese a que el primero actúe de mala fe; en ese sentido considero que debe operar la defensa posesoria extrajudicial también contra aquel propietario que actúe de mala fe; entiéndase esto que para ello el arrendatario debe estar poseyendo el bien de manera legítima y cumpliendo sus obligaciones como tal.

Finalmente, Aniceto (2020), no considera que sea una mala redacción del código civil, ya que también le estaría privando de su propiedad al dueño del inmueble alquilado. Se podría añadir una indemnización para aquel arrendatario que ha sido desalojado de mala fe por el arrendador.

4.2. Discusión

La Presente tesis tuvo a bien en estudiar la problemática relacionada a la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, toda vez que, al estar en vigencia el actual artículo 920° del Código Civil, modificado por la ley 30230, de fecha 14 de julio de 2014, se genera indefensión para aquellos posesionarios que son despojados de su posesión sin causa justa.

De tal manera que, que se puso en tela de juicio la norma vigente, esto es el artículo 920° del Código Civil, para determinar si el mismo resulta ser violatorio de derechos fundamentales de los inquilinos.

Con base a lo anterior, se puede someter a discusión lo siguiente:

Objetivo General: Determinar si existe una indefensión y vulneración de derechos de los inquilinos de justo títulos, cuando el propietario de mala fe, los despoja de su posesión.

En este extremo, resulta fundamental precisar, que, en efecto, existe una vulneración e indefensión en los derechos de los inquilinos, esto es, en aquellos casos donde el propietario los despoja de forma indebida.

Discusión con la técnica: La Entrevista.

En relación a la entrevista aplicada y, direccionado al objetivo general de la presente tesis. Rosales (2020), afirmo que, si existe indefensión y vulneración a los derechos del inquilino, de tal manera que, que afirma que el propietario puede hacer con su propiedad lo que mejor la parezca y en el caso donde ella cumpla con todos sus pagos al pie de la letra, el propietario podría, sin razón alguna, desalojarla de la noche a la mañana, razón suficiente para que no tenga opción alguna de retirarse pese a que el propietario actuó de mala fe.

A nuestro modo de ver, creemos que, Rosales, tiene razón al sostener que existe una vulneración e indefensión para el inquilino. Sin embargo, resulta indispensable sostener, que, se contradice, al afirmar que, aquella inquilina que es desalojada por el propietario, pese a que no haya motivo alguno, debe de salirse inmediatamente del inmueble. De tal manera que, consideramos que, pues, al existir vulneración de derechos, no cabe la posibilidad de que el inquilino debe de salirse, máxime si tiene otros derechos de otros familiares en peligro o riesgo.

Por su parte, el entrevistado Díaz (2020), tuvo a bien en afirmar que, en efecto, existe indefensión y vulneración de derechos del inquilino. En la misma línea, Díaz (2020), también sostiene que, si los inquilinos son despojados de mala fe, en efecto, serian vulnerados de sus derechos.

Por otro lado, Benites (2020), afirmo que, este tipo de casos deben de ser dilucidados en la vía penal, de tal manera que, no es posible la defensa posesoria extrajudicial. En este aspecto, creemos que Benites se equivoca, al sostener que debemos de recurrir a la última ratio para resolver el problema, pues, si fuese así, ya habría la vulneración de derechos hacia el inquilino, y, para estos casos lo indispensable es evitar cualquier tipo de lesión.

Ahora bien, teniendo en consideración los aportes de Moreno (2020) y Aniceto (2020), con todo lo discutido, se puede afirmar, que, en efecto, en tales casos donde el inquilino es despojado por el propietario sin motivo

alguno, o, a pesar de que el primero este cumpliendo con todo y este actuando de buena fe, existe vulneración de derechos y, además de considerar que, al no existir mecanismos de protección o, al limitarse la defensa posesoria extrajudicial con el nuevo artículo 920° modificado por la ley 30230, existe indefensión.

Objetivo Especifico 1: Verificar las deficiencias y limitaciones de la actual regulación de la defensa posesoria extra judicial, regulado en el artículo 920° del Código Civil, toda vez que no permite el uso de este mecanismo cuando se dirija al propietario de un inmueble o predio.

Discusión con la técnica: El cuadro comparativo.

En este extremo, la norma vigente, esto es el artículo 920° del Código Civil Peruano del año 1984, modificado por la ley 30230, establece que:

Art. 920°. - *“En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, (...)”*. De tal manera que, esta disposición legal, fue realizada o modificada en razón de que, existían casos donde diversos sujetos trataban de apropiarse de forma desleal de las propiedades del estado, pues, al existir diversos inmuebles del estado sin posesión del mismo, eran de fácil ingreso para los invasores. Consecuentemente, se modifica la ley, en razón de evitar de que, los invasores puedan defender su posesión de forma extrajudicial frente a los representantes del estado. Es decir, no podrían utilizar la fuerza en contra del estado, pues ello, significaría ir en contra de la soberanía el mismo.

Ahora bien, si bien es cierto, es dable que el Estado haya visto a bien en modificar la defensa posesoria extrajudicial, con la finalidad de evitar conflictos con sus inmuebles, omitió, sin embargo, de precisar que no procede la defensa posesoria extrajudicial en contra de los inmuebles que tenga como propietario al Estado, toda vez que, la modificatoria, deja un panorama abstracto, es decir, de carácter extensivo en su interpretación, siendo necesario, para estos casos, que se deba de realizar una interpretación restrictiva; no obstante, la ley debe de medirse.

Por otro lado, si tomamos en cuenta en la antigua legislación, es decir, el artículo 920° del Código Civil, esto es, antes de la modificatoria por la ley 30230, este sostenía que: *“El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra su posesión y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias”*. Esta disposición legal, resulta totalmente diferente al nuevo artículo 920°, pues, establece que la defensa posesoria extrajudicial es posible en todos los casos.

Con base a la comparación, resulta idóneo, tener en cuenta que, no es posible dejar panoramas abiertos, es decir, si el nuevo artículo 920° establece como verbo rector *“contra el propietario”*, sin restringir, que se entiende por propietario o, que tipo de propietario, deja la posibilidad de que toda persona, natural o jurídica, pueda hipertrofiar su derecho a la propiedad y vulnerar derechos de posesión, pues, al no existir restricción, el propietario podría hacer lo que quisiese con su propiedad sin importar si lesiona o no derechos de sus inquilinos. Consecuentemente, debe de precisarse el ámbito de aplicación para la defensa posesoria, esto es, si solo no debe de aplicarse contra inmuebles del estado o para todo sujeto natural o jurídico.

Discusión con la técnica: La Entrevista.

De un lado los inquilinos, esto es Díaz (2020), Díaz (2020) y Rosales (2020), de forma categórica coinciden al afirmar que, en efecto, el artículo 920° es errado toda vez que, permite al propietario sobre pasar sus límites en el uso de sus derechos, generando con ello, una indefensión y vulneración en el derecho de los inquilinos y/o todo poseedor.

Al respecto, cabe señalar, que, toda norma es de estricto cumplimiento, además de ser aplicable en todos sus extremos, de tal manera que, la falta de precisión, podría dar respeto irrestricto de ciertos derechos y de cierto grupo, sin embargo, por otro lado, podría estar generado indefensión de otro grupo.

Por otro lado, Benites (2020), afirma que el derecho a la propiedad está por encima del derecho a la posesión, de tal manera, que, cuando el propietario

hace uso de su derecho por encima de del poseedor, considera que no hay vulneración ni indefensión alguna.

A nuestro modo de ver, creemos que Benites se equivoca al sostener que, por el hecho de ser propietario, puede realizar cualquier acto en contra del poseedor, pues el posee menos derechos. Esta premisa resulta superflua, pues, en efecto, no es posible, por ningún derecho, desvirtuar al otro.

Finalmente, Moreno (2020) y Aniceto (2020), caen en acierto cuando afirman, que todo inquilino poseedor de un inmueble, si esta al pie de la letra, es decir, cumpliendo con los contratos, esto es, los pagos y demás, y sufre un abuso, un despojo indebido por parte del propietario, estaría siendo vulnerado en sus derechos, por tanto, creen categóricamente que el artículo 920° es errado o, en todo caso, mal redactado.

Objetivo Especifico 2: Identificar la forma de indefensión y derechos vulnerados del inquilino con justo título, cuando haya sido despojado de forma ilegal

En este punto, conforme se aprecia en las entrevistas, la indefensión que es sometido a los inquilinos, es reflejado en la falta de tutela jurisdiccional en este campo específico. Es decir, la falta de mecanismos que permitan de forma inmediata prevenir que el propietario vulnere derechos del inquilino, genera que exista un vacío legal de protección, de tal manera que, la falta de tutela jurisdiccional efectiva para la desposesión ilegal del propietario frente al inquilino, viene a ser una indefensión irreparable con el actual artículo 920° del código civil.

Aniceto (2020), al afirmar que, posiblemente no sea una mala redacción, sino que, debería de agregarse una especie de indemnización, en los casos planteados en este estudio, acepta que, en efecto, existe vulneración de derechos, pero que, solo deben de ser resarcidos mediante un pago monetario.

A nuestro modo de ver, creemos que, no es posible esperar la vulneración de derechos, para después poder resarcirlos a través de indemnizaciones monetarias, pues, ello, implicaría aceptar que toda persona propietaria

despoje a un inquilino, lo está haciendo bien, a pesar de que su actuar es de mala fe. Los derechos vulnerados, en su momento, si es que el inquilino tuviese cargas sobre él, como familiares de la tercera edad o menores de edad, serían los derechos a la salud, a normal desarrollo y a la vivienda pacífica.

Objetivo Especifico 3: Instaurar la posibilidad de formular una redacción distinta del artículo 920° del Código Civil (*Propuesta de lege ferenda*) que permita al inquilino hacer uso de la defensa posesoria extra judicial, en aquellos casos donde el propietario pretenda despojar de la posesión de manera arbitraria.

Teniendo en consideración que, en su efecto, existe vulneración de derechos y, ello a razón de la mala redacción del actual artículo 920° del Código Civil, el cual fue modificado por la ley 30230, en aras de evitar más conflictos, vulneración de derechos e indefensión para los inquilinos y/o todo poseedor de un bien frente a un propietario, dejamos la siguiente propuesta de lege ferenda:

Art. 920.- "El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.

La Policía Nacional del Perú, así como las Municipalidades respectivas, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades, deben prestar el apoyo necesario a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad.

En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, siempre y cuando la titularidad del mismo le pertenezca al estado, salvo que haya operado la prescripción, regulada en el Artículo 950° de este Código”.

V. CONCLUSIONES

Primero: En efecto, existe una indefensión y vulneración de los derechos de aquellos inquilinos que ostentan de un justo título por medio del cual ejercen su posesión, y estos son desalojados de mala fe por parte del propietario, y esto se debe a la mala redacción del Art. 920 del Código Civil, ya que no especifica que la defensa posesoria debe aplicarse sólo a los bienes que tengan como propietario al Estado.

Segundo: Así mismo se evidencia que existe una deficiencia y limitación en la actual regulación del Art. 920 del Código Civil, toda vez que esta se modificó en base a la ley 30230, el cual estaba referido a la prohibición de ejercer defensa posesoria extrajudicial cuando se tenga como propietario al Estado, es así que, haciendo una mala interpretación de la norma, se considera también que no procede este mecanismo de defensa contra propietarios particulares.

Tercero: La falta de protección legal a un inquilino de justo título, que es desalojado arbitrariamente por el propietario del inmueble, se ve reflejado a que no existe ningún mecanismo que pueda evitar su desalojo inmediato, es así que no hay manera de evitar que se vulnere los derechos del poseedor.

Cuarto: Considerar una redacción distinta del Código Civil del Art. 920, en su último párrafo, el cual sería:

“...En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, siempre y cuando la titularidad del mismo le pertenezca al estado, salvo que haya operado la prescripción, regulada en el Artículo 950º de este Código”.

VI. RECOMENDACIONES

Primero: A los legisladores, tomar en cuenta nuestra propuesta de *lege ferenda*, ya que son los encargados de crear y modificar las normas.

Segundo: A los inquilinos que no dejen que se vulneren sus derechos, si no que hagan uso de su fuerza para así poder repeler los actos desleales que pueda ejercer el propietario contra ellos.

Tercero: A los estudiantes de la facultad de derecho, que investiguen y encuentren una solución factible, así como se propone en el presente trabajo de investigación.

REFERENCIAS

- Acevedo, M. y Alva, A. (2016). *Posesión precaria y título bajo el análisis de la casación 1784-12-ICA y el cuarto pleno casatorio civil*. Tesis para optar el grado de pregrado. Universidad Nacional de Trujillo. Perú. Recuperado de:
<http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/8123>
- Acevedo, M. y Serrano, R. (2015). *Transformaciones generadas al régimen de propiedad y de posesión de inmuebles en la ley de víctimas y restitución de tierras en Colombia*. Revista Eleuthera. 12, 141 – 161. Recuperado de:
<https://www.redalyc.org/articul.oa?id=5859/585961404008>
- Alcalde, J. (2018). *De los bienes y su dominio, posesión, uso y goce*. Revista chilena de derecho privado. 221 – 239.
Doi:10.4067/s0718-80722018000100221
- Atienza, M. et al. (2015). *Derecho Civil III (Derechos Reales)*. (4° ed.). Valencia: TIRANT LO BLANCH.
- Atria, F. (2017). *El sistema de acciones reales, parte especial: La acción de precario*. Revista de derecho Valdivia. 30, 57 – 86.
Doi:10.4067/S0718-09502017000200003
- Atria, F. (2018). *El sistema de acciones reales, parte especial: Los interdictos posesorios*. 9 – 51.
Doi:10.4067/s0718-80722018000100009
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Recuperado de:
http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR1bm178i8FJaXbqbZLSAn9S3qL3lv-aU9Cx_bg0yKQaM1rC5jkAESvaEPQ
- Avendaño, J., Mejorada, M. y Morales, R. (2013). *Discusión en torno al cuarto pleno casatorio civil sobre el concepto de posesión precaria*. IUS ET VERITAS. Revistas PUCP. 352 – 358. Recuperado de:
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952>

Barcia, R. (2014). *De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce*. Revista chilena de derecho. 367 – 390.

Doi:10.4067/S0718-80722014000200014

Barcia, R. (2017). *La concurrencia de acciones Reales y la posesión material*. Revista de Derecho (Coquimbo), 24, 1038.
Doi:10.4067/S0718-97532017000100065

Barrientos, J. (2016). *El código civil. Su jurisprudencia e historia*. (1° ed.). Chile: Thomson Retuers.

Barrientos, M. (2013). *En torno a la prescripción entre comuneros por la aplicación del Derecho Ley N°2.695, en la jurisprudencia reciente*. Revista de Derecho. 407 – 419.
Doi: 10.4067/S0718-97532013000200015

Blasco, F. (2015). *Instituciones de derecho civil. Derechos Reales. Derecho registral Inmobiliario*. (2° ed.) España: Tirant to Blach

Bonito, J. (2020). *El instituto de la acción directa en la defensa de la posesión en el Código Civil Portugués: Algunas notas*. Revista de la facultad de Derecho. 4 – 26.
Doi: 10.22187/rfd2020n48a3x

Cabanellas, G. (2012). *Diccionario de ciencias jurídicas*. (2° ed.). Buenos Aires: Editorial Perrot

Cacciavillani, P. (2019). *De comuneros a poseedores: reflexiones en torno a la construcción de la propiedad privada en la comunidad indígena De Soto a finales del siglo XIX*. Revista de Derecho PUCP. 82, 121 – 148.
Doi:10.18800/derechopucp.201901.005

Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. Tesis de pregrado. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú. Recuperado de:

http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf

Calero, B. (2016). *El derecho de adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe. Límite temporal y relación con el enriquecimiento sin causa. Comentario a la STS de 18 de septiembre de 2015*. Civitas. 245 – 268. Recuperado de: <http://uvadoc.uva.es/handle/10324/40628>

Carranza, C. y Ternera, F. (2012). *La posesión: medio y fin. Examen de la figura en Colombia y Perú*. IUS, 6, 31 – 47. Recuperado de: <http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sciarttext&pid=S1870-21472012000100003&lang=es>

Chacón, F. (2016). *Posesión y tenencia en el nuevo proyecto de Código Procesal Civil*. Recuperado de: <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/26551/26768>.

Corral, Y. (2009). *Validez y confiabilidad de los instrumentos de investigación para la recolección de datos*. Recuperado de: <http://www.riuc.bc.uc.edu.ve/bitstream/123456789/1949/1/ycorral.pdf>

De la Cruz, J. (2014). *Desvelando los intereses ocultos: Neoliberalismo en la Nueva "Defensa Posesoria Extrajudicial"*. Revista de la Universidad Mayor de San Marcos. 2 – 24. Recuperado de: https://works.bepress.com/joshimar_delacruzaroni/4/

Flores, F. (2016). *Los derechos de posesión y propiedad y sus consecuencias jurídicas a partir del cuarto pleno casatorio civil en el Perú*. Tesis de pregrado. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz, Perú. Recuperado de: http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1796/T033_40285491_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gambaro, A. (2017). *La propiedad. Beni, proprietà, possesso*. (2°ed.). Milano: Giuffré.

- Gerónimo, S. (2018). *Idoneidad de la defensa posesoria extrajudicial*. Tesis de postgrado. Universidad Nacional Federico Villareal, Lima, Perú. Recuperado de:
- http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2213/UNFVGER%c3%93NIMO_CHACALTANA_SA%c3%9aL_SATURNINOMAESTRIA_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gonzales, G. (2013). *Acción reivindicatoria y desalojo por precario*. Revista de Derecho y Cambio Social. 1 – 41. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5475834.pdf>
- Gonzales, G. (31 de octubre del 2017). *Informe sobre desalojo extrajudicial, conforme con los términos del artículo 920 del Código Civil, modificado por Ley 30230*. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/informe-desalojo-extrajudicial-conforme-terminos-articulo-920-del-codigo-civil-modificado-ley-30230/?fbclid=IwAR3H0ZQhfrXWCtWU4s2KFCWZsWhOq9N1q4zgVIVlon04TYFKh6ryXtQbi4Y>
- Jallurana, R. (2015). *Defensa posesoria extrajudicial ¿El artículo 920°, 921° del C.C. y el artículo 603° del C. P. C. es suficiente?* Recuperado de: https://works.bepress.com/ronald_jalluranaanamuro/1/download/
- Jara, M. (2016). *El artículo 925 del Código Civil. La verdadera querrela de amparo*. Revista de Derecho (Valdivia). 29, 109 – 130. Doi: 10.4067/S0718-09502016000200005
- Kelmansky, D. (2009). *Estadística para todos*. Ministerio de Educación-Instituto Nacional de Educación Tecnológica, Buenos Aires.
- Lama, H. (2012). *La posesión y la posesión precaria*. (2° ed.). Perú: Motivenza.
- López, E. (2014). *Tutela Sumaria de la Posesión (Interdicto de Recobrar)*. (1° ed.). Madrid, España: DYKINSON, S.L.
- Mejía, J. (2019). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N°00144-2012-0-0201-*

JM-CI-02, del distrito judicial de Ancash – Huaraz 2012. Tesis de pregrado. Universidad Católica los Ángeles de Chimbote. Huaraz. Perú.
Recuperado de:
https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/10285/DESALOJO_SENTENCIA_MEJIA_TRUJILLO_JULIA_AMERICA.pdf%3Fsequence%3D4%26isAllowed%3Dy&ved=2ahUKEwjo94WOq8XpAhUllkGHcFyAMAQFjAAegQIBRAC&usg=AOvVaw0Ghd0Bli1UpGc53ZBXwjjjL&cshid=1590077493557

Mejorada, M. (2013). *La nueva defensa extrajudicial.* Recuperado de:
<https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/viewFile/4247/4191>

Mejorada, M. (2013). *La posesión en el Código Civil Peruano. Derecho & Sociedad.* 40, 251 – 256. Recuperado de:
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

Mejorada, M. (2019). *La mera tolerancia en la posesión.* Revista de Derecho Forseti. 8, 47 – 55. Recuperado de:
<https://doi.org/10.21678/forseti.v0i8.1086>

Ninamancco, J. (2014). *La defensa posesoria extrajudicial.* Recuperado de:
https://works.bepress.com/fort_ninamancco/18/download/

Ninamancco, J. (2016). *Principales problemas del derecho a la propiedad.* Recuperado de:
<http://repositorio.amag.edu.pe/bitstream/handle/123456789/673/MANUAL.pdf?sequence=5&isAllowed=y>

Ochoa R. (2014). *Bienes.* (8° ed.). Bogotá. Temis

Pastrana, F. (28 de junio del 2017). *¿Qué es la defensa posesoria extrajudicial?* Recuperado de:
<http://lpderecho.pe/la-defensa-posesoria-extrajudicial-autotutela-posesoria/>

- Penadillo, D. (2019). *La transmisión de la posesión. Derecho comparado y chileno*. Revista de Derecho (Concepción). 87, 84 – 102. Doi: 10.4067/S0718-591X2019000200083
- Pérez, M. (2014). *La protección del dueño ante quien retiene indebidamente un bien. Análisis jurisprudencial del artículo 915 del código de bello*. Revista de Derecho Coquimbo. 21, 387 – 420. Doi: 10.4067/S0718-97532014000100012
- Pozo, J. (2015). *La defensa extrajudicial de la posesión por parte del Estado*. Recuperado de: https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/5/download/
- Pretel, E. (20 de abril del 2020). *¿ Tiene el arrendatario algún remedio práctico para retener o recuperar la posesión en caso el propietario lo desaloje o intente hacerlo por mano propia?* Recuperado de: <https://laley.pe/art/9586/tiene-el-arrendatario-algun-remedio-practico-para-retener-o-recuperar-la-posesion-en-caso-el-propietario-lo-desaloje-o-intente-hacerlo-por-mano-propia>
- Quispe, J. (2019). *Fundamentos que sustentan la vía procedimental del proceso de mejor derecho a la posesión*. (Tesis para optar el título de abogado). Universidad Nacional de Trujillo. Recuperado de: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://dspace.unitrु.edu.pe/bistream/handle/UNITRU/15379/INFORME%2520DE%2520- TESIS%2520ANDRES%2520QUISPE%2520FINAL.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy%ved=2ahUKEwiutvv98MzpAhVhm-AKHfdFC4AQFjACegQIBxAH&usg=AOvVaw15dtZ9P0OdjRkxsK8Rk1hT&cshid=1590336878458>
- Ravina, R. (2019). *¿ Ojo por ojo, diente por diente?: Análisis de la modificación del artículo 920 del Código Civil*. Recuperado de: <https://doi.org/https://doi.org/10.21678/forseti.v0i3.1167>

- Ronquillo, J. (2014). *La nueva –y desnaturalizada- defensa posesoria extrajudicial*. Recuperado de: <https://works.bepress.com/jronquillopascual/18/download/>
- Silva, R. (2018). *La posesión frente al derecho de propiedad: Un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver*. *Eleuthera*, 20, 135 – 154. Doi:10.17151/eleu.2019.20.8
- Tam, J. Vera, G. y Oliveros, R. (2008). *Tipos, métodos y estrategias de investigación científica*. Recuperado de: http://www.imarpe.pe/imarpe/archivos/articulos/imarpe/oceanografia/adj_modela_pa-5-145-tam-2008-investig.pdf
- Terán, A. (2020). *Cómo hacer la categorización de la información en una investigación*. Recuperado de: <https://online-tesis.com/como-hacer-la-categorizacion-de-la-informacion-en-una-investigacion/>
- Tomassini, F. (2015). *El concepto de “posesión común originaria” en la doctrina kantiana de la propiedad*. *Anales del seminario de historia de la filosofía*. 32, 435 – 449. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=361143465006>
- Torres, M. (2017). *Cuestiones prácticas derivadas del derecho de retención del poseedor en materia de mejoras*. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. 49, 151 – 166. Recuperado de: <https://works.bepress.com/marcoandreitorresmaldonado/52/>
- Varsi, R. (2018). *La posesión el inicio y teorías*. *Revista Jurídica*. 1 – 3. Recuperado de: <http://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/687/web/pagina03.html>
- Varsi, R. (2019). *Tratado de derechos Reales: Posesión y Propiedad*. (2° ed.). Perú: Fondo Editorial.

ANEXOS

ANEXO. Matriz de categorización.

“Análisis del Impacto en la Defensa Posesoria Extrajudicial del Inquilino, Bajo la Promulgación de la Ley 30230, Huaraz – 2020”						
Ámbito temático	Problema general	Objetivo General	Objetivos específicos	Categoría	Subcategoría	Metodología
Análisis del impacto de la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230.	¿En qué medida la promulgación de la ley 30230 repercute en la defensa posesoria extra judicial del inquilino de justo título?	Determinar si existe una indefensión y vulneración de derechos de los inquilinos de justo títulos, cuando el propietario de mala fe, los despoja de su posesión.	<p>Verificar las deficiencias y limitaciones de la actual regulación de la defensa posesoria extra judicial, regulado en el artículo 920° del Código Civil, toda vez que no permite el uso de este mecanismo cuando se dirija al propietario de un inmueble o predio.</p> <p>Identificar la forma de indefensión y derechos vulnerados del inquilino con justo título, cuando haya sido despojado de forma ilegal.</p> <p>Instaurar la posibilidad de formular una redacción distinta del artículo 920° del Código Civil (<i>Propuesta de lege ferenda</i>) que permita al inquilino hacer uso de la defensa posesoria extra judicial, en aquellos casos donde el propietario pretenda despojar de la posesión de manera arbitraria.</p>	Defensa posesoria extrajudicial	Ley 30230, propietario.	<p>El tipo de Investigación es básica. El diseño de Investigación corresponde a la cualitativa</p> <p>Escenario de estudio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estudio Jurídicos especialistas en materia civil. - La ciudad de Huaraz <p>Participantes</p> <p>3 abogados especialistas en Materia Civil 3 inquilinos de la ciudad de Huaraz</p> <p>Técnicas</p> <p>Entrevista y cuadro comparativo</p> <p>Instrumentos de recolección de datos</p> <p>Guía de entrevista y cuadro comparativo</p>

ANEXO. Instrumento de recolección de datos.

FICHA DE ENTREVISTA

Señor (a), el presente trabajo de investigación tiene por título: ***“Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz - 2020”***, el mismo que tiene como objetivo indispensable, determinar si existe o no una indefensión y vulneración de derechos en los inquilinos de justo título que son despojados por el propietario de mala fe. En consecuencia, nos resulta fundamental contar con su valioso aporte, toda vez nos permitirá lograr un resultado fructífero.

Instrucciones: Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas con total libertad.

Parte infine del Art. 920° del Código Civil: ***“ En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble”***.

Primero: Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (poseionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?

Nombre del Entrevistado:

Firma y Sello

Gracias por brindarnos su apoyo.

ANEXO. Cuadro Comparativo.

LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN LA LEY ANTERIOR Y VIGENTE	
(ART. 920) DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO ANTES DE LA PROMULGACIÓN DE LA LEY N° 30230	(ART. 920) DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DESPUES DE LA PROMULGACIÓN DE LA LEY N° 30230
<p><i>Art. 920.- “El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra su posesión y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias”.</i></p>	<p><i>Art. 920.- “El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.</i></p> <p><i>La Policía Nacional del Perú, así como las Municipalidades respectivas, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades, deben prestar el apoyo necesario a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad.</i></p> <p><i>En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, salvo l que haya operado la prescripción, regulada en el Artículo 950° de este Código”.</i></p>

ANEXO. Ficha de validación.



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Estimado Validador: FABIAN SILVESTRE ANICETO LUCERO

Me es grato dirigirme a Usted, a fin de solicitar su inapreciable colaboración como experto para validar el cuestionario anexo, el cual será aplicado a:

Tres (03) Inquilinos de la ciudad de Huaraz y; tres (03) Abogados especialistas en materia civil.

Los mismos que fueron seleccionados, por considerar que sus observaciones y subsecuentes aportes serán de utilidad.

El presente instrumento tiene como finalidad recoger información directa para la investigación que se realiza en los actuales momentos, titulado:

“Análisis del Impacto en la Defensa Posesoría Extrajudicial del Inquilino, Bajo La Promulgación de la Ley 30230, Huaraz - 2020”

Todo esto, en aras de prestarlo como requisito para obtener

El título de Abogadas

Para efectuar la validación del instrumento, Usted deberá leer cuidadosamente cada enunciado y sus correspondientes alternativas de respuesta, las mismas que deberá marcar con una (X), asimismo, podrá seleccionar una, varias o ninguna alternativa de acuerdo a su criterio personal que corresponda al instrumento. Por otra parte se le agradece cualquier sugerencia relativa a redacción, contenido, pertinencia y congruencia u otro aspecto que se considere relevante para mejorar el mismo.

Gracias por su aporte

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

- 1.1. **Título:** “Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230”.
- 1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista relacionado a la defensa posesoria extrajudicial.
- 1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y puntos de vista en relación a la defensa posesoria extrajudicial.
- 1.4. **Investigadoras:**
 - **Nombres y Apellidos:** Bedón Cabanillas Giuliana Emperatriz y Sol Alejandra Tarazona Vasquez.
 - **Condición** : Estudiantes del decimosegundo ciclo.
 - **Nacionalidad** : Peruanas
 - **Procedencia** : Huaraz
 - **Idioma** : Español
- 1.5. **Instrumento:** Entrevista en relación a la defensa posesoria extra judicial y la ley 30230.
- 1.6. **Información del experto (Validador):**
 - **Nombres y Apellidos:**

FABIAN SILVESTRE ANICETO LUCELO

- **Grado académico/ Título/Especialidad:**

Título Profesional	Abogado
Especialidad	Derecho civil y comercial
Maestría	Derecho civil y comercial

Doctorado	
-----------	--

- Experiencia laboral actual:

Institución	Cargo	Tiempo (años)
Universidad Cesar Vallejo	Docente	5 años
—	Abogado litigante	35 años

- Fecha de revisión: 14/10/2020

II. ASPECTOS DOCTRINALES

Según Atienza (2015), la posesión como un ejercicio de poder sobre la propiedad ya sea a nombre propio o a nombre de otra persona, pero que tenga un acto notorio de dominación completa de la cosa. La posesión como un ejercicio de poder sobre la cosa será protegida así se cuente o no con la titularidad. De igual manera, Barrientos (2013), en España el poseedor puede carecer de título, pero si este ejerce su posesión material exclusivamente durante cinco años ininterrumpidos y de forma continua este podría convertirse en legítimo propietario y si en caso el poseedor sea declarado legítimo propietario del bien, y aparece el propietario y este no pueda formular su oposición de dicha declaración este tiene el derecho de solicitar compensación en dinero por su bien perdido.



Según Mejorada (2013), indica que el último párrafo del Art. 920° del Código Civil, le da poder al propietario de hacer lo que quiera sólo por ser dueño, ya que si desaloja a un poseedor sin causa justa, este último no podrá ejercer su derecho y por ello no podrá recuperar el bien, si no tendrá que acudir al juez, para que previa verificación decida si el demandante debe regresar, lo cual el proceso tardaría años y esto se debe a la excesiva carga procesal del Poder Judicial; es así que el mencionado artículo genera abuso por parte de los propietarios.

En la misma línea, Ninamancco (2014) sostiene que el legislador peruano, ha pretendido empoderar a los propietarios para que estos puedan protegerse mejor a nivel extrajudicial, lo cual no es la manera adecuada, ya que la norma adolece contradicciones internas.

Para Jarullana (2015), el poseedor es quien se comporta sobre el bien como un propietario; será entonces que este recibirá protección legal, asimismo recibirá ventajas jurídicas como la defensa posesoria, la prescripción adquisitiva, el reembolso de algunas mejoras y demás.

Defensa posesoria: Es el derecho con el que cuentan los poseedores para poder recuperar su posesión sin importar si este es legítimo o ilegítimo, en cualquiera de los casos ambos tienen el derecho a la defensa posesoria; existen dos tipos de defensa posesoria las cuales se encuentran estipulados en el artículo 920 y 921 del Código Civil. Según Ninamancco (2016), indica que la defensa posesoria está destinada a restituir un predio a su propietario o poseedor mediato, tiene como finalidad proteger la posesión cuando esta se ve afectada por terceros que tienen la intención de adueñarse del bien.

Defensa posesoria extra judicial: El artículo 920° del Código Civil llama a este tipo de defensa posesoria como una autodefensa porque el poseedor actuará de forma directa, el poseedor despojado o perturbado podrá repeler la fuerza usada contra él y recobrar el bien. Por su parte, Ravina (2019), sostiene que la defensa posesoria extrajudicial es una vía directa y rápida para evitar la desposesión o recuperar el bien objeto de posesión, así mismo la norma permite el uso de la fuerza del poseedor siempre y cuando sea de forma inmediata y proporcional.

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Variable	Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230									
	Ítems	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la variable		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES
SI		NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (poseionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?	X		X		X					



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?	X		X		X		X		X		
Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del posesionario?	X		X		X		X		X		
¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?	X		X		X		X		X		

Comentarios:

Opinión de Aplicabilidad: Aplicable (X) No Aplicable ()

Nombres y apellidos del Abogado experto validador: Mg. Fabian Silvestre Aniceto Lucero

Documento de Identidad: 31666115

Huaraz, 14 de 10 de 2020


FABIAN S. ANICETO LUCERO
ABOGADO
CAA: N° 807

Firma y Sello del Experto



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Estimado Validador: ALEXANDER NICOLAI MORENO VALVERDE

Me es grato dirigirme a Usted, a fin de solicitar su inapreciable colaboración como experto para validar el cuestionario anexo, el cual será aplicado a:

Tres (03) Inquilinos de la ciudad de Huaraz y; tres (03) Abogados especialistas en materia civil.

Los mismos que fueron seleccionados, por considerar que sus observaciones y subsecuentes aportes serán de utilidad.

El presente instrumento tiene como finalidad recoger información directa para la investigación que se realiza en los actuales momentos, titulado:

“Análisis del Impacto en la Defensa Posesoría Extrajudicial del Inquilino, Bajo La Promulgación de la Ley 30230, Huaraz - 2020”

Todo esto, en aras de prestarlo como requisito para obtener

El título de Abogadas

Para efectuar la validación del instrumento, Usted deberá leer cuidadosamente cada enunciado y sus correspondientes alternativas de respuesta, las mismas que deberá marcar con una (X), asimismo, podrá seleccionar una, varias o ninguna alternativa de acuerdo a su criterio personal que corresponda al instrumento. Por otra parte se le agradece cualquier sugerencia relativa a redacción, contenido, pertinencia y congruencia u otro aspecto que se considere relevante para mejorar el mismo.

Gracias por su aporte

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

- 1.1. **Título:** "Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230".
- 1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista relacionado a la defensa posesoria extrajudicial.
- 1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y puntos de vista en relación a la defensa posesoria extrajudicial.
- 1.4. **Investigadoras:**
 - **Nombres y Apellidos:** Bedón Cabamillas Giuliana Emperatriz y Sol Alejandra Tarazona Vasquez.
 - **Condición** : Estudiantes del decimosegundo ciclo.
 - **Nacionalidad** : Peruanas
 - **Procedencia** : Huaraz
 - **Idioma** : Español
- 1.5. **Instrumento:** Entrevista en relación a la defensa posesoria extra judicial y la ley 30230.

1.6. Información del experto (Validador):

- **Nombres y Apellidos:**

Alexander Nicolai Moreno Valverde -----

- **Grado académico/ Título/Especialidad:**

Título Profesional	Abogado
Especialidad	Ciencias penales
Maestría	Derecho civil y comercial



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Doctorado	
-----------	--

- **Experiencia laboral actual:**

Institución	Cargo	Tiempo (años)
Ministerio Público	Fiscal Adjunto Superior	7 años

- Fecha de revisión: 16/10/2020

II. ASPECTOS DOCTRINALES

Según Atienza (2015), la posesión como un ejercicio de poder sobre la propiedad ya sea a nombre propio o a nombre de otra persona, pero que tenga un acto notorio de dominación completa de la cosa. La posesión como un ejercicio de poder sobre la cosa será protegida así se cuente o no con la titularidad. De igual manera, Barrientos (2013), en España el poseedor puede carecer de título, pero si este ejerce su posesión material exclusivamente durante cinco años ininterrumpidos y de forma continua este podría convertirse en legítimo propietario y si en caso el poseedor sea declarado legítimo propietario del bien, y aparece el propietario y este no pueda formular su oposición de dicha declaración este tiene el derecho de solicitar compensación en dinero por su bien perdido.



Según Mejorada (2013), indica que el último párrafo del Art. 920° del Código Civil, le da poder al propietario de hacer lo que quiera sólo por ser dueño, ya que si desaloja a un poseedor sin causa justa, este último no podrá ejercer su derecho y por ello no podrá recuperar el bien, si no tendrá que acudir al juez, para que previa verificación decida si el demandante debe regresar, lo cual el proceso tardaría años y esto se debe a la excesiva carga procesal del Poder Judicial; es así que el mencionado artículo genera abuso por parte de los propietarios.

En la misma línea, Ninamaneco (2014) sostiene que el legislador peruano, ha pretendido empoderar a los propietarios para que estos puedan protegerse mejor a nivel extrajudicial, lo cual no es la manera adecuada, ya que la norma adolece contradicciones internas.

Para Jarullana (2015), el poseedor es quien se comporta sobre el bien como un propietario; será entonces que este recibirá protección legal, asimismo recibirá ventajas jurídicas como la defensa posesoria, la prescripción adquisitiva, el reembolso de algunas mejoras y demás.

Defensa posesoria: Es el derecho con el que cuentan los poseedores para poder recuperar su posesión sin importar si este es legítimo o ilegítimo, en cualquiera de los casos ambos tienen el derecho a la defensa posesoria; existen dos tipos de defensa posesoria las cuales se encuentran estipulados en el artículo 920 y 921 del Código Civil. Según Ninamaneco (2016), indica que la defensa posesoria está destinada a restituir un predio a su propietario o poseedor mediato, tiene como finalidad proteger la posesión cuando esta se ve afectada por terceros que tienen la intención de adueñarse del bien.

Defensa posesoria extra judicial: El artículo 920° del Código Civil llama a este tipo de defensa posesoria como una autodefensa porque el poseedor actuará de forma directa, el poseedor despojado o perturbado podrá repeler la fuerza usada contra él y recobrar el bien. Por su parte, Ravina (2019), sostiene que la defensa posesoria extrajudicial es una vía directa y rápida para evitar la desposesión o recuperar el bien objeto de posesión, así mismo la norma permite el uso de la fuerza del poseedor siempre y cuando sea de forma inmediata y proporcional.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Variable	Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230									
	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la variable		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES	
Ítems	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (poseionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?	X		X		X		X			



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?	X		X		X		X		X	
Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del posesionario?	X		X		X		X		X	
¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?	X		X		X		X		X	

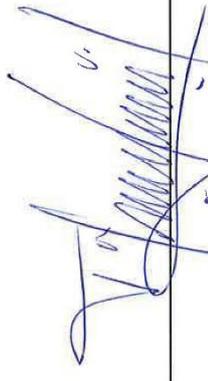
Comentarios:

Opinión de Aplicabilidad: **Aplicable** () **Aplicable después de corregir** () **No Aplicable** ()

Nombres y apellidos del Abogado experto validador: Mg. Alexander Nicolas Moreno Valverde

Documento de Identidad: 41385135

Huaraz, 16 de 10 de 2020



Firma y Sello del Experto

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN

Estimado Validador: URSULA ROSALÍA ANICETO NORABUENA

Me es grato dirigirme a Usted, a fin de solicitar su inapreciable colaboración como experto para validar el cuestionario anexo, el cual será aplicado a:

Tres (03) Inquilinos de la ciudad de Huaraz y; tres (03) Abogados especialistas en materia civil.

Los mismos que fueron seleccionados, por considerar que sus observaciones y subsecuentes aportes serán de utilidad.

El presente instrumento tiene como finalidad recoger información directa para la investigación que se realiza en los actuales momentos, titulado:

“Análisis del Impacto en la Defensa Posesoría Extrajudicial del Inquilino, Bajo La Promulgación de la Ley 30230, Huaraz - 2020”

Todo esto, en aras de prestarlo como requisito para obtener

El título de Abogadas

Para efectuar la validación del instrumento, Usted deberá leer cuidadosamente cada enunciado y sus correspondientes alternativas de respuesta, las mismas que deberá marcar con una (X), asimismo, podrá seleccionar una, varias o ninguna alternativa de acuerdo a su criterio personal que corresponda al instrumento. Por otra parte se le agradece cualquier sugerencia relativa a redacción, contenido, pertinencia y congruencia u otro aspecto que se considere relevante para mejorar el mismo.

Gracias por su aporte

FICHA PARA EL JUICIO DE EXPERTO

I. GENERALIDADES

- 1.1. **Título:** “Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230”.
- 1.2. **Finalidad:** Validar todo el contenido de la entrevista relacionado a la defensa posesoria extrajudicial.
- 1.3. **Objetivo del instrumento:** Recabación de ideas y puntos de vista en relación a la defensa posesoria extrajudicial.
- 1.4. **Investigadoras:**
 - **Nombres y Apellidos:** Bedón Cabamillas Giuliana Emperatriz y Sol Alejandra Tarazona Vasquez.
 - **Condición** : Estudiantes del decimosegundo ciclo.
 - **Nacionalidad** : Peruanas
 - **Procedencia** : Huaraz
 - **Idioma** : Español

1.5. **Instrumento:** Entrevista en relación a la defensa posesoria extra judicial y la ley 30230.

1.6. Información del experto (Validador):

- **Nombres y Apellidos:**

URSULA ROSALÍA ANICETO NORABUENA -----

- **Grado académico/ Título/Especialidad:**

Título Profesional	Abogado
Especialidad	Derecho civil y comercial
Maestría	Derecho civil y comercial

Doctorado	
-----------	--

- **Experiencia laboral actual:**

Institución	Cargo	Tiempo (años)
Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayab	Docente	15 años
Colegio de Abogados de Ancash	Decana	2 años

- **Fecha de revisión:** 14/10/2020

II. ASPECTOS DOCTRINALES

Según Atienza (2015), la posesión como un ejercicio de poder sobre la propiedad ya sea a nombre propio o a nombre de otra persona, pero que tenga un acto notorio de dominación completa de la cosa. La posesión como un ejercicio de poder sobre la cosa será protegida así se cuente o no con la titularidad. De igual manera, Barrientos (2013), en España el poseedor puede carecer de título, pero si este ejerce su posesión material exclusivamente durante cinco años ininterrumpidos y de forma continua este podría convertirse en legítimo propietario y si en caso el poseedor sea declarado legítimo propietario del bien, y aparece el propietario y este no pueda formular su oposición de dicha declaración este tiene el derecho de solicitar compensación en dinero por su bien perdido.

Según Mejorada (2013), indica que el último párrafo del Art. 920° del Código Civil, le da poder al propietario de hacer lo que quiera sólo por ser dueño, ya que si desaloja a un poseedor sin causa justa, este último no podrá ejercer su derecho y por ello no podrá recuperar el bien, si no tendrá que acudir al juez, para que previa verificación decida si el demandante debe regresar, lo cual el proceso tardaría años y esto se debe a la excesiva carga procesal del Poder Judicial; es así que el mencionado artículo genera abuso por parte de los propietarios.

En la misma línea, Ninamancco (2014) sostiene que el legislador peruano, ha pretendido empoderar a los propietarios para que estos puedan protegerse mejor a nivel extrajudicial, lo cual no es la manera adecuada, ya que la norma adolece contradicciones internas.

Para Jarullana (2015), el poseedor es quien se comporta sobre el bien como un propietario; será entonces que este recibirá protección legal, asimismo recibirá ventajas jurídicas como la defensa posesoria, la prescripción adquisitiva, el reembolso de algunas mejoras y demás.

Defensa posesoria: Es el derecho con el que cuentan los poseedores para poder recuperar su posesión sin importar si este es legítimo o ilegítimo, en cualquiera de los casos ambos tienen el derecho a la defensa posesoria; existen dos tipos de defensa posesoria las cuales se encuentran estipulados en el artículo 920 y 921 del Código Civil. Según Ninamancco (2016), indica que la defensa posesoria está destinada a restituir un predio a su propietario o poseedor mediato, tiene como finalidad proteger la posesión cuando esta se ve afectada por terceros que tienen la intención de adueñarse del bien.

Defensa posesoria extra judicial: El artículo 920° del Código Civil llama a este tipo de defensa posesoria como una autodefensa porque el poseedor actuará de forma directa, el poseedor despojado o perturbado podrá repeler la fuerza usada contra él y recobrar el bien. Por su parte, Ravina (2019), sostiene que la defensa posesoria extrajudicial es una vía directa y rápida para evitar la desposesión o recuperar el bien objeto de posesión, así mismo la norma permite el uso de la fuerza del poseedor siempre y cuando sea de forma inmediata y proporcional.

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Variable	Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230									
	Redacción clara y precisa		Tiene coherencia con la variable		Pertinencia		Relevancia		OBSERVACIONES	
Ítems	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		
Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (poseionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?	X		X		X		X			

<p>¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?</p>	X	X	X	X	X	
<p>Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del posesionario?</p>	X	X	X	X	X	
<p>¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?</p>	X	X	X	X	X	

Comentarios:

Opinión de Aplicabilidad: **Aplicable (X)** **Aplicable después de corregir ()** **No Aplicable ()**

Nombres y apellidos del Abogado experto validador: Mg. Ursula Rosalia Aniceto Norabuena

Documento de Identidad: 40055999

Huaraz, 14 de 10 de 2020


Ursula R. Aniceto Norabuena
ABOGADA
C.A. N° 1645

Firma y Sello del Experto

ANEXO. Declaración jurada

DECLARATORIA DE USO DE FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Nosotras Bedon Cabanillas Giuliana Emperatriz con Documento Nacional de Identidad N° 60516584 y Tarazona Vasquez Sol Alejandra, con Documento Nacional de Identidad N° 70134386, alumnas de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo filial Huaraz.

Declaramos bajo juramento que:

Para la realización de las entrevistas a profundidad a cada uno de nuestros participantes, conformados por los entrevistados, aplicamos el **FORMATO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO** que anexamos a la presente, la misma que fue desarrollado de manera verbal en la entrevista que nos proporcionaron, asimismo declaramos que, todos los datos información que nos brindaron para el presente informe de Investigación, titulado: **“Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz – 2020”**, no han sido alterados ni tergiversados, toda vez que, han sido transcritos según las perspectivas expuestas por cada entrevistados.

Afirmamos y ratificamos lo expresado, en señal de la cual firmamos el presente documento en la ciudad de Huaraz, a los 05 días del mes de Diciembre del año 2020.



Giuliana Emperatriz Bedon
Cabanillas
DNI N° 60516584



Sol Alejandra Tarazona
Vasquez
DNI N° 70134386

ANEXO. Consentimiento informado.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Señor abogado especialista en materia civil:

Adler Benites Lázaro

Con el debido respeto, nos presentamos a Usted; **Giuliana Emperatriz Bedón Cabanillas** y **Sol Alejandra Tarazona Vasquez**, estudiantes de la facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo filial Huaraz; quienes actualmente nos encontramos realizando nuestra investigación (Tesis) titulada “**Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz – 2020**”, por el cuál para ello necesitamos contar con su valiosa colaboración respecto al tema. El proceso consistirá en la aplicación de una entrevista hacia su persona respecto a su apreciación como especialista en materia Civil hacia la desprotección de un poseedor que es desalojado de mala fe por un propietario.

De aceptar la participación, afirmo haber sido informado de todos los procedimientos a seguir para la realización de dicha entrevista, y en el caso de que tenga alguna interrogante respecto a las preguntas, las estudiantes se comprometen a explicarme cada una de ellas y absolverme mis dudas.


Adler Benites Lázaro
Abogado
C. A. A. N° 2139
Firma y Sello

Gracias por su colaboración



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Señor abogado especialista en materia civil:

Urrula Rosalia Aniceto Norabuena.

Con el debido respeto, nos presentamos a Usted; **Giuliana Emperatriz Bedón Cabanillas** y **Sol Alejandra Tarazona Vasquez**, estudiantes de la facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo filial Huaraz; quienes actualmente nos encontramos realizando nuestra investigación (Tesis) titulada “**Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz – 2020**”, por el cuál para ello necesitamos contar con su valiosa colaboración respecto al tema. El proceso consistirá en la aplicación de una entrevista hacia su persona respecto a su apreciación como especialista en materia Civil hacia la desprotección de un poseedor que es desalojado de mala fe por un propietario.

De aceptar la participación, afirmo haber sido informado de todos los procedimientos a seguir para la realización de dicha entrevista, y en el caso de que tenga alguna interrogante respecto a las preguntas, las estudiantes se comprometen a explicarme cada una de ellas y absolverme mis dudas.


Rosalia R. Aniceto Norabuena
ABOGADA
C.A.A. N° 1645

Firma y Sello

Gracias por su colaboración



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

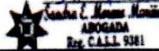
CONSENTIMIENTO INFORMADO

Señor abogado especialista en materia civil:

Sandra Elizabeth Moreno Marín

Con el debido respeto, nos presentamos a Usted; **Giuliana Emperatriz Bedón Cabanillas** y **Sol Alejandra Tarazona Vasquez**, estudiantes de la facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo filial Huaraz; quienes actualmente nos encontramos realizando nuestra investigación (Tesis) titulada **“Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz – 2020”**, por el cuál para ello necesitamos contar con su valiosa colaboración respecto al tema. El proceso consistirá en la aplicación de una entrevista hacia su persona respecto a su apreciación como especialista en materia Civil hacia la desprotección de un poseedor que es desalojado de mala fe por un propietario.

De aceptar la participación, afirmo haber sido informado de todos los procedimientos a seguir para la realización de dicha entrevista, y en el caso de que tenga alguna interrogante respecto a las preguntas, las estudiantes se comprometen a explicarme cada una de ellas y absolverme mis dudas.

Firma y Sello

Gracias por su colaboración



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Señor inquilino de la ciudad de Huaraz:

EDGAR DÍAZ ALFARO

Con el debido respeto, nos presentamos a Usted; **Giuliana Emperatriz Bedón Cabanillas** y **Sol Alejandra Tarazona Vasquez**, estudiantes de la facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo filial Huaraz; quienes actualmente nos encontramos realizando nuestra investigación (Tesis) titulada “**Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz – 2020**”, por el cuál para ello necesitamos contar con su valiosa colaboración. El proceso consistirá en la aplicación de una entrevista hacia su persona respecto a su experiencia vivida como inquilino afectado de mala fe por un propietario.

De aceptar la participación, afirmo haber sido informado de todos los procedimientos a seguir para la realización de dicha entrevista, y en el caso de que tenga alguna interrogante respecto a las preguntas, las estudiantes se comprometen a explicarme cada una de ellas y absolverme mis dudas.

31617431

Firma y DNI

Gracias por su colaboración



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Señor inquilino de la ciudad de Huaraz:

Kelly Díaz Lopez.

Con el debido respeto, nos presentamos a Usted; **Giuliana Emperatriz Bedón Cabanillas** y **Sol Alejandra Tarazona Vasquez**, estudiantes de la facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo filial Huaraz; quienes actualmente nos encontramos realizando nuestra investigación (Tesis) titulada **“Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz – 2020”**, por el cuál para ello necesitamos contar con su valiosa colaboración. El proceso consistirá en la aplicación de una entrevista hacia su persona respecto a su experiencia vivida como inquilino afectado de mala fe por un propietario.

De aceptar la participación, afirmo haber sido informado de todos los procedimientos a seguir para la realización de dicha entrevista, y en el caso de que tenga alguna interrogante respecto a las preguntas, las estudiantes se comprometen a explicarme cada una de ellas y absolverme mis dudas.

7577 3213

Firma y DNI

Gracias por su colaboración



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Señor inquilino de la ciudad de Huaraz:

Lidia Rosales Trejo.

Con el debido respeto, nos presentamos a Usted; **Giuliana Emperatriz Bedón Cabanillas** y **Sol Alejandra Tarazona Vasquez**, estudiantes de la facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo filial Huaraz; quienes actualmente nos encontramos realizando nuestra investigación (Tesis) titulada **“Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz – 2020”**, por el cuál para ello necesitamos contar con su valiosa colaboración. El proceso consistirá en la aplicación de una entrevista hacia su persona respecto a su experiencia vivida como inquilino afectado de mala fe por un propietario.

De aceptar la participación, afirmo haber sido informado de todos los procedimientos a seguir para la realización de dicha entrevista, y en el caso de que tenga alguna interrogante respecto a las preguntas, las estudiantes se comprometen a explicarme cada una de ellas y absolverme mis dudas.


31602997

Firma y DNI

Gracias por su colaboración

ANEXO. Ficha de entrevista.

FICHA DE ENTREVISTA

Señor Abogado especialista en materia Civil, el presente trabajo de investigación tiene por título: ***“Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz - 2020”***, el mismo que tiene como objetivo indispensable, determinar si existe o no una indefensión y vulneración de derechos en los inquilinos de justo título que son despojados por el propietario de mala fe. En consecuencia, nos resulta fundamental contar con su valioso aporte, toda vez nos permitirá lograr un resultado fructífero.

Instrucciones: Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas con total libertad.

Parte infine del Art. 920° del Código Civil: ***“En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble”***.

Primero: Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imaginense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (poseionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?

Conforme a la premisa, el poseedor en pleno uso de los derechos que este le faculta al verse impedido en continuar con la posesión de bien, si está siendo afectado o como plantea la pregunta, si sufre indefensión y vulneración de sus derechos, los mismos que hará valer en un proceso penal al ser víctima del delito de usurpación y también en la vía civil por incumplimiento de contrato y la consecuente indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, pues del artículo 67° de la Ley N°30230, que modifica el artículo 920° del Código Civil, claramente se indica que la defensa posesoria extrajudicial “En ningún caso

procede contra el propietario de un inmueble, salvo que haya operado la prescripción".

Segundo: ¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?

La práctica demuestra que si es posible que el propietario despoje al poseedor; las consecuencias del actuar del propietario que abusivamente procede a despojar "sin razón válida" se ventilaran en las vías correspondientes conforme a la respuesta anterior. Garantizar que "no puede ser despojado" es sólo una ilusión.

Tercero: Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del poseionario?

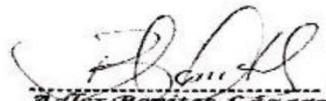
Tal como lo define el artículo 920° del Código Civil, es el mecanismo por el cual el poseionario puede hacer frente empleando la fuerza, para defender sus derechos posesorios, estos deberán emplearse contra cualquiera que no ejerza el derecho de propiedad sobre el mismo bien. Respecto al actual mecanismo de defensa del poseionario, aún existen vacíos que deberán regularse para garantizar el efectivo uso de los derechos posesorios y que este a la vez no atente contra el derecho de propiedad por ocupantes precarios que valiéndose de la lentitud del sistema judicial, en la tramitación de los procesos de desalojo, poseen inmuebles por años afectando al propietario en su libre disposición del mismo.

Cuarto: ¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?

Siendo el derecho de posesión un derecho por debajo del derecho d propiedad el derecho real por excelencia, no se podría hablar de una indefensión y vulneración hacia el poseedor, pues en la mayoría de los casos los que

ocasionan malestar y problemas ya sea judiciales o extrajudiciales son los ocupantes precarios. Y la norma ya estableció cuales son los mecanismos por los cuales podrá hacer valer sus derechos el poseedor vulnerado en su ejercicio.

Nombre del Entrevistado: Adler Benites Lázaro



Adler Benites Lázaro

Abogado

C. A. A. N° 2139

Firma y Sello

Gracias por brindarnos su apoyo.

FICHA DE ENTREVISTA

Señora abogada especialista en materia civil, el presente trabajo de investigación tiene por título: ***"Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz - 2020"***, el mismo que tiene como objetivo indispensable, determinar si existe o no una indefensión y vulneración de derechos en los inquilinos de justo título que son despojados por el propietario de mala fe. En consecuencia, nos resulta fundamental contar con su valioso aporte, toda vez nos permitirá lograr un resultado fructífero.

Instrucciones: Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas con total libertad.

Parte infine del Art. 920° del Código Civil: ***"En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble"***.

Primero: Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (posesionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?

En el ejemplo citado, si existiría una vulneración al derecho del arrendatario, ya que se le estaría desalojando sin motivo alguno; pese a que cumplía con la obligación de pagar las cuotas del alquiler.

Segundo: ¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?

Sí, no podría de ninguna manera desalojarlo, porque de acuerdo al ejemplo citado, el arrendador estaría vulnerando los derechos del arrendatario.

Tercero: Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del poseionario?

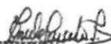
La defensa posesoria llega a ser una forma de defensa, en el sentido que el arrendatario consiga otra habitación, ya que sería ilógico seguir viviendo hasta cumplir el contrato en un lugar donde prácticamente no me quieren, y ello el arrendador lo tendría que aceptar porque sabe muy bien que está vulnerando derechos.

Cuarto: ¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?

No considero que sea una mala redacción del código civil, ya que también le estaría privando de su propiedad al dueño del inmueble alquilado.

Se podría añadir una indemnización para aquel arrendatario que ha sido desalojado de mala fe por el arrendador.

Nombre del Entrevistado: Úrsula Rosalía Aniceto Norabuena.


Úrsula R. Aniceto Norabuena
ABOGADA
C.A. Nº 1645

Firma y Sello

Gracias por brindarnos su apoyo.

FICHA DE ENTREVISTA

Señora abogada especialista en materia civil, el presente trabajo de investigación tiene por título: ***“Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz - 2020”***, el mismo que tiene como objetivo indispensable, determinar si existe o no una indefensión y vulneración de derechos en los inquilinos de justo título que son despojados por el propietario de mala fe. En consecuencia, nos resulta fundamental contar con su valioso aporte, toda vez nos permitirá lograr un resultado fructífero.

Instrucciones: Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas con total libertad.

Parte infine del Art. 920° del Código Civil: ***“En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble”***.

Primero: Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (posesionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?

Claro que si existe una vulneración de derechos del inquilino y ello en razón que este cumple con su obligación como tal; entonces este desalojo se llevaría a cabo de manera arbitraria, ocasionándole una indefensión al inquilino; así mismo este inquilino puede denunciar usurpación; pero ello no va a impedir que el desalojo se frustré.

Segundo: ¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?

Considero que este inquilino puede ser desalojado del inmueble siempre y cuando haya incurrido la violación de una de las cláusulas estipuladas en el contrato; de lo contrario si esto no ocurriese y estuviera el contrato vigente, el propietario no podrá desalojar al inquilino que cumple con su obligación; y si lo hace este propietario estaría vulnerando los derechos del arrendatario.

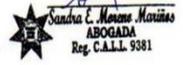
Tercero: Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del posesionario?

La defensa posesoria es un medio de defensa que protege a los poseedores; ya que la defensa posesoria extrajudicial implica repeler la fuerza contra aquella persona que quiera desalojar al poseedor del bien objeto de su posesión; así mismo considero que también debe de operar contra aquel propietario que actúa de mala fe; tal como el ejemplo citado; ello en razón de que busque otro lugar a donde ir y no quedar en la calle ya que se entiende que este desalojo se dio de manera inmediata y no con previo aviso.

Cuarto: ¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?

Considero que sí es errada, ya que ante un propietario, el arrendatario no podría repeler la fuerza, pese a que el primero actúe de mala fe; en ese sentido considero que debe operar la defensa posesoria extrajudicial también contra aquel propietario que actúe de mala fe; entiéndase esto que para ello el arrendatario debe estar poseyendo el bien de manera legítima y cumpliendo sus obligaciones como tal.

Nombre del Entrevistado: Sandra Elizabeth Moreno Mariños

Sandra E. Moreno Mariños
ABOGADA
Reg. C.A.L.L. 9381

Firma y Sello

Gracias por brindarnos su apoyo.

FICHA DE ENTREVISTA

Señor Inquilino de la ciudad de Huaraz, el presente trabajo de investigación tiene por título: ***"Análisis del Impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz - 2020"***, el mismo que tiene como objetivo indispensable, determinar si existe o no una indefensión y vulneración de derechos en los inquilinos de justo título que son despojados por el propietario de mala fe. En consecuencia, nos resulta fundamental contar con su valioso aporte, toda vez nos permitirá lograr un resultado fructífero.

Instrucciones: Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas con total libertad.

Parte infine del Art. 920° del Código Civil: ***"En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble"***.

Primero: Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (posesionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?

En caso de que el inquilino este cumpliendo correctamente su contrato el propietario no tendría por qué desalojarlo y si aun así lo hace se estaría vulnerando los derechos del inquilino, y de las personas vulnerables que viven con el inquilino.

Segundo: ¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?

Si el inquilino actúa conforme a Ley no tendría por qué ser despojado de la propiedad que alquilé.

Tercero: Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del posesionario?

Sobre la defensa posesoria extrajudicial considero que como mecanismo es inaplicable por los inquilinos, ya que si a mí me desaloja el propietario no podría ejercer mi fuerza contra este por el hecho de que él es el propietario y yo un simple inquilino, él podría denunciarme.

Cuarto: ¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230. es errada, si fuese así; como podría ser?

Según por lo que me explicaron considero que si es errada puesto que deberían de aclarar que dicha Ley solo se aplica para los bienes del Estado.

Nombre del Entrevistado: Edgar Diaz Alfaro



Firma y Sello

Gracias por brindamos su apoyo.

FICHA DE ENTREVISTA

Señora inquilina de la ciudad de Huaraz, el presente trabajo de investigación tiene por título: ***"Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz - 2020"***, el mismo que tiene como objetivo indispensable, determinar si existe o no una indefensión y vulneración de derechos en los inquilinos de justo título que son despojados por el propietario de mala fe. En consecuencia, nos resulta fundamental contar con su valioso aporte, toda vez nos permitirá lograr un resultado fructífero.

Instrucciones: Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas con total libertad.

Parte infine del Art. 920° del Código Civil: ***"En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble"***.

Primero: Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imagínense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (posesionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?

Sí, creo que existe una vulneración en los derechos del inquilino, porque después de los explicado por las señoritas, el inquilino no puede acudir a pedir apoyo para evitar que sea desalojado.

Segundo: ¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?

Creo que, si una persona está actuando bien, pagando sus cuotas y cumpliendo lo que mencionan en el contrato, nadie tiene porque desalojarlo.

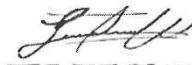
Tercero: Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del posesionario?

Desde mi punto de vista creo que es la defensa que uno realiza para que no sea desalojado del lugar donde esta viviendo, esto antes de acudir al poder judicial. Considero que la persona o el inquilino debería usar esta defensa cuando sea necesario.

Cuarto: ¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?

Considero que está errada, porque dejan sin protección al inquilino, es por eso que sugeriría que el inquilino pueda defender el desalojo del lugar donde vive cuando el dueño decida sacarlo sin ninguna razón.

Nombre del Entrevistado: Kelly Diaz López



75 77 3213

Firma

Gracias por brindarnos su apoyo.

FICHA DE ENTREVISTA

Señora Inquilina de la Ciudad de Huaraz, el presente trabajo de investigación tiene por título: ***"Análisis del impacto en la defensa posesoria extrajudicial del inquilino, bajo la promulgación de la ley 30230, Huaraz - 2020"***, el mismo que tiene como objetivo indispensable, determinar si existe o no una indefensión y vulneración de derechos en los inquilinos de justo título que son despojados por el propietario de mala fe. En consecuencia, nos resulta fundamental contar con su valioso aporte, toda vez nos permitirá lograr un resultado fructífero.

Instrucciones: Leer cuidadosamente cada pregunta y responder las mismas con total libertad.

Parte infine del Art. 920° del Código Civil: ***"En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble"***.

Primero: Con base al siguiente supuesto: en aquel caso donde una persona acompañada de sus menores hijos y adultos mayores, está ejerciendo su derecho de posesión de un bien inmueble (habitación) en razón de un contrato de arrendamiento, tal persona está cumpliendo con todos los pagos respectivos del alquiler, es más, posee un contrato de 1 año y recién se encuentra en el tercer mes. En este contexto, imaginense que el propietario, sin justa razón, actuando de mala fe, recurre a la violencia y despoja a su inquilino (poseionario material del inmueble), es decir, forzó al sujeto a salir del bien inmueble, sin motivo alguno. ¿Cree Ud. que existe alguna indefensión y vulneración de derechos a favor del inquilino?

Sí porque el propietario puede hacer con su propiedad lo que mejor le parezca y en el caso de que pese a que venía cumpliendo mis pagos como inquilino y a el propietario se le ocurre desalojarme de la noche a la mañana yo como inquilino no tendré otra opción que retirarme así se esté actuando de mala fe contra mi persona.

Segundo: ¿Considera Ud. que, cuando una persona está ejerciendo la posesión de un bien inmueble en razón de un contrato y, si está actuando

conforme a ley y de buena fe, no puede ser despojado por el propietario sin razón alguna?

Sí, yo como inquilina estoy cumpliendo conforme a lo acordado en el contrato, considero que el propietario no tendría motivo para desalojarme de su propiedad hasta que nuestro contrato llegue a culminar.

Tercero: Desde un punto de vista fáctico y legal. ¿Qué Cree Ud. que es la defensa posesoria extrajudicial? ¿Qué considera usted del actual mecanismo de defensa del poseionario?

En mi opinión considero que la defensa posesoria extrajudicial es una manera que yo tengo como inquilina de evitar que el dueño o propietario abuse y me desaloje.

Cuarto: ¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?

Sí, es errada ya que nos está desprotegiendo como inquilinos y la corrección podría darse protegiendo a los inquilinos que cumplen efectivamente el contrato con el propietario y pese a ello estos quisieron abusar de su derecho y desalojarnos.

Nombre del Entrevistado: Lidia Rosales Trejo



Firma y Sello

Gracias por brindarnos su apoyo.

ANEXO. Evidencias.



Dr. Adler Benites Lázaro.

A screenshot of a Microsoft Word document displayed during a video call. The document text reads:

Cuarto: ¿Teniendo en consideración que existiera una indefensión y vulneración hacia el poseedor, cree Ud. que la redacción actual del artículo 920° del código civil, modificado por la ley 30230, es errada, si fuese así; como podría ser?

Nombre del Entrevistado: ÚRSULA ANICETO NORABUENA

The screenshot also shows the Word ribbon with the 'Inicio' tab selected, a video call interface on the right with three participants (Giuliana Bedón Cabanillas, ÚRSULA ANICETO NOR..., and Sol Alejandra Tarazona ...), and a Windows taskbar at the bottom with the system clock showing 17:32 on 8/10/2020.

Dra. Úrsula Rosalía Aniceto Norabuena



Dra. Sandra Elizabeth Moreno Mariños



Sr. Edgar Diaz Alfaro



Sra. Kelly Diaz López



Sra. Lidia Rosales Trejo