

TABLA *de* CONTENIDO

Presentación	9
--------------------	---

CAPÍTULO I NOCIONES SOBRE LOS DERECHOS REALES

1. Introducción.....	23
2. Intereses subjetivos: sustrato del derecho.....	24
3. Situaciones jurídicas subjetivas: punto de partida del derecho.....	25
4. Encuadramiento del derecho real como una situación subjetiva.....	27
4.1. El descarte de la teoría clásica de los derechos reales	27
4.2. El descarte de la teoría del derecho real como obligación pasiva universal (teoría obligacionista o personalista).....	28
4.3. El descarte de la teoría del derecho real como relación jurídica que engloba una multiplicidad de relaciones jurídicas indeterminadas	33
5. ¿Qué son los derechos reales?.....	34
5.1. Definición.....	36
5.2. Características	38
5.3. Contenido.....	40
6. Derecho real versus derecho de crédito	44
7. ¿Solo el derecho real es "absoluto" y el derecho de crédito no?.....	47
8. Conclusiones	61

CAPÍTULO II LA POSESIÓN

1. ¿Qué no es posesión?	65
1.1. La posesión no requiere <i>animus domini</i> (comportarse como propietario)	66

1.2. La posesión no es un poder físico o un contacto material sobre el bien.....	79
1.3. Poscer no es usar, disfrutar, disponer, ni reivindicar un bien (“ejercer de hecho los poderes inherentes a la propiedad”).....	86
1.4. Entonces, ¿qué es la posesión?	90
2. ¿Es la posesión un hecho o un derecho?: el eterno dilema	91

CAPÍTULO III

TUTELA DE LA POSESIÓN

¿El mejor derecho a la posesión es una acción posesoria?

1. La Casación N.º 5052-2017-Tumbes.....	97
2. <i>Ius possessionis</i> o <i>ius possidendi</i> : interdictos o acciones posesorias (análisis del artículo 921 del Código Civil).....	99
3. El mejor derecho a la posesión como acción posesoria en la Jurisprudencia de la Corte Suprema	104
4. Transferencias de posesión y certificados de posesión como títulos posesorios	111
5. Conclusiones.....	119

La posesión precaria pos-COVID-19: ¿cuáles son los efectos de la crisis pandémica respecto de los arrendamientos, la resolución contractual extrajudicial y la *exceptio non adimpleti contractus*?

1. Planteamiento de la cuestión	120
2. Aislamiento social obligatorio, título posesorio y despojo por autoridad de los arrendadores.....	122
3. Los supuestos “contractuales” de posesión precaria que podrían tener mayor incidencia a raíz del COVID-19.....	124
4. Aviso de conclusión del arrendamiento, intimación y comunicación resolutive durante la cuarentena	127
4.1. Aviso de conclusión del arrendamiento.....	127
4.2. Intimación y comunicación resolutive.....	131
5. Imposibilidad temporal de la prestación y posesión precaria	135
5.1. En los casos de arrendamiento para uso de casa habitación.....	138
5.2. En los casos de arrendamiento para uso comercial.....	140
6. COVID-19, <i>exceptio non adimpleti contractus</i> y posesión precaria.....	146
6.1. La <i>exceptio non adimpleti contractus</i> como excepción sustantiva o material.....	148
6.2. Efectos de la <i>exceptio non adimpleti contractus</i> en la sentencia del desalojo por posesión precaria	154

7. Alternativas para evitar la proliferación de procesos de desalojo por posesión precaria pos-COVID-19.....	156
8. Conclusiones.....	159

¿De qué forma y desde qué momento la comunicación de la cláusula resolutoria expresa hace fenecer el título posesorio?

1. La Casación N.º 1725-2016-Lima Este.....	161
2. La “contractualización” de la posesión precaria a partir del IV Pleno Casatorio genera más dudas que certezas.....	163
3. ¿Cómo surte sus efectos extintivos la cláusula resolutoria expresa según el artículo 1430 del Código Civil?.....	168
4. La inaplicación de los artículos 1430 y 1374 del Código Civil en el caso “Ñol” Solano so pretexto de “que los hechos revisten mayor complejidad”.....	171
4.1. Lo que debe verificar el juez del desalojo y el límite gascoso “de la mayor complejidad de los hechos”.....	172
4.2. El juez del desalojo no debe decidir sobre la validez de las condiciones de la resolución contractual.....	179
5. Conclusiones.....	180

**CAPÍTULO IV
LA PROPIEDAD**

La esencia de la propiedad y su viraje del *droit* inviolable *et sacré* a la función social

1. La esencia económica del derecho de propiedad.....	183
2. La propiedad en Roma: del <i>mancipium</i> y el <i>dominium</i> a la <i>proprietas</i>	186
3. La propiedad feudal.....	187
4. La propiedad en la edad contemporánea: del <i>droit</i> inviolable <i>et sacré</i> a la función social.....	188
5. La propiedad es un derecho subjetivo.....	194
6. La propiedad es un derecho fundamental.....	196
7. La exclusividad es el sello distintivo del derecho de propiedad.....	199

CAPÍTULO V
TUTELA DE LA PROPIEDAD

Reivindicación y propiedad: dos instituciones inescindibles

1. Desde el derecho romano la reivindicatio es la <i>actio in rem</i> que protege el derecho de propiedad	201
2. Los efectos de la reivindicación han sido siempre el reconocimiento del derecho del propietario (demandante) y la condena del poseedor (demandado) a la restitución de la cosa	202
3. La reivindicación garantiza la efectividad del derecho de propiedad	203

¿Aún se duda que la reivindicación implica la declaración del mejor derecho de propiedad?

1. La Casación N.º 4513-2017-Lima Norte Este y la arraigada noción disfuncional de la reivindicación en el Perú.....	205
2. El conflicto de titularidades como supuesto típico de la reivindicación en el derecho comparado	211
2.1. En el derecho francés.....	212
2.2. En el derecho italiano.....	215
2.3. En el derecho alemán	216
3. La madre del cordero: la indefinición de la reivindicación en el Código Civil	218
4. La definición disfuncional de la reivindicación elaborada en nuestra doctrina	223
5. El viraje de nuestra doctrina hacia una noción funcional de la reivindicación.....	226
6. Reivindicación y mejor derecho de propiedad según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Lima 2008: una mirada crítica	227
7. Conclusiones	236

¿Cuándo demandar la reivindicación y cuándo demandar el mejor derecho de propiedad?

1. Planteamiento de la cuestión	237
2. ¿Cuándo demandar la reivindicación?.....	238
2.1. Definición.....	238
2.2. Naturaleza jurídica	239
2.3. Requisitos	242
2.3.1. El propietario con título oponible privado de la posesión.....	246
2.3.2. El poseedor sin derecho oponible.....	247
2.3.3. El bien debe estar plenamente identificado	250

3. ¿Cuándo demandar el mejor derecho de propiedad (<i>rectius</i> , declaración de certeza del derecho de propiedad o acción declarativa de dominio)?	257
3.1. Definición.....	257
3.2. Naturaleza jurídica y rasgos que le diferencian de la reivindicación.....	260
3.3. ¿El mejor derecho de propiedad importa un análisis de validez o eficacia de los títulos opuestos?.....	264
3.4. Requisitos	274
3.4.1. El propietario con título oponible en posesión.....	274
3.4.2. El propietario aparente sin derecho oponible y sin posesión.....	276
3.4.3. El bien debe estar plenamente identificado	277
4. Conclusiones.....	278

Los confusos linderos de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil en la jurisprudencia: ¿cuáles son los criterios para su correcta aplicación?

1. Planteamiento de la cuestión	281
2. La confusión de los supuestos fácticos de los artículos 1135 y 2022 del Código Civil en la jurisprudencia	283
3. Criterios para identificar el supuesto fáctico del artículo 1135 del Código Civil.....	292
3.1. La superada negación jurisprudencial del artículo 1135 del Código Civil como regla de oponibilidad aplicable a conflictos entre derechos reales	292
3.2. Supuesto fáctico del artículo 1135 del Código Civil.....	301
3.2.1. Hipótesis expresamente contenida en el supuesto base: el típico caso de la doble transmisión de titularidad.....	301
3.2.2. Hipótesis implícitamente contenida en el supuesto base: los títulos contrapuestos se incardinan en tratos sucesivos que tienen su origen en un otorgante común	302
3.3. Tipos de contienda de títulos y reglas de oponibilidad instituidas en el artículo 1135 del Código Civil.....	302
3.3.1. Título inscrito versus título no inscrito: prevalece el título inscrito de buena fe.....	303
3.3.2. Título de fecha cierta versus título de fecha cierta: prevalece el título más antiguo	310
3.3.3. Título de fecha cierta versus título que carece de fecha cierta: prevalece el título de fecha cierta.....	312
3.3.4. Título sin fecha cierta versus título sin fecha cierta: prevalece el más antiguo	314
3.4. El conflicto entre el adquirente del causante con título no inscrito versus el heredero con título inscrito está fuera del supuesto fáctico del artículo 1135 del Código Civil	316

4. Criterios de aplicación del artículo 2022 del Código Civil.....	318
4.1. Supuesto fáctico del artículo 2022 del Código Civil.....	318
4.2. El (único) tipo de contienda de títulos y la (única) regla de oponibilidad instituida en el artículo 2022 del Código Civil.....	323
4.2.1. Título inscrito versus título no inscrito; prevalece el título inscrito de buena fe.....	323
4.3. Si se confronta el título no inscrito del comprador del causante contra el título inscrito de los herederos no es aplicable el artículo 2022 del Código Civil.....	325
5. Conclusiones.....	329

Reivindicación o nulidad. ¿Qué demandar después del VIII Pleno Casatorio?

1. El caso y el propósito del estudio.....	330
2. Una sanción de nulidad hasta que se modifique el precedente o el artículo 315 del Código Civil.....	331
3. Los (olvidados) efectos restitutorios de la nulidad como fundamento para pedir la devolución del bien social.....	336
4. La utilidad de la reivindicación del bien social frente a la prescripción de la nulidad.....	340
4.1. Las reglas de oponibilidad aplicables a la reivindicación del bien social y la imprescriptibilidad de la declaración de oficio de la nulidad.....	343
5. Conclusiones.....	346

**CAPÍTULO VI
USUCAPIÓN**

Usucapión versus reivindicación: dos falacias que debemos desmentir para comprender la oponibilidad de la usucapión ante la reivindicación

1. Primera falacia: Los artículos 2, inciso 16, y 70 de la Constitución solo protegen a la propiedad adquirida de forma derivativa mas no a la propiedad adquirida de forma originaria.....	349
2. Segunda falacia: El usucapiente consumado que no ha obtenido una sentencia que declare su derecho aún no es propietario.....	351
2.1. Según el artículo 952 del Código Civil: La usucapión surte efectos de forma automática (con la sola comprobación del cumplimiento de sus requisitos).....	351
2.2. Según el artículo 920 del Código Civil: Contra el usucapiente consumado no declarado no puede aplicarse la defensa extrajudicial de la posesión y es él quien puede ejercitar esta forma de tutela contra el que formalmente aparece como propietario sin serlo.....	352
2.3. Según la legislación sobre expropiación: El usucapiente consumado no declarado tiene derecho al justiprecio.....	353

2.4. Según el precedente 5.6 del IV Pleno Casatorio: Quien prueba la usucapión no es poseedor precario, aunque no tenga la sentencia que lo declare propietario...	355
2.5. Según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010: Las pretensiones reales dirigidas contra el usucapiente consumado son inocuas, aunque todavía no haya sido declarado propietario.	356
2.6. Según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2016: Puede declararse la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes de dominio privado del Estado si es que antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 29618 el poseedor ya ha cumplido con los requisitos necesarios para acceder a la prescripción.....	358
2.7. Según el Anteproyecto de Reforma del Código Civil 1984: La usucapión se puede oponer a la reivindicación como excepción.....	359
2.8. Según la contundente postura de la doctrina mayoritaria: La usucapión surte efectos de forma automática.....	360

¿Cómo oponer la usucapión a la reivindicación: por medio de la contestación de demanda, reconvencción, acumulación o suspensión?

1. La Casación N.º 2870-2017-Lima Norte.....	363
2. Propiedad, exclusividad y reivindicación.....	364
3. La patente conexidad entre usucapión y reivindicación: si el demandado adquirió la propiedad del bien por usucapión no se cumple el primer requisito de la reivindicación.....	366
4. La usucapión puede oponerse a la reivindicación como argumento de defensa en la contestación de demanda: caminando al borde del precipicio.....	367
5. La usucapión puede oponerse a la reivindicación como reconvencción: una interpretación sistemática de los artículos 85 y 445 del Código Procesal Civil.....	382
6. El proceso de usucapión puede acumularse con el proceso de reivindicación, por tanto, no da lugar a la suspensión procesal: un análisis en torno a la prejudicialidad.....	386
7. No existe un conflicto de titularidades entre el reivindicante (en este caso propietario inscrito) y el usucapiente.....	391
8. La sola presentación de la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva a favor del demandado no es suficiente para desestimar la demanda de reivindicación.....	392
9. Conclusiones.....	393

¿Puede el propietario inscrito demandar la usucapión?

1. El caso y el propósito del estudio.....	395
2. Primera cuestión: ¿Que previamente se haya declarado infundada la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por el usucapiente impide que luego este pueda demandar la prescripción adquisitiva?.....	396

- 3. Segunda cuestión: ¿Que el usucapiente cuente con derecho de propiedad inscrito impide que pretenda la declaración de propiedad por usucapión? 398
 - 3.1. La publicidad registral deja de ser un auténtico criterio de oponibilidad cuando provoca la doble inmatriculación (o duplicidad de partidas) 398
 - 3.2. La usucapión soluciona la incertidumbre causada por la doble inmatriculación 406
- 4. La usucapión como mecanismo de saneamiento de la propiedad o “consolidación de una situación jurídica vacilante” en la sentencia del Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo, del 20 de julio del 2020 (Expediente 466-2017) 408
- 5. La usucapión como modo de consolidar la propiedad en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2020..... 412
- 6. Conclusiones 415
- Bibliografía..... 417