

Colección "Mi Propiedad y Yo"

Volumen 1:

# La propiedad y la posesión

Colección “Mi Propiedad y Yo”

## *La propiedad y la posesión*

© Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja  
Los Naranjos 351 – San Isidro  
Lima 27, Perú

© Pontificia Universidad Católica del Perú  
Av. Universitaria cuadra 18, San Miguel  
Lima, Perú.

Convenio de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja con la Dirección Académica de Responsabilidad Social de la Pontificia Universidad Católica del Perú

Autores del contenido del texto, la estructura y el diseño del manual: Equipo del Proyecto Capacitación Legal Gratuita sobre Saneamiento Legal en Pisco - Ica.

Coordinador General: Antonio Peña Jumpa.  
Secretario Ejecutivo: Rubén Quispe Cueva  
Asesora Legal: Mónica Hidalgo Cornejo.  
Asesora Legal: Elsa Yalán Ordiales .  
Asesora Legal: Mercedes Encalada Ventura.

Dibujos y Diagramación: Luis Marroquín Mercado - Jesús Cossio

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2009-06304  
ISBN de obra completa: 978-612-45504-0-9  
ISBN Volumen 1: 978-612-45504-1-6

Primera edición, marzo de 2009

Agradecemos al personal de la Notaría de Raúl Camacho Camacho, al personal de la Zona Registral N° XI de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) – Sede Pisco, al personal del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y al personal de la Federación Internacional de Sociedades de la Cruz Roja y de la Media Luna Roja por su información y comentarios en la edición del presente volumen. Agradecemos también a Martín Sotero Garzón por su apoyo bibliográfico en el presente volumen.

Tiraje: 1000 ejemplares, mayo 2009.

Impreso por Editora ABC Perú S.A.C.  
Jr. General Varela 1670–1676, Lima 05, Perú.

# Índice

Introducción	Pág. 05
<b>I. ¿Qué son los bienes?</b>	Pág. 07
Bienes Muebles	
Bienes Inmuebles	
<b>II. ¿Qué es el derecho a la propiedad</b>	Pág. 09
¿Quién es el propietario?	
¿Qué puedo hacer como propietario?	
¿Cómo se transfiere la propiedad?	
<b>III ¿Qué es la posesión?</b>	Pág. 15
¿Quién es el poseedor?	
¿Cuáles son los elementos de la posesión?	
¿Cuántas clases de posesión existen?	



## Introducción

El presente manual forma parte de la colección “Mi Propiedad y Yo”. En esta ocasión, se tratará los temas conocidos legalmente como “La Propiedad y La Posesión”. Conoceremos todo lo referente al derecho de propiedad y su relación con la posesión. El derecho de propiedad consiste en el derecho que tiene una persona sobre un bien y su capacidad de disponer del mismo sin ninguna limitación excepto las que imponga la ley.

En primer lugar, conoceremos algunos términos como el concepto de bienes y diferencias entre los bienes muebles e inmuebles. En segundo lugar, trataremos el derecho de propiedad. En tercer lugar, estudiaremos todo lo relacionado a la posesión y su diferencia con la propiedad, cómo se establece una posesión y las clases de posesión que regula nuestra legislación.

Mediante este manual queremos que tú, amigo agricultor, conozcas y logres establecer la diferencia entre ser un propietario y ser un poseedor y, de esta manera, proteger tus bienes.



## I. ¿Qué son los bienes?

Los bienes son cosas. Existen diversas clasificaciones de bienes, pero para desarrollar nuestro tema y de acuerdo a ley (Código Civil, artículos 885 y 886), los bienes se clasifican en: bienes muebles y bienes inmuebles.

Veamos cuáles son estos bienes y sus diferencias.

### Bienes Muebles

1. Son en principio aquellas cosas que por su naturaleza se pueden trasladar de un lugar a otro.

**Ejemplo:** Los animales, una pala, los vehículos terrestres



### Bienes Inmuebles

1. Son en principio aquellas cosas que por su naturaleza no se pueden trasladar de un lugar a otro.

**Ejemplo:** Una casa, una chacra, un terreno.



## Bienes Muebles

2. Además son aquellos que la ley establece como bienes muebles.

**Ejemplo:** Las acciones que valorizan una empresa, los derechos literarios, etc.



## Bienes Muebles

3. Incluye aquellos bienes de gran valor.

**Ejemplo:** un buque, un avión.

Antes, la ley consideraba estos bienes como "inmuebles".





## II. ¿Qué es el derecho a la propiedad?

El Derecho a la Propiedad es aquel derecho absoluto que otorga a una persona identificada como "propietario" un poder total sobre la cosa o bien. A través de este derecho se le permite al propietario disponer, usar o disfrutar del bien, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Por ejemplo: Juan Córdova es el propietario de una cabra, sólo él podrá decidir si vende la cabra o la mata para su propio disfrute.



No todos los bienes pueden ser objeto de propiedad. Por ejemplo, las playas y los ríos no pueden ser de propiedad de una persona.

## ¿Quién es el propietario?

Es la persona que tiene el derecho de propiedad. Es quien puede usar y disponer un bien o una cosa. Del mismo modo, el propietario puede aprovechar lo que este bien o cosa produce, así como reclamar su propiedad.



## ¿Que puedo hacer como propietario?

El derecho de propiedad otorga tres facultades principales:

a. El ser propietario te permite usar el bien.

El propietario tiene el derecho a utilizar el bien para sus intereses, siempre y cuando esas conductas no violen las normas o vayan en contra de los derechos de otros propietarios.

*Ejemplo: María Campos Ramos es propietaria de una chacra, todavía no ha decidido qué tipo de plantas va a sembrar, por una lado quiere sembrar mangos pero por otro lado su vecino le ha recomendado que siembre plantas de marihuana porque pagan mayor cantidad de dinero por estas plantas. ¿Qué debe hacer María? ¿Sembrar mangos o sembrar plantas de marihuana? Efectivamente, amigo agricultor, María deberá elegir sembrar mangos, porque si bien María puede sembrar lo que ella quiera en sus tierras, las plantaciones de marihuana no están permitidas por nuestras leyes.*



**b. El ser propietario te permite disfrutar del bien.**

El propietario tiene el derecho de aprovechar los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

***Ejemplo:** María es propietaria de una chacra donde crecen plantaciones de manzanas, mangos e higos por lo tanto ella puede disfrutar de las manzanas, mangos e higos que se producen en su chacra, así como también de la leña obtenida de los arbustos u otros árboles plantados.*



- c. El ser propietario te permite disponer del bien o cosa. El propietario decide libremente sobre el destino o futuro de la cosa o bien. De este modo el propietario puede decidir si vende o alquila un bien o incluso si lo cambia por otra cosa.

*Ejemplo: Juan Córdova podrá vender su cabra a la persona que le pague más.*



## ¿Como se transfiere la propiedad?

De acuerdo a ley (Código Civil, artículos 947 y 949), la propiedad de los bienes muebles e inmuebles se realiza de la siguiente manera:

- 1. Bienes muebles.-** La transferencia de la propiedad de una cosa mueble se realiza con la entrega de la cosa a la persona que está comprando. Sin embargo, cabe aclarar que en algunos casos la ley establece otros requisitos para transferir la propiedad. Por ejemplo cuando se transfiere la propiedad de un auto, su entrega no es suficiente, es necesario que la transferencia de la propiedad quede inscrita en el Registro de Propiedad Vehicular.
- 2. Bienes inmuebles.-** Cuando la cosa es un bien inmueble, la transferencia de la propiedad surge del propio contrato. Desde el momento en que ambas partes firman un contrato de compra – venta, se realiza la inmediata transferencia de la propiedad. Ejemplo: Juan le vende una casa a José, desde que el contrato está firmado por los dos, se puede decir que la casa ya pertenece a José. Pero, por seguridad de la nueva propiedad del inmueble, el contrato de compra - venta debe inscribirse en Registros Públicos.

### III. ¿Qué es la posesión?

Se entiende por posesión al acto de tener un bien o una cosa. Esta persona puede usar, disfrutar, disponer e incluso reclamar el bien o cosa, sin que necesariamente sea el propietario.

La posesión es una situación de hecho más que de derecho.

La persona que posee un bien o una cosa tiene una relación directa y real con ese bien o cosa.



La posesión está muy relacionada con el derecho de propiedad, en tanto quien posee puede actuar como propietario.

#### **¡RECUERDA!**

Para bienes inmuebles (terrenos o casa), un contrato que se relaciona mucho con la posesión es el contrato de alquiler o arrendamiento.

**Ejemplo:** En febrero del 2008, José Campos alquiló una casa a Tito Córdova, por lo que Tito se mudó con su familia a esa nueva casa. A esta casa Tito y su familia le hicieron algunas modificaciones: Ya que las paredes de la casa estaban sucias decidieron pintarla, utilizaron una de las habitaciones como depósito de herramientas. Asimismo, Tito y su familia hicieron una fiesta en la casa para celebrar el matrimonio de una de sus hijas.

¿Puede Tito y su familia realizar todas estas actividades legalmente?

La respuesta, es **SI**, porque Tito y su familia son poseedores de la casa y por lo tanto pueden usarla y disfrutarla.





## ¿Quién es el poseedor?

Se llama poseedor a la persona que tiene el bien o cosa en su poder, es decir que tiene el bien bajo su control.

## ¿Cómo se adquiere o transmite la posesión?

La posesión se adquiere o transmite por la entrega física o de hecho del bien. Pero esta entrega se puede realizar en base a dos situaciones:

- Puede adquirirse por acuerdo o contrato: La posesión se puede transferir a través de un contrato de alquiler o arrendamiento, por ejemplo.

- Pero también puede adquirirse sin que haya acuerdo o contrato: La posesión se transfiere al tomar u ocupar un bien o cosa. Por ejemplo: La ocupación de un terreno por invasión.

## ¿Cuántas clases de posesión existen?

Existen dos clases de posesión:

- a) **La posesión legítima:** Esta posesión proviene de un acuerdo entre dos partes, realizado conforme a las leyes. Un poseedor legítimo de un terreno es la persona que adquiere la posesión del terreno a través de un contrato o acuerdo (como un contrato de alquiler). Por ejemplo, Matilde es un poseedor legítimo porque adquirió la posesión del terreno de María previo contrato de alquiler.



- b) **La posesión ilegítima:** Es la posesión que no proviene de ningún contrato o acuerdo. También existe una posesión ilegítima cuando proviene de un acuerdo que no se encuentra conforme a las leyes. Por ejemplo cuando un grupo de personas establecen sus domicilios en un terreno deshabitado sin tener en cuenta si este terreno tiene propietario o pertenece al estado. Dentro de la posesión ilegítima se encuentran la posesión de buena fe y la posesión de mala fe.

- La posesión es de **buena fe** cuando el poseedor cree que su posesión es legítima. Es decir cuando alguien considera que está poseyendo de manera correcta, sin ir contra las normas o derechos de otros. Por ejemplo, cuando un falso propietario vende un terreno a otra persona. La persona que compró el terreno y lo posee, no sabe que en realidad el terreno no es suyo.

**NO PROPIETARIO**





- La posesión es de mala fe cuando la persona que posee sabe que su posesión no es de acuerdo a las leyes. Por ejemplo, una persona que sabe que un terreno no es suyo, lo invade: Posee el terreno sin permiso del propietario.



# Vocabulario

## 1. **Apropiación**

Cuando alguien hace suyo algo.

## 2. **Bien**

Cosa.

## 3. **Derecho**

Es la facultad de hacer o exigir algo que la ley, el acuerdo entre personas o la autoridad establece a nuestro favor. Asimismo, es la obligación que tiene otra persona de respetar esta facultad.

## 4. **Propiedad**

Es la facultad por medio de la cual, una persona puede usar, disponer, disfrutar y reclamar algo.

## 5. **Posesión**

Es la tenencia de una cosa con la voluntad de conservarla para uno mismo o para otra persona.

## Notas

