



**UNIVERSIDAD
DEL PACÍFICO**

Derecho
Facultad de Derecho

**ANÁLISIS DEL INTERDICTO DE RETENER COMO
MECANISMO DE PROTECCIÓN POSESORIA
EXPEDIENTE N° 00204-2016-0-0401-JR-CI-09**

**Trabajo de Suficiencia Profesional
presentado para optar al Título Profesional de
Abogado**

**Presentado por
Fernando Lenin Reyes Meléndez**

Asesor: Raúl Ravina Sánchez
[0000-0001-7052-7121](tel:0000-0001-7052-7121)

Lima, agosto de 2025

REPORTE DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA ANTIPLAGIO FACULTAD DE DERECHO

A través del presente documento la Facultad de Derecho deja constancia de que el Trabajo de Suficiencia Profesional “ANÁLISIS DEL INTERDICTO DE RETENER COMO MECANISMO DE PROTECCIÓN POSESORIA EXPEDIENTE N° 00204-2016-0-0401-JR-CI-09” presentada por el Sr. Fernando Lenin Reyes Meléndez, con DNI 46418609, para optar el Título Profesional de Abogado, fue sometido al análisis del sistema antiplagio Turnitin el 2 de setiembre del año 2025; obteniendo el siguiente resultado:




18% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado

Fuentes principales

- 17%  Fuentes de Internet
- 4%  Publicaciones
- 7%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	
content.lpderecho.pe		2%
2	Internet	
vslp.info		1%
3	Internet	
qdoc.tips		1%
4	Internet	
repositorio.uladech.edu.pe		1%
5	Internet	
repositorio.unapiquitos.edu.pe		1%
6	Internet	
ldoc.pub		<1%
7	Internet	
hdl.handle.net		<1%
8	Internet	
www.coursehero.com		<1%
9	Internet	
lpderecho.pe		<1%
10	Trabajos del estudiante	
Universidad del Pacífico		<1%
11	Internet	
andrescusl.files.wordpress.com		<1%

Detalles del documento

Identificador de la entrega

trn:oid::1:3326876094

65 páginas

Fecha de entrega

1 sep 2025, 8:23 p.m. GMT-5

21.091 palabras

112.916 caracteres

Fecha de descarga

2 sep 2025, 8:43 a.m. GMT-5

Nombre del archivo

Reyes_Fernando_Trabajo_de_suficiencia_profesional_Derecho_2025.pdf

Tamaño del archivo

603.0 KB

De acuerdo con la política vigente, el porcentaje obtenido de similitud con otras fuentes está dentro de los márgenes permitidos.

Se emite el presente documento para los fines estipulados en el Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad al que pertenece el interesado.

Lima, 2 de setiembre de 2025



Raúl Rayina Sánchez

Asesor

Código ORCID: 0000-0001-7052-7121

RESUMEN

El presente informe analiza el interdicto de retener como mecanismo de protección posesoria en el ordenamiento jurídico peruano, teniendo como base el expediente N° 00204-2016-0-0401-JR-CI-09. El objetivo del presente informe fue identificar los criterios normativos, jurisprudenciales y doctrinarios que fundamentan su aplicación, así como evaluar la eficacia de los medios probatorios empleados en estos procesos. Se analizaron los hechos del caso, la normativa procesal pertinente y los argumentos de las partes, con el fin de evaluar la consistencia de las decisiones judiciales adoptadas en primera y segunda instancia. Dentro de los resultados, se determinó que la carga probatoria recae en el demandante, quien debe demostrar su posesión efectiva y los actos perturbatorios sufridos. Además, se constató que la falta de pruebas históricas puede debilitar la presunción de continuidad posesoria, afectando la viabilidad del interdicto. También se evidenció la necesidad de uniformizar criterios jurisprudenciales para evitar interpretaciones dispares que generen incertidumbre jurídica. Se concluyó que el interdicto de retener es un instrumento esencial para la tutela de la posesión, pero su aplicación efectiva depende de una adecuada estrategia probatoria y de la correcta interpretación judicial de los hechos.

ABSTRACT

This report analyzes the interdict to retain as a mechanism of possessory protection in the Peruvian legal system, based on file No. 00204-2016-0-0401-JR-CI-09. The proposal was to identify the normative, jurisprudential and doctrinal criteria that support its application, as well as to evaluate the effectiveness of the evidentiary means used in these processes. The facts of the case, the relevant procedural regulations and the arguments of the parties were analyzed, in order to evaluate the consistency of the judicial decisions adopted in the first and second instance. Among the main findings, it was identified that the burden of proof falls on the plaintiff, who must demonstrate his effective possession and the disruptive acts suffered. In addition, it was found that the lack of historical evidence can weaken the presumption of possessory continuity, affecting the viability of the interdict. The need to standardize jurisprudential criteria to avoid disparate interpretations that generate legal uncertainty was also highlighted. It was concluded that the restraining order is a determinant tool for the protection of possession, but its effective application depends on an adequate evidentiary strategy and the correct judicial interpretation of the facts.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN.....	3
ABSTRACT.....	4
I. INTRODUCCIÓN	7
II. RELACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES	9
2.1 Interposición de la demanda.....	9
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.....	18
3.1 Normativa aplicable al caso e interpretación de la misma	18
3.1.1 Artículo 606 del CPC – Procedencia del interdicto de retener.....	18
3.1.2. Artículo 598 del CPC – Legitimación activa	21
3.1.4. Artículo 601 del CPC – Plazo para interponer el interdicto.....	25
3.2 Respecto a la convicción de los medios probatorios	26
3.2.1. Inspección judicial y otros medios probatorios actuales	27
3.2.2. Presunción de continuidad de la posesión y pruebas históricas	28
3.2.3. Análisis de la posición del demandado y carga de la prueba	29
3.2.4. Convicción generada por los medios probatorios y conclusiones	29
IV. ANÁLISIS LEGISLATIVO, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINARIO	31
4.1. Análisis de los conceptos jurídicos y procesales del expediente judicial.....	31
4.2. Definiciones conceptuales a nivel normativo, jurisprudencial y doctrinario.	33
4.2.3 Proceso Sumarísimo	39
4.2.4. El derecho de propiedad.....	48
4.2.5. Contrato de arrendamiento	52
4.2.6. Derecho de propiedad como mecanismo de defensa judicial.....	54
4.2.7. Transferencia de bien inmueble	55
4.4.1. <i>Naturaleza autónoma de la posesión y su protección</i>	56
4.4.2. <i>Celeridad y sumariedad del procedimiento</i>	56

4.4.3 Prueba de la perturbación y problemas de interpretación	57
V. OPINIÓN FUNDAMENTADA.....	57
5.1. Evaluación respecto a la sentencia de primera instancia.....	57
5.2. Evaluación respecto a la sentencia de segunda instancia	58
5.3. Crítica sobre la protección de la posesión vs. la propiedad.....	58
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	60
VII. BIBLIOGRAFÍA.....	63

I. INTRODUCCIÓN

El interdicto de retener es una figura jurídica la cual posibilita a un poseedor defender su posesión ante actos de perturbación que no implican despojo. En Perú, es regulado por el Código Procesal Civil (en adelante, CPC), estableciendo mecanismos de tutela inmediata para proteger la posesión como una situación de hecho, independientemente de la legitimidad del título que la respalda.

La presente se propuso como objetivo hacer un análisis de los elementos esenciales del interdicto de retener, así como los criterios normativos, jurisprudenciales y doctrinarios que fundamentan su aplicación. En particular, se abordará un caso específico en el que se discute la procedencia de este recurso ante una controversia posesoria susceptible de amparo judicial. Se examinará cómo los jueces han interpretado y aplicado la normativa en casos similares, así como los problemas que surgen en la práctica respecto a la demostración de la perturbación y la posesión efectiva.

La relevancia de esta investigación recae en la necesidad de delimitar los criterios que permiten determinar cuáles son las situaciones de hecho que configuran un acto perturbatorio suficiente para interponer un interdicto de retener. Esto cobra relevancia en el marco del derecho a la posesión pacífica y la seguridad jurídica de los ocupantes de bienes inmuebles. Por ello, se analizarán los efectos de la tutela interdictal en la estabilidad de las relaciones posesoria y la función social que cumple esta figura en la protección de la ocupación legítima de los bienes.

El trabajo se estructura en varios apartados. En primer lugar, se presentará un análisis de los hechos relevantes del caso en cuestión, seguido de la identificación de los problemas jurídicos involucrados. Posteriormente, se examinará el marco normativo y jurisprudencial aplicable, contrastando diversas interpretaciones doctrinarias y casos precedentes que han sentado bases para la aplicación del interdicto de retener en distintos escenarios. También se evaluará la idoneidad de los medios probatorios utilizados en estos procesos, así como las estrategias empleadas por las partes para sustentar sus pretensiones. Finalmente, se formulará una opinión fundamentada con base en el estudio realizado, permitiendo extraer conclusiones sobre la aplicabilidad del interdicto de retener en la situación analizada.

Con este estudio, la propuesta es hacer una contribución a una comprensión más cercana a los interdictos posesorios en el derecho procesal peruano y su función dentro del sistema de garantías judiciales, resaltando la importancia de su correcta aplicación para evitar vulneraciones a la posesión de las personas y garantizar un debido proceso en la resolución de conflictos posesorios.

II. RELACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES

2.1 Interposición de la demanda

1. Con fecha 14.01.2016, Francisca Deysi Alca Toribio interpone demanda de interdicto de retener contra Jesús Gilberto Pacheco Escobedo, peticionando, como pretensión principal: que cesen los actos que perturban su posesión sobre el inmueble. La demandante argumenta en lo siguiente:
 - 1.1. Mediante contrato de arrendamiento que data del 03.04.2010, el demandado y su cónyuge Diana Luz Jara Pérez transfirieron por el plazo de dos (02) años a favor de la demandante y su cónyuge Hermógenes Quintanilla Layme la posesión de parte del primer piso del inmueble cuya ubicación es la Av. San Martín 801, Calle Jorge Chávez N° 333, Miraflores, Arequipa.
 - 1.2. Agrega que, sin celebrar contratos de arrendamiento, continuó con su posesión, hasta que el 07.04.2015 celebraron un nuevo contrato de arrendamiento con firmas legalizadas ante Notario Público por el plazo de 1 año contados desde el 01.04.2015. Motivo por el cual, indica la demandante que su posesión sobre el inmueble materia de litis se encuentra acreditado, no importando durante este proceso la posesión de buena o mala fe, bastando acreditar durante un proceso de interdicto la detentación de posesión actual sobre el predio materia de litis.
 - 1.3. Respecto la transferencia de propiedad del predio materia de litis, refiere que estando vigente el contrato de arrendamiento, el demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo, propietario a su vez del predio materia de litis, le hizo de conocimiento su intención de vender el inmueble. Es así que, la demandante Francisca Deysi Alca Toribio y demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo, celebraron tres (03) contratos privados: (i) primero, un contrato privado de compraventa de acciones y derechos de fecha 26.05.2014, cuya legalización de las firmas se efectuó el 03.06.2014, por el cual se le entregó la suma de USD 5,000.00 dólares americanos; (ii) luego, un contrato privado de ratificación de compraventa de acciones y derechos de fecha 20.11.2014, cuya legalización de las firmas se

efectuó el 11.12.2014, por el cual se le entregó la suma de USD 10,000.00 dólares americanos; y, (iii) finalmente, un contrato privado definitivo de fecha 28.10.2015, que dejaba sin efecto los dos contratos anteriores, cuya legalización de las firmas se efectuó en la misma fecha ante Notario Público Dr. Gorky Oviedo Alarcón, por el cual se le entregó la suma de USD 5,000.00 dólares americanos.

- 1.4. Es decir, a la fecha, precisa que el demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo efectuó la transferencia en propiedad del predio materia de litis a favor del demandante Francisca Deysi Alcca Toribio, por el cual se le entregado al demandado la suma total de USD 20,000.00 dólares. Y si bien añade que existe un saldo pendiente de pagar, las partes establecieron en la cláusula segunda del contrato privado definitivo de fecha 28.10.2015, que la falta de pago no es causal de resolución del contrato: *“precisando también que esta compraventa de parte del primer piso del inmueble antes descrito no podrá ser resuelto por falta de pago del precio total”*.
- 1.5. Respecto a los hechos materiales que perturban su posesión sobre el predio materia de litis, señala que el 03.01.2016, siendo aproximadamente las 14:41 pm, el demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo entró al restaurante privado “La Panchita”, uso al cual viene destinando el predio materia de litis, de forma amenazadora contra la vida, familiares y comensales de la demandante; afirmando que es el propietario del inmueble y que puede hacer el lanzamiento a la fuerza con matones y tirar las cosas a la calle.
- 1.6. Añade que, con fecha 06.01.2016, siendo aproximadamente entre las 9:45 y 10:00 am, ingresó al inmueble acompañado con un efectivo policial y un comerciante que conduce un restaurante cercano; gritando e insistiendo que es propietario del inmueble y que podría atentar contra la vida de la demandante Francisca Deysi Alcca Toribio.
- 1.7. Respecto al uso que se viene destinando el predio materia de litis, declara que viene funcionando su restaurante privado “La Panchita”, negocio dedicado a la venta de comidas. Por lo que, con las perturbaciones que viene recibiendo, el demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo pretende que los clientes y comensales se retiren

poco a poco, lo que originaría que el restaurante privado “La Panchita” se quede sin clientes y en consecuencia sin rentabilidad, para así dejar voluntariamente la posesión del inmueble.

- 1.8. Finalmente, alega que tiene la posesión actual del predio materia de litis y en el proceso judicial u otros, se acreditará la transferencia de posesión, pero lo que no debe ampararse es que el demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo por las vías de hecho y con matones proceda a ejecutar un desalojo; lo que incluso constituiría delito de usurpación; pero que por ahora debe protegerse mediante el interdicto de retener su posesión del inmueble.
- 1.9. Invoca como fundamentos de derecho de su demanda los artículo 597 y 606 en el CPC.
2. Por Resolución N° 12, se aceptó la demanda en el proceso sumarísimo, notificándose al demandado por el periodo determinado legalmente, con el apercibimiento de que se le declarará rebelde en caso de no responder.
3. Con fecha 22.02.2017, el demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo contesta la demanda argumentando lo siguiente:
 - 3.1. Con la demandante se celebraron los siguientes tres (03) contratos de arrendamientos: (i) 12.08.2014, legalizada el 04.09.2014 por dos ambientes como depósito y patio; (ii) 01.11.2014, legalizada el 11.12.2014 por la tienda garaje; y, (iii) 07.04.2015, legalizada el 07.04.2015 por los ambientes como depósito: Tienda grande, trastienda y ambiente chico. Por lo que, habiendo vencido el último de los contratos el 31.03.2016, a la fecha en que se habrían producido los supuestos hechos del 03 y 06 de enero del 2016, que pretende la demandante hacer consentir como actos perturbatorios, no tienen asidero y sentido común dado que el contrato estaba en vigencia.
 - 3.2. Y, justamente, en una de las cláusulas quedó establecido que cualquier mejora o modificación en el predio materia de litis, tenía que efectuarse con autorización del propietario, sin embargo, la demandante Francisca Deysi Alca Toribio había

llevado material consistente en varillas de fierros para modificaciones en el inmueble. Razón por la cual, frente a estos hechos, se puso de conocimiento de la Policía Nacional de Perú de la comisaría de Miraflores.

- 3.3. Adiciona que, teniendo en consideración la naturaleza del proceso, resulta impertinente las pruebas que acreditarían supuestamente la titularidad del inmueble a favor de la demandante Francisca Deysi Alcca Toribio. Mas aún si se han iniciado tres (03) procesos en donde se vienen discutiendo la titularidad del inmueble: (i) declaratoria de propiedad tramitado ante el Quinto Juzgado Especializado en los Civil de Arequipa, interpuesta el 11.03.2016; (ii) otorgamiento de escritura pública tramitado ante el Quinto Juzgado Especializado en los Civil de Arequipa, interpuesta el 06.07.2016; y, (iii) reivindicación tramitado ante el Cuarto Juzgado Especializado en los Civil de Arequipa, interpuesta el 22.06.2016.

- 3.4. Sobre las manifestaciones de amenazas contra su vida, familiares o comensales; los mismos obedecen a la invención de parte de la demandante Francisca Deysi Alcca Toribio para pretender hacer consentir situaciones irreales, pues no existen actos perturbatorios. Frente a hechos que implicaron el robo de calaminas del inmueble de su propiedad en la segunda planta, se formuló denuncia y la dependencia policial dispuso que un efectivo se apersona al inmueble de su propiedad a efecto de verificar la denuncia formulada, habiendo concurrido con el policía que fue comisionado para tal efecto; y como se comprende no era factible que haya expresado los dichos que afirma la demandante, pues el propio elemento policial habría observado tal conducta, lo que no ha ocurrido de ninguna manera. Asimismo, en dicha constancia se señala que la diligencia se llevó a cabo a las 10:20 horas cuando no existía comensal alguno. Todo ello, denota una conducta belicosa por parte de la demandante.

- 3.5. Sobre la declaración del testigo Edgar Peralta Rodríguez, que lo adjunta como medio probatorio, quien supuestamente constata los actos perturbatorios y amenazas manifestadas por la demandante, al amparo del artículo 300 del CPC, que concuerda con el inciso 4 del artículo 229, formula tacha por tener interés en el resultado del proceso al tener la calidad de dependiente de la demandante. Razón

por la cual, no se debe tomar en consideración su declaración al estar impedido por perder una cualidad exigida como la imparcialidad.

- 3.6. Respecto al proceso de garantías individuales seguido por la demandante ante el Gobernador de Cayma, que lo adjunta como medio probatorio, la misma ha quedado sin efecto al haberse desestimado por Resolución de Gobernación N° 011-2016-IN-ARE/ARE/GM de fecha 08.04.2016.
- 3.7. Sobre la supuesta explosión de un artefacto ocurrido el 15.01.2016, atribuido por la demandante, se debe apreciar de manera objetiva que la demanda ha sido interpuesta el 14.01.2016 a las 14:45:23; lo que hace creer que la demandante es una pitonisa que puede conocer hechos que se producirían a futuro. Ello se desliga de la copia certificada de la denuncia policial ofrecida como medio probatorio por parte de la demandante.
- 3.8. Invoca como fundamento de derecho de su contestación el artículo 606 del CPC. Desde el ámbito doctrinario, se establece que para que exista una perturbación, deben cumplirse los siguientes requisitos: a) un tercero realiza actos de posesión; b) estos actos se ejecutan en contra de la voluntad del poseedor del inmueble; c) dichos actos se realizan con la intención de poseer; d) no debe haber una exclusión total del poseedor; y e) la perturbación debe ser de hecho, ya que los actos materiales son los que afectan la posesión, no las palabras.
4. En la Audiencia única cuya acta corre de fojas 242, se declaró saneado el proceso; se fijó como puntos controvertidos: (i) establecer la existencia del derecho de la posesión que afirma tener la demandante; y, (ii) determinar si con el ingreso según refiere la demandante, violento y amenazador, ocurrido con fecha 03.01.2016 y 06.01.2016, se ha perturbado la posesión de la demandante.
5. El Juez del Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa emite sentencia de primera instancia contenida en la Resolución N° 23 de fecha 20.03.2018, donde se declaró FUNDADA la demanda. Los argumentos centrales se exponen a continuación:

- 5.1. El interdicto de retener tiene por objetivo rechazar las perturbaciones de la posesión, siendo un medio de defensa inmediata de la posesión, cautelándola como una situación de hecho (no de derecho), pues en los interdictos se tutela la posesión en sí misma, independientemente de la legitimidad de esta.

- 5.2. Respecto al primer punto controvertido: (i) en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 07.04.2015, con fecha de vencimiento en el mes de marzo del 2016 (después de los incidentes ocurridos), se demuestra que el demandante ingresó al bien materia de litis con el fin de que en dichos ambientes funcione un restaurante, señalando que el arrendador podrá visitar de manera inopinadamente el local de arrendamiento para efecto de verificar su estado de conservación; (ii) del contrato de compraventa de derechos y acciones de fecha 28.01.2015, se señala que se trata de una venta de parte del primer piso y se consolida la posesión de la demandante sobre el inmueble; (iii) del acta de constatación policial de fecha 06.01.2016 se toma la declaración de un persona de sexo femenino que indica que la demandante es la arrendataria; (iv) de la licencia de funcionamiento de fecha 26.01.2011, se otorga a la demandante para la venta de comidas; y, (v) de las declaraciones testimoniales así como de la inspección judicial de fecha 15.06.2017, se verificó que la demandante se encuentra en posesión del bien y que actualmente viene funcionando un restaurante denominada “Panchita”; se ha podido determinar que la demandante se encuentra en posesión del bien materia de litis.

- 5.3. Que, en relación al segundo punto controvertido:
 - 5.3.1. Respecto del Acta de Constatación Policial de fecha 06.01.2016 a las 10:20 horas, se constató que la demandante venía realizando trabajos sin la autorización previa del demandado, en donde se señala la existencia de materiales de construcción; incumpliendo con el contrato de arrendamiento.

 - 5.3.2. Respecto a la denuncia policial registrador en la comisaria de Miraflores de fecha 15.01.2016, una tercera persona llamada Yudith Quintanilla se apersonó señalando que ha recibido una llamada del cuidador del bien materia de litis, señalando que habían echado gas, constatando en el lugar

una botella plástica conteniendo al parecer líquido de hidrocarburos y que el cable de la cámara que da acceso al bien había sido cortado. Señalando la tercera persona que sospecha del demandado quien lo habría realizado con el fin de causar zozobras e intimidación para que la demandante desocupe el bien.

- 5.3.3. Respecto a la denuncia policial registrador en la comisaria de Miraflores de fecha 20.03.2016, realizado por la cónyuge del demandado, se deja constancia que las plantas del jardín del bien se encuentran arrancadas desde la raíz, y presume que lo realizó la demandante.
- 5.3.4. Respecto a la Audiencia de Esclarecimiento de Hechos de fecha 14.07.2016, con ocasión a la limpieza de la claraboya de la chimenea, así como el incidente con el vigilante quien fue herido en el vientre, la fiscal provincial de prevención de delitos de Arequipa exhorta a las partes a evitar cualquier agresión física o verbal, caso contrario, puede conllevar a la comisión de ilícitos contra la vida, el cuerpo y salud.
- 5.3.5. Respecto a la denuncia policial registrador en la comisaria de Miraflores de fecha 08.02.2017, una tercera persona llamada Yolanda Soria, encargada del restaurante “La Panchita”, solicitó una constatación en su centro de trabajo ya que desde el techo se encuentra discurriendo agua en gotas donde está ubicado el almacén general y baños de damas.
- 5.4. Sobre los documentos ofrecidos por el demandado, no hacen referencia al incidente acontecido de fecha 03 y 06 de enero de 2016.
- 5.5. Respecto a la sentencia emitida sobre otorgamiento de escritura pública, la misma se encuentra en grado de apelación, no habiendo aún quedado ejecutoriada.
- 5.6. De las pruebas, se desprende que el demandado ha reconocido que ha ingresado con fecha 06.01.2016 con una cámara filmadora, que fue para constatar las calaminas y que ingresó sin autorización del propietario, ahora demandante. Situación de hecho que no coincide con el Acta de Constatación Policial de fecha

06.01.2016 a las 10:20 horas, en donde se deja constancia que el motivo de la constatación fue por los trabajos que viene realizando la inquilina. Además, se corrobora con la declaración testimonial de Edgar Peralta quien señaló que una persona entró de manera violenta y amenazadora. Por lo que, ha quedado acreditado que el demandado ha ingresado de manera violenta el 06.01.2016 al bien materia de litis.

- 5.7. Respecto a lo sucedido el 03.01.2016, solo existe la declaración testimonial de Maritza Cruz, señalando que fue en la noche de un domingo, lo que no concuerda con lo manifestado por el demandante. Tampoco existe documento alguno que puede corroborar lo sucedido el 03.01.2016.
6. Mediante Resolución N° 57, de fecha 09.10.2018, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa resolvió revocar la sentencia de primera instancia y, reformándola, declaró infundada la demanda. En consecuencia, declaró INFUNDADO el interdicto de retener interpuesto contra Jesús Gilberto Pacheco Escobedo, respecto de los actos que perturban su posesión sobre el inmueble ubicado en Av. San Martín N° 801 y Calle Jorge Chávez N° 333, distrito de Miraflores, Arequipa, sustentando su decisión en los siguientes argumentos:
 - 6.1. La protección judicial de la posesión de bienes muebles registrados y de inmuebles, estén o no inscritos, se lleva a cabo a través de las acciones posesorias y los interdictos. Las acciones posesorias están dirigidas a quienes poseen un derecho legítimo a la posesión (*ius possessionis*), mientras que los interdictos están orientados a quienes detentan la posesión de hecho (*factum possessionis*), sin que importe si poseen con o sin título, ni si lo hacen de buena o mala fe.
 - 6.2. El artículo 600 del CPC prescribe que los medios probatorios requieren estar referidos, de forma exclusiva a probar la posesión y el acto perturbatorio o desposesión o su ausencia.
 - 6.3. En los procesos judiciales, los medios probatorios se utilizan para demostrar los hechos presentados por las partes, con el fin de generar certeza en el juez sobre los puntos en disputa y respaldar sus decisiones. En mérito a ello, si bien se advierte

que se alega que el 06.01.2016 el demandado ingresó al restaurante con un efectivo policial, gritando que es su propiedad el bien materia litis, estas afirmaciones no se encuentran corroboradas con medios probatorios idóneas: no se demuestran acciones violentas. Es más, del acta policial de fecha 06.01.2016, tampoco se advierte actos violentos, amenazadores y perturbatorios de la posesión del demandante, máxime que de la declaración del testigo Edgar Peralta, ante la pregunta manifestó que, si hubo un incidente, pero no reconoce al demandado y tampoco la fecha y día del incidente.

- 6.4. Razón por la cual, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 200 del CPC, que prescribe: si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión la demanda será declarada infundada.
7. Con fecha 06.11.2016, la demandante Francisca Deysi Alcca Toribio interpone recurso de apelación contra la sentencia de segunda instancia, por infracción normativa material del artículo 896 del CC y por infracción normativa procesal de los artículos 50, inciso 6, y 197 del CPC.
8. Mediante Casación N° 5798-2018-AREQUIPA, de fecha 31.05.2019, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por Francisca Deysi Alcca Toribio por estar dirigida a que la Sala Suprema revalore las pruebas y los hechos para modificar las conclusiones establecidos por los juzgadores previos, sin tener en consideración que el recurso de casación tiene como fin esencial alcanzar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1 Normativa aplicable al caso e interpretación de la misma

3.1.1 Artículo 606 del CPC – Procedencia del interdicto de retener

Este artículo determina que el interdicto de retener puede proceder al haber un poseedor perturbado en su posesión. Dicha perturbación puede manifestarse en forma de:

Actos materiales: Cualquier acción directa sobre el bien, como el ingreso al inmueble, la colocación de objetos o intervenciones físicas.

Ejecución de obras: Construcciones realizadas en el bien o en áreas colindantes que afecten la posesión del inmueble.

Construcciones en estado ruinoso: Edificaciones peligrosas que comprometan la seguridad del bien o del poseedor.

En el presente caso, la demandante Francisca Deysi Alcca Toribio sostiene haber sido víctima de actos violentos que habrían perturbado su posesión sobre el inmueble ubicado en la Av. San Martín N° 801 y Calle Jorge Chávez N° 333, distrito de Miraflores, Arequipa. Cabe señalar que dicho inmueble, materia de litis, fue inicialmente cedido en posesión por el demandado, Jesús Gilberto Pacheco Escobedo, a favor de la demandante mediante contrato de arrendamiento debidamente legalizado. Posteriormente, el bien fue objeto de diversos actos y tratamientos jurídicos que consolidaron la posesión en manos de la accionante.

Ahora bien, en el caso materia de análisis, de los hechos expuestos en el expediente y alegados por la demandante, se advierte la celebración de los siguientes actos jurídicos: (i) un contrato privado de compraventa de acciones y derechos, mediante el cual la demandante entregó la suma de USD 5,000.00 (cinco mil dólares americanos); (ii) posteriormente, un contrato privado de ratificación de compraventa de acciones y derechos, en virtud del cual la peticionante entregó la suma adicional de USD 10,000.00 (diez mil dólares americanos) al ahora demandado; y, (iii) finalmente, con fecha 28.10.2015, ambas partes suscribieron un contrato privado definitivo que dejó sin efecto los dos anteriores, estableciéndose en dicho instrumento la entrega de USD 5,000.00 (cinco mil dólares americanos). En total, la demandante entregó al demandado la suma de USD 20,000.00 (veinte mil dólares americanos). Asimismo, en este último contrato se estipuló expresamente que el mismo no podría resolverse por la falta de cancelación del pago total, es decir, que el propietario no podría retractarse de la compraventa

aun en el supuesto de que la demandante no efectuara el pago íntegro del precio en la forma y plazo determinado.

Sin embargo, en autos tenemos el documento denominado “Contrato de Arrendamiento”, el cual ha sido debidamente legalizado por Notario, mediante el cual se aclara que el lapso de duración del arrendamiento del inmueble sería del 01.04.2015 al último día del mes de marzo del 2016. Es decir, el demandado cede el uso del bien por ese término de plazo. No obstante, este ingresa sin autorización de la arrendataria al inmueble en fechas 03 y 06 de enero del año 2016 es decir, mientras estaba vigente el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

El demandado alega que ingresó al inmueble debido a que se estaban realizando trabajos de supuestas mejoras dentro del predio alquilado y que cómo se especifica en el artículo SEXTO del contrato de arrendamiento, estos solo podrían ser introducidos con autorización y conformidad del arrendador; asimismo, según cláusula DECIMA, el arrendador podía visitar el inmueble de manera inopinada para efecto de verificar el estado de conservación y el uso del bien cedido en alquiler.

Ahora bien, la demandante expone que se realizaron tres contratos de compraventa de acciones y derechos a fin de obtener la propiedad del inmueble en cuestión; alegando que, ella tiene la posesión del bien derivado de estos contratos en el que se exponía como cláusula la prohibición de resolución del contrato a falta de cancelación del pago total. Es decir, que este contrato la habilitaba en la ocupación del bien inmueble y por tanto, la posesión de este es legítima y conforme ley y no puede ser afectada en su derecho de posesión a través de actos que perturben su tranquilidad.

Tanto mediante el contrato de compraventa de derechos y acciones, como a través del contrato de arrendamiento —si bien en el primero no resulta del todo precisa la transferencia del inmueble—, puede reconocerse la legitimidad de la demandante respecto de la posesión del bien.

En ese sentido, siendo la accionante quien ostenta la posesión, la ley la protege y ampara mediante las instituciones jurídicas previstas en el CPC, particularmente a través de la acción interdictal de retener, cuyo objeto es salvaguardar el derecho posesorio sobre el inmueble ubicado en la Av. San Martín N° 801 y Calle Jorge Chávez N° 333, distrito de Miraflores, Arequipa.

En el expediente, la demandante alega la existencia de actos que constituyen perturbación de su posesión, ya sea mediante intervenciones físicas en el inmueble o a través de conductas que afectan la tranquilidad en el ejercicio de dicha posesión. Dichos actos estarían vinculados principalmente a las discrepancias surgidas respecto al precio final del inmueble, las cuales habrían motivado que el demandado adopte actitudes violentas y amenazantes con el propósito de forzar a la peticionante a desocupar el bien materia de litis.

Estos actos son los siguientes:

- i) El demandado en fecha 03.01.2016 ingresa de manera intempestiva al inmueble donde funciona el restaurante "Panchita" de propiedad de la demandante, portaba una filmadora y amenazó con atentar contra la vida de la accionante de sus familiares y de las personas que trabajan con ella, alegando que: *"este es el dueño del restaurante y que en cualquier momento va a desaparecer a la señora Francisca."*

En este apartado debemos señalar que ambos contratos, tanto de compraventa de acciones y derechos como el contrato de arrendamientos estaban vigentes.

- ii) Posteriormente en fecha 06.02.2016, el demandado ingresa nuevamente y reitera las amenazas contra doña Francisca Alcca Toribio, pero también, refiere que esta vez se dirigió a los comensales quienes ya no desean asistir a su local de expendió de comidas, razón por la que sus ventas han bajado de manera denotada.

A la fecha también estaban vigentes ambos contratos señalados con anterioridad.

- iii) Asimismo, señala otros atentados contar su local comercial como la aparición de material hidrocarburo y las agresiones a quienes cuidan y vigilan el inmueble en controversia.

Entonces, bajo el análisis del artículo 606° sobre la procedencia del interdicto de retener, hemos verificado que la demandante sí tenía legitimidad respecto de la posesión del bien inmueble en discusión; toda vez de que, ambos contratos (compraventa de derechos y acciones y contrato de arrendamiento) se encontrarían vigentes al momento de los hechos.

Por lo que, ahora corresponde señalar si existen actos que perturban, alteran y están impidiendo el correcto ejercicio de la posesión del bien en el cual funciona el restaurante "Panchita". En el caso de autos la demanda busca proteger la posesión de bien inmueble y no ser perturbada de este; debido a que el demandado está realizando actos amenazantes que ponen en peligro la estabilidad de la demandante, sus familiares y personal que labora para ella.

Por lo que, a través de la presentación de la demanda se busca que cesen los actos amenazantes y perturbadores dirigidos de contra la posesionaria del bien doña Francisca Allco Toribio por parte -supuestamente- del demandado Jesús Gilberto Pacheco Escobedo. Por lo que, la presentación de la demanda de interdicto ampara al poseedor afectado, permitiéndole exigir el cese inmediato de estos actos, como sucede en el caso.

3.1.2. Artículo 598 del CPC – Legitimación activa

Este artículo reconoce el derecho de cualquier persona perturbada o despojada en su posesión a interponer un interdicto, incluso frente a titulares de derechos reales distintos sobre el bien. Esto incluye:

- Poseedores legítimos (aquellos con un título reconocido).
- Poseedores ilegítimos o precarios (sin título formal).

En este acápite resulta necesario explicar con mayor detenimiento, en mérito a qué contrato la demandante ostenta la posesión del predio materia de litis. En ese sentido, se desarrolla lo siguiente:

- **Sobre el contrato de arrendamiento del bien inmueble**

Al respecto, se precisa que las partes celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Av. San Martín de la ciudad de Arequipa con la finalidad que sirva como local comercial de expendio de comida del restaurante "Panchita" en fecha 04.04.2015 por el plazo de un año debiendo este fenecer el último día del mes de marzo de 2016 cabe precisar que, el inmueble fue ocupado por la demandante mediante contrato de alquiler desde 03.04.2010, el cual tenía como tiempo de arrendamiento 2 años; sin embargo el bien siguió en posesión de la demandante sin contrato alguno hasta el 07.04.2015, fecha en la que se celebra otro contrato de arrendamiento.

El contrato de alquiler o arrendamiento es un acuerdo legal entre el ARRENDADOR (propietario del bien) y el ARRENDATARIO (inquilino), mediante el cual se cede de manera temporal el uso de un inmueble al arrendatario a cambio de un pago periódico denominado alquiler o renta. Asimismo, en él se establecen elementos como la identificación de las partes, descripción del inmueble, duración del contrato, monto de la renta y las

obligaciones y derechos de las partes y por supuesto la suscripción de ambas partes en conformidad con lo acordado en el contrato.

En el caso de autos, tenemos que el contrato de arrendamiento le da legitimidad a la arrendadora para que ocupe y use el inmueble en cuestión, por lo que habilita el derecho de posesión de doña Francisca Alcco Toribio hasta el 31.03.2016. De los hechos que han concurrido sobre actos amenazantes y que han perturbado la posesión el bien de la demandante en fechas 03 y 06 de enero de 2016, según el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la posesión estaba vigente. Es decir que la arrendataria tenía un título legítimo para poder exigir el respeto de su derecho de posesión de la propiedad en controversia.

Por consiguiente, atendiendo a los actos perturbatorios que presuntamente habría ejecutado el demandado Jesús Pacheco Escobedo, se verifica la procedencia de la interposición de la demanda de interdicto de retener promovida por la accionante Francisca Allco Toribio, en tanto persigue la tutela posesoria respecto del bien inmueble objeto de arrendamiento. En tal sentido, se encuentra debidamente acreditada la legitimidad activa de la demandante en el proceso materia de análisis.

- **Sobre los contratos de compraventa de acciones y derechos**

Dentro de los actuados del expediente, se tiene la celebración de tres contratos de compraventa de acciones y derechos respecto del inmueble donde funciona el restaurante “Panchita” de propiedad de la demandante, siendo la última la celebrada en fecha 28.10.2015 la cual fue refrendada por notario público y que según la demandante dejó sin efecto los otros dos contratos celebrados en fechas 26.05.2014 y 20.11.2015, en el que se detalla una suma pagada como parte de pago por la adquisición del predio ubicado en la Av. San Martín 801, Calle Jorge Chávez N° 333, Miraflores, Arequipa, ascendente a USD 20,000.00 dólares americanos.

Asimismo, debemos resaltar que este contrato de compraventa tiene ciertas particularidades que son necesarias de análisis, con el fin de determinar si mediante este se ha materializado la transferencia del bien o estamos ante otro acto jurídico como un contrato de anticipo, en la que la transferencia aún no puede ser efectivizado.

Por un lado, el contrato denominado compraventa de derechos y acciones no ha fijado un precio exacto por el bien inmueble ni el plazo de pago y resulta sumamente ambigua cuando se pronuncia sobre la transferencia del bien.

Asimismo, el Código Civil Peruano (en adelante, CC) prescribe ciertos requisitos para la validez y efectividad de los contratos de compraventa como el consentimiento, es decir que ambas partes conserten todo lo relacionado al acto jurídico; el objeto, nos referimos, al bien a transferir y que se fije un precio por este y. Además, fija otros aspectos importantes como la descripción del bien, forma de pago, entrega del bien a transferir y algunas cláusulas adicionales que fijen las partes.

De todas formas, debemos sostener, que en el contrato materia de análisis celebrado por las partes: Francisca Allca Toribio (COMPRADORA) y Jesús Pacheco Escobedo (VENDEDOR), no señala con claridad la forma de transferencia, pues no se explica de manera detallada, que a pesar de que aún no exista pago completo o cancelación total del costo del inmueble que es objeto de compraventa, el bien ya estaría transferido a la COMPRADORA o que este se efectivizará a la cancelación del pago total.

Sin embargo, para efectos de acreditar la posesión, en la cláusula segunda del denominado contrato de compraventa se consigna textualmente lo siguiente: *'La compradora, para consolidar su posesión de más de cinco años, con la propiedad del inmueble transferido a su favor, lo que ambas partes tienen pleno conocimiento y ratifican su acuerdo'*.

En consecuencia, ambas partes reconocen que la demandante mantenía la posesión del predio desde hace cinco años. De este modo, se verifica la procedencia de la interposición de la demanda de interdicto de retener promovida por Francisca Allco Toribio, en tanto persigue la protección de su posesión sobre el bien inmueble materia de litis. En tal sentido, por intermedio de este documento queda debidamente acreditada la legitimidad activa de la demandante en el proceso bajo análisis.

3.1.3. Artículo 600 del CPC – Prueba de la posesión y la perturbación

Este artículo exige al demandante demostrar:

La posesión del bien: Se debe probar que el demandante tenía control físico o disfrute del inmueble antes de los actos perturbatorios.

La perturbación sufrida: Es necesario evidenciar los actos concretos que han interferido en la posesión, como ingresos no autorizados, obras ilegales, entre otros.

Con el fin de poder interponer demanda de interdicto de retener, el artículo 600 del CC nacional nos exige que se ponga en evidencia con pruebas fehacientes la posesión legítima y, por otro lado, demostrar que ha existido o existen actos perturbatorios.

Como hemos demostrado precedentemente, se ha acreditado la posesión del bien de manera legítima, principalmente, a través del contrato de arrendamiento. Por lo que corresponde analizar si existe alguna perturbación sufrida que evidencie vulneración o afectación.

La demandante alega que ha sido víctima de sucesos violentos en los que ha mediado la amenaza y, por tanto, se ha perturbado el correcto desarrollo de la posesión del bien inmueble con el objetivo de que impidan el uso y disfrute pleno del inmueble que ha arrendado.

Ahora bien, estos actos perturbatorios a la posesión lo que buscan es impedir el acceso y el correcto uso de un inmueble, pueden ser acciones de construcción que afecten la posesión, o realizar actos que alteren el estado del bien o también pueden ser actos de amenazas o violencia, tal como podrían haber sucedido en el presente caso.

En ese sentido, tenemos que el propietario ha ingresado en dos oportunidades al bien materia de litis; la primera el 03.01.2016 y la segunda en fecha 06.01.2016, ambas en vigencia del contrato de arrendamiento; ahora bien, la demandante aduce que ambos ingresos del Sr. Jesús Pacheco Escobedo fueron de forma violenta en la que el requerido, realizó amenazas contra la

dueña del restaurante doña Panchita y fastidiando a los comensales que estaban dentro de las instalaciones. Sin embargo, solamente, estos hechos, han sido corroborados mediante pruebas testimoniales de personas cercanas a la supuesta afectada.

Asimismo, obra en autos un acta de constatación policial en la que el efectivo interviniente deja constancia de que únicamente se procedió a la verificación del inmueble a raíz de que el propietario advirtió actividades de construcción en su predio. Ello en atención a lo estipulado en la cláusula **SEXTA** del contrato de arrendamiento de fecha 07.04.2015, que establece que la arrendataria solo podrá efectuar mejoras o modificaciones con la previa autorización y conformidad del arrendador; y conforme a lo señalado en la cláusula **DÉCIMA**, que faculta al propietario a realizar visitas inopinadas con el objeto de verificar el estado de conservación del inmueble y el uso que se le viene dando.

Por lo que, al parecer su visita en conjunto con la policía resulta ser legítima, toda vez que en el acta no se señala o pone en evidencia algún tipo de conflicto, amenaza o violencia.

De otro lado, no se puede dejar de señalar que los testimonios recibidos, expresan una problemática por lo que se deben calificar los actos cometidos como perturbatorios ya que estos están afectando el ejercicio de su derecho de posesión que se materializa principalmente en el bajo rendimiento del restaurante hasta antes de los sucesos que con anterioridad se describió.

Por lo que, al haber actividad perturbatoria como amenazas, violencia y actos intimidatorios y; además, evidencia de que se ha dejado gases hidrocarburos y se ha realizado agresiones a los cuidadores, hay necesidad de realizar acciones que protejan la posesión de la peticionante.

3.1.4. Artículo 601 del CPC – Plazo para interponer el interdicto

La acción debe ser presentada dentro del año siguiente al momento en que ocurrieron los hechos perturbatorios.

En el expediente se refleja que la acción fue interpuesta dentro del plazo legalmente permitido, asegurando la viabilidad de la demanda.

Además como se explica en el escrito de fecha 30.08.2016, la peticionante aduce que los actos perturbatorios continúan; es decir que, a pesar de que se está llevando un proceso sumarísimo respecto de la figura de interdicto de retener, con la finalidad, de que cesen los actos que causan perturbación al correcto desempeño de la posesión de la demandante, los actos que incitan a violencia, amenazas y otros aún han sido frecuentes dentro del establecimiento que dirige la señora Francisca Allco Toribio.

3.2 Respeto a la convicción de los medios probatorios

En el marco del interdicto de retener, los medios probatorios juegan un papel fundamental para acreditar tanto la posesión del demandante como el que existan actos perturbatorios que justifiquen la intervención judicial. Siguiendo el artículo 600 del CPC, el demandante debe presentar pruebas que respalden su posesión efectiva sobre el bien y la perturbación sufrida. En este sentido, analizar los medios probatorios aportados en el expediente permite determinar si estos generan convicción suficiente para sustentar la demanda y justificar la protección interdictal.

En el caso analizado, se han presentado diversos medios probatorios, entre ellos documentos de posesión, testimonios, material visual y la inspección judicial realizada por el juzgado.

Como se dijo con antelación, la controversia surgida en este proceso está relacionada a mantener el correcto desarrollo de la posesión del bien inmueble ubicado en la Calle San Martín de la ciudad de Arequipa. Sin embargo, este correcto desarrollo, según la demandante, se ve mermado, interrumpido y afectado por las constantes acciones del demandante al realizar actos que atentan contra el bien antes mencionado y principalmente con quienes ocupan el bien inmueble en el cual funciona el restaurante “Panchita”, estos actos son:

- En fecha 06.01.2016, aun con contrato de arrendamiento en vigencia, el demandado ingresa al inmueble a constatar posibles modificaciones o variaciones de la propiedad. En dicha visita la policía acompañó al demandado y no obra alguna ocurrencia de violencia en el acta de intervención. Sin embargo, la accionante alega que el demandado habría incurrido en amenazas de realizar daños a la propiedad, así como a la posesionaria y trabajadores del establecimiento.
- En fecha 18.01.2016, la quejante informa que se le está denunciando falsamente por el extravío de materiales de construcción, como son las calaminas que habría adquirido el demandado.
- Asimismo, en fecha 18.01.2016, denuncia y pone en conocimiento un atoro del desagüe del establecimiento el cual habría sido causando supuestamente por el demandado a fin de que la arrendataria deje el inmueble.
- Denuncia de fecha 13 de junio mediante el cual se informa de otro supuesto atoro de desagüe a causa de elementos sólidos.

- Constatación Policial mediante el cual se pone en conocimiento que de la segunda planta se encuentra discurriendo agua en gotas hacia el almacén y baño del restaurant Panchita.
- Se ha amarrado la claraboya de la chimenea lo que causa la interrupción para la circulación del aire dentro del local y que se les ha negado la posibilidad de realizar actos de limpieza, por lo que incluso ha solicitado una medida cautelar a fin de que el restaurante pueda funcionar de manera correcta.
- Finalmente, el demandado, pretende resolver el contrato de compraventa con el objetivo de quedarse con los \$ 20,000.00 dólares americanos que se dio como adelanto por la venta del primer piso.

De todos lo antes señalado, se debe realizar una minuciosa investigación con el fin de corroborar que si los actos de manera individual o en su dimensión colectiva configuran actos de perturbación de la posesión y por ende se debe amparar la demanda de la accionante.

3.2.1. Inspección judicial y otros medios probatorios actuales

Uno de los principales medios probatorios dentro del expediente es la inspección judicial realizada por el juzgado. Este mecanismo resulta especialmente relevante, pues permite que el magistrado constate directamente el estado del bien, la naturaleza de la perturbación y la situación actual de la posesión del demandante. En este caso, la inspección permitió corroborar la ocupación del inmueble y las condiciones en las que se encontraba al momento de la controversia.

Junto con la inspección judicial, el expediente incluye actas de posesión y constancias emitidas por autoridades locales, las cuales refuerzan la afirmación del demandante sobre su control material del bien. Estos documentos acreditan que el demandante se encuentra en posesión efectiva del inmueble y que su ocupación es pública, lo que fortalece su posición frente a la perturbación denunciada.

. Como se explicó con anterioridad el bien inmueble ubicado en la Calle San Martin N° 801 estuvo ocupado por la demandante desde el 03.04.2010 a través de un contrato de arrendamiento, el cual tuvo una vigencia inicial de 2 años y que no fue renovado, pero, la posesión se mantuvo hasta el 07.04.2015 cuando se realizó otro nuevo contrato de arrendamiento.

3.2.2. Presunción de continuidad de la posesión y pruebas históricas

El artículo 915 del CC establece la presunción de que, si el poseedor prueba haber detentado el bien en el pasado, se asume que su posesión ha sido continua, salvo que se demuestre lo contrario. Para llevar a cabo esta presunción, es fundamental que se cuente con medios probatorios que acrediten la posesión del demandante en períodos previos a los actos perturbatorios.

Del acervo documentario que obra en el expediente podemos afirmar que, la demandante ha poseído el bien desde el 03.04.2010, a través de un contrato de arrendamiento suscrito entre ella y el ahora demandado, el cual tuvo una vigencia de 2 años; posterior al cumplimiento del tiempo del arrendamiento del bien inmueble en controversia, la demandante siguió ocupando el mismo hasta que el contrato se vuelve a regularizar en fecha 07.04.2015.

Ahora, para verificar o acreditar una continuidad de la posesión diversos juristas han escrito que esta tiene la necesidad de demostrar el tiempo de la posesión; asimismo, que puede existir continuidad en la posesión sin que exista necesariamente pacificidad en ella, es esta línea argumentativa, en el Segundo Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema ha asumido la posición de Manuel Albaladejo (2004), al señalar, en su fundamento 44, literal b, que la posesión pacífica:

“se dará cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza; por lo que, aún obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas”. (p. 69) En conclusión, la doctrina la define como la permanencia ininterrumpida en el ejercicio de actos posesorios sobre un bien, ejercidos de manera constante y determinada, sin que medien interrupciones jurídicas o materiales que den lugar a la pérdida de la posesión. Esta institución encuentra sustento en el artículo 915 del CC, que establece la presunción de continuidad cuando se acredita tanto la posesión en tiempo anterior como en el tiempo actual. En el presente caso, la demandante ejerció actos posesorios desde el 03.04.2010 hasta el 06.01.2016, lo que permite sostener la existencia de una posesión continua, perturbada únicamente por los actos violentos imputados al demandado. De ahí que resulte procedente la tutela posesoria a través de la acción interdictal de retener, cuyo objeto es garantizar la protección del derecho posesorio frente a actos de perturbación, más aún si el bien inmueble en litigio se mantiene bajo el control físico de la accionante.

3.2.3. Análisis de la posición del demandado y carga de la prueba

En el proceso interdictal, el demandado tiene la posibilidad de presentar medios probatorios que desvirtúen la pretensión del demandante. En este caso, el demandado en todo momento se eximió de haber realizado algún acto perturbatorio.

Alegó que las visitas realizadas en las fechas 03 y 06 de enero del 2016, fueron debido a que la arrendataria estaba realizando trabajos de mejoras y variaciones del inmueble, y que apelando a las cláusulas que han pactado en el contrato de arrendamiento, vigente a la fecha de los supuestos actos perturbatorios, este podía realizar visitas inopinadas.

Asimismo, señala que ambos ingresos se han realizado bajo la constatación de la Policía Nacional del Perú, y en cuya acta no se hace referencia a ningún acto de violencia y/o amenaza. Por lo que, el demandado afirma que no incurrió en ningún acto perturbatorio de la posesión, sino que por el contrario se constató que efectivamente se estaba consintiendo materiales de construcción en el predio bajo análisis.

Por lo que, en salvaguarda de conservar el estado del inmueble y protegerse de cualquier acción en el futuro que podría afectarle, realizó la visita inopinada acompañado de la Policía Nacional del Perú.

Sin embargo, hay muchos actos de carácter perturbatorio que expresan un evidente propósito de retirar del inmueble a la demandante; además el expediente muestra que el demandado no aportó pruebas suficientes que demuestren que la posesión de la demandante se haya interrumpido, pues la señora Francisca permanece en el bien materia de litis.

El hecho de que el demandado no haya ejercido no haya presentado pruebas que desvirtúen la posesión de la demandante en su momento, evidencia que su interés sobre el bien no fue oportunamente cuestionado, lo que refuerza la presunción de posesión continua a favor de la demandante.

3.2.4. Convicción generada por los medios probatorios y conclusiones

En términos generales, los medios probatorios aportados en el expediente permiten acreditar la posesión actual del demandante y la existencia de actos perturbatorios que justifican la acción interdictal. La inspección judicial y los documentos recientes respaldan la ocupación efectiva del bien, mientras que los testimonios refuerzan la continuidad de la posesión, aunque sin precisión absoluta sobre su inicio.

Sin embargo, la convicción plena de la posesión histórica se limite por escasez de pruebas documentales más antiguas que permitan establecer con certeza la continuidad de la posesión en el tiempo. Para lograr una mayor certeza jurídica, hubiera sido recomendable incluir documentos tales como contratos de arrendamiento, pagos de servicios públicos, registros municipales o informes de inspecciones anteriores, que permitan corroborar la permanencia del demandante en el bien desde períodos más remotos.

Sin embargo, debemos mencionar que no hay prueba en contrario sobre los contratos de arrendamiento mediante los cuales se mantuvo o se presume que se mantuvo la posesión, que datan desde 03.04.2010 por el lapso de dos años, dicho contrato no fue renovado, pero la posesión se mantuvo hasta que ambas partes deciden en fecha 07.04.2015 nuevamente realizan un nuevo contrato de arrendamiento con un año de vigencia. Asimismo, se ha demostrado que durante esos años en el inmueble en controversia funcionó el restaurante Panchita.

Entonces con estos medios probatorios podríamos probar cierto grado de certeza para que el juzgador pueda alcanzar una conclusión de lo que ambas partes han alegado dentro del proceso de interdicto de retener, por lo que se espera a que la valoración de pruebas que se han presentado puedan coadyubar a que se evidencie establecer la posesión del bien, la continuidad de la posesión del inmueble y los actos perturbatorios, llegando a una conclusión firme acerca de qué derecho requiere ser amparado.

Para ello, como se dijo la clave son los elementos de prueba que demuestren la veracidad de las afirmaciones sobre los actos que perturban la posesión de la demandante; asimismo, las conclusiones de los juzgadores que van a determinar a través de deducciones lógicas, con la valoración de las pruebas, para poder extraer conclusiones lógicas.

Por todo ello, si bien los medios probatorios presentados generan convicción respecto a la posesión actual y la perturbación sufrida, la falta de pruebas más antiguas deja abierta la posibilidad de que el demandado intente cuestionar la presunción de continuidad de la posesión. No obstante, al no haber presentado pruebas en contra, la posición del demandante se fortalece en el proceso, haciendo viable la procedencia del interdicto de retener en favor de su derecho posesorio.

IV. ANÁLISIS LEGISLATIVO, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINARIO

4.1. Análisis de los conceptos jurídicos y procesales del expediente judicial

El análisis del expediente inicia con el concepto de posesión, definido en el artículo 896 del CC como "el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad" (Mejorada, 2013). Esta definición enfatiza la naturaleza fáctica de la posesión, desvinculándola del título de propiedad. Según la teoría de Ihering, citada por Varsi (2018), la posesión constituye una relación de hecho entre una persona y un bien, destinada a su aprovechamiento económico, sin requerir necesariamente el *animus domini*.

Es decir, que la posesión esta referida a la tenencia de un bien mueble o inmueble en la que se realizan actos de disposición como si se fuera el dueño del bien, asimismo, la manifestación de esos actos de disposición de la propiedad puede ser por cuenta propia o a través de un tercero que tenga la autorización para ello, lo que se busca es la visibilización del derecho.

Adicionalmente, el artículo 912 del CC presume que el poseedor es propietario, salvo prueba en contrario, lo que invierte la carga probatoria en beneficio del poseedor, salvo frente a titulares con derecho inscrito (Coca, 2020).

Los conceptos de propiedad y posesión tienen acepciones diferentes; el primero, es un derecho de pleno legal dirigido al uso, disfrute y disposición de un bien. Es decir, que es aquella facultad de disponer de un bien de manera exclusiva siempre que esta actuación esté en el marco de la ley, lo que le otorga al propietario un poder de forma directa de sus bienes y por lo tanto, puede excluir a otros del uso y disfrute del bien.

En cambio, la posesión, esta referida más bien a un poder de hecho que un sujeto ejerce sobre un bien como si fuera el dueño, pero que no tiene titularidad formal de la propiedad; es decir que ejerce un control físico, pero no tiene título del bien que respalde su disposición exclusiva.

En el presente expediente, la posesión es el eje central, y el interdicto de retener se basa en proteger este derecho frente a actos de perturbación material. El análisis considera los artículos 606, 598, 600 y 601 del CPC, que establecen la procedencia de esta acción y los requisitos probatorios para acreditarla.

- Artículo 606 del CPC: Procedencia del interdicto de retener

El artículo 606 señala que el interdicto de retener puede ejercerse al haber un poseedor perturbado en su posesión. Las mismas que pueden ser:

1. Actos materiales: Acciones directas que alteren la posesión.
2. Ejecución de obras: Construcciones que afecten el uso del bien.
3. Estado ruinoso de edificaciones: Construcciones en condiciones peligrosas que impacten al poseedor.

En el expediente, los actos denunciados por el demandante consisten en intervenciones físicas en el bien, lo que encuadra en los supuestos descritos.

- **Artículo 598 del CPC: Legitimación procesal**

El artículo 598 establece que cualquier persona perturbada en su posesión puede recurrir al interdicto, sin importar si su calidad de poseedor es legítima, ilegítima o precaria. En este caso:

1. Legitimación activa: El demandante, como poseedor material del bien, acredita su calidad mediante medios probatorios como declaraciones testimoniales y documentación relacionada con el uso del inmueble.
2. Legitimación pasiva: El interdicto se dirige contra el supuesto perturbador, quien habría ejecutado actos que afectan la posesión del demandante.

- **Requisitos probatorios (artículo 600 del CPC)**

El artículo 607 exige al demandante demostrar:

1. La posesión: Debe probar que ostenta control material del bien.
2. Los actos perturbatorios: Deben evidenciarse las acciones que afectan la tranquilidad del poseedor.

En el expediente, los medios probatorios incluyen:

- Fotografías: Muestran los actos materiales realizados por el demandado.
- Declaraciones testimoniales: Corroboran la posesión y los actos perturbatorios.
- Documentación complementaria: Respaldan el vínculo entre el demandante y el bien.

- **Artículo 601 del CPC: Plazo para interponer la acción**

La norma establece un plazo de un año desde la ocurrencia de los actos perturbatorios para presentar la demanda. Según el expediente, la acción fue interpuesta dentro del plazo, garantizando su admisibilidad.

Finalmente, en la resolución judicial de primera instancia, el juez emitió una sentencia favorable al demandante, considerando:

1. La existencia de actos perturbatorios demostrados por los medios probatorios.
2. La calidad de poseedor del demandante, acreditada mediante testimonios y documentación.
3. La procedencia del interdicto conforme al artículo 606 del CPC.

La sentencia ordenó el cese de los actos perturbatorios, con medidas para garantizar su cumplimiento efectivo.

Por todo ello, el análisis procesal evidencia que el expediente cumple con las disposiciones legales aplicables, respetando los principios de celeridad y tutela efectiva propios del proceso sumarísimo. Las pruebas presentadas fueron determinantes para sustentar la posesión del demandante y los actos de perturbación, demostrando la adecuada aplicación de la normativa procesal.

4.2. Definiciones conceptuales a nivel normativo, jurisprudencial y doctrinario.

Cabe mencionar que, de manera concreta, el asunto a dilucidarse en la presente busca determinar cuáles son las situaciones de hecho que configuran como actos perturbatorios para invocar el interdicto de retener como mecanismo de defensa judicial de la posesión de inmuebles. A fin de corroborar si con la sentencia de segunda instancia, que revoca la primera instancia, se ha incurrido en un errado razonamiento al expresar que los hechos violentos, amenazadores y perturbatorios expuestos por el demandante hacia su posesión sobre el bien materia litis, no configuran como elementos de hecho para amparar el interdicto de retener.

Para tal ocupación, resulta necesario entrar al análisis de las siguientes instituciones jurídicas que fueron invocados por las partes de la litis: (i) posesión; (ii) contrato de arrendamiento, (iii) mejor derecho de propiedad como mecanismo de defensa judicial; (iv) transferencia de bien inmueble; y, (v) el interdicto de retener y recobrar, los cuales se abarcan dentro de sus conceptos más amplios en los párrafos siguientes.

4.2.2. La posesión y sus efectos

Según el artículo 896° del CC, la posesión es una expresión del derecho de propiedad, tal como se puede interpretar del mencionado artículo:

Artículo 896º: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Asimismo, la doctrina (Mejorada, 2013) expresa que se considera poseedor a quien ejerce actos sobre un bien como lo haría el propietario o cualquier otra persona con derechos sobre él, ya sea este de naturaleza real o personal.

En ese sentido, es ampliamente conocido que existen dos teorías clásicas sobre la posesión, representadas por Savigny e Ihering. Para Savigny, la posesión implica el control físico de una cosa por parte de una persona, junto con la voluntad de tenerla como propia (*animus domini* o *animus rem sibi habendi*). Si falta este componente volitivo, lo que existe no es posesión en sentido jurídico, sino mera tenencia. Esta concepción, que otorga un papel central a la intención del sujeto, ha sido denominada teoría subjetivista de la posesión.

Por otro lado, Ihering concebía la posesión como un vínculo de hecho entre la persona y el bien, orientado a su aprovechamiento económico. Si bien reconocía que la voluntad intervenía en la formación de la posesión, sostenía que su importancia no era superior a la que tiene en cualquier otro vínculo jurídico (Díez-Picazo, 1984). Esta estaría referida más al control físico del bien, más expresamente a señalar que los medios o actos de disposición del inmueble (como es el caso) tenga carácter de provechoso para el poseedor, como pueden ser actos de solamente ocupación o actos que tengan una vinculación más económica, como es del caso, que se destinó el inmueble materia de Litis para que funcione como un establecimiento de expendio de comidas denominado restaurante Panchita.

En ese sentido, el autor sostiene que lo esencial en la posesión es su carácter de apariencia con relevancia social, ya que representa de forma visible la propiedad y se vincula con mecanismos como la adquisición, el uso y la prueba del dominio (como la *traditio*, la usucapión, el hallazgo de tesoros o el aprovechamiento de frutos). Se trata del reconocimiento social de una voluntad inmediata y efectiva sobre un bien, concebida como una atribución primaria derivada de la complejidad inherente a la determinación del titular pleno. Por tanto, no debe entenderse la posesión desde una perspectiva individualista centrada en una voluntad dominante, sino desde una visión integral en la

que el derecho cumple el rol de crear y proteger apariencias con sentido jurídico (Álvarez-Caperochipi, 1986).

En este caso concretamente, la visibilidad está determinada por la poseedora; debido a que, destinó el bien (arrendado en principio) para el funcionamiento de un negocio, lo cual le ha dado una apariencia con relevancia social y pública. Al tener un negocio, la posesión de la demandante era pública pues, todos los comensales, proveedores y demás tenían certeza de quien era su ocupante.

En consecuencia, el II Pleno Casatorio determina que la posesión desempeña un rol legitimador, ya que ciertos actos realizados sobre un bien posibilitan que un individuo sea reconocido como titular de un derecho respecto de este, habilitándola para ejercer las facultades que dicho derecho conlleva dentro del ámbito jurídico. Además, dicha apariencia genera confianza en los terceros que interactúan con el poseedor (Corte Suprema de Justicia de la República, 2009). Igualmente, esta posición refuerza lo antes señalado, los actos de disposición del bien inmueble realzan la figura de la posesión, toda vez que generan y llenan de certeza a la sociedad sobre quién ejerce la disposición del bien.

De acuerdo con reconocida doctrina jurídica nacional, la posesión puede clasificarse como legítima o ilegítima. Arias (2011) define la posesión legítima como aquella que se sustenta en un derecho válido, tanto en su contenido como en su forma, conforme a las exigencias establecidas para que un acto jurídico sea considerado válido. Un ejemplo de ello ocurre cuando una persona con capacidad legal para disponer de sus bienes vende un inmueble a otra que también tiene capacidad para adquirir. La compraventa se formaliza mediante escritura pública, cumpliendo con las normas legales correspondientes, y el comprador toma posesión del bien transferido. En este caso, la posesión es legítima, ya que no hay defecto jurídico que comprometa su validez (pp. 116-117).

En el caso presentado, debemos analizar bien todas las aristas que se han dispuesto en la generación de este conflicto. Primero, tenemos un contrato de arrendamiento que data del 03.04.2010, a través de este acto jurídico se determina que hay una posesión legítima

del bien inmueble ubicado en la Calle San Martín 803 del departamento de Arequipa, por lo que la posesión fue legítima.

Ahora bien, pasado los dos años del contrato (tiempo de vigencia contractual) no se realizó una renovación de este, sin embargo, había o existía un acuerdo tácito sobre el uso del bien a favor de la demandada; después, en fecha 07.04.2015, las partes deciden volver a regularizar la posesión del bien a través de un acto jurídico de arrendamiento, por lo que la posesión sería legítima.

Ahora, respecto al contrato de compraventa que no ha surtido efectos, este debe de ser analizado en otra vía o proceso ya que no se especifica con exactitud cuándo se daría la entrega o transferencia del bien. Más aun teniendo en cuenta que no concurren con exactitud los requisitos de un contrato de compraventa, por lo que, bajo este documento no podríamos definir una posesión legítima o ilegítima.

(Arias, 2011) precisa que la posesión ilegítima se caracteriza por contener defectos de fondo o de forma. Esta puede originarse, por ejemplo, en un acto jurídico anulado por ser alguna de las partes incapaces, por la inexistencia o invalidez del título, por no haberse cumplido con las formalidades legales requeridas o por la imposibilidad de transferir un bien específico (p. 117).

En este apartado debemos señalar que la posesión legítima se distorsiona al realizar actos perturbatorios por parte del propietario del bien inmueble. Decimos propietario pues es el demandado quien tiene la titularidad del bien.

Por otro lado, también se distorsiona al no surtir efectos el contrato de compraventa; debido a que no presenta los elementos propios de esta figura jurídica de manera clara para asegurar que dicho acto jurídico cumple con todos los requisitos que la ley requiere, esto es principalmente orientado a la transferencia del bien y la fijación de precio de venta.

El IV Pleno Casatorio señala que, conforme a lo establecido en los artículos 906° al 910° del CC, la posesión se considera legítima al haber coherencia entre el poder que se ejerce sobre el bien y el derecho que se invoca. Por el contrario, se considera ilegítima cuando

dicha correspondencia desaparece. Se sostiene además que la posesión tiene legitimidad al ajustarse el ejercicio del derecho a las normas del CC, mientras que será ilegítima cuando se carece de título, el título es inválido, o se ha obtenido el bien mediante un mecanismo insuficiente para adquirir derechos reales, o bien de alguien que no tenía derecho a poseerlo o a transferirlo. No obstante, la posesión se mantendrá como legítima en la medida que no se declare la nulidad del título, incluso si el bien lo adquirió quien no era su propietario (Corte Suprema de Justicia de la República, 2011).

A su vez, el poseedor ilegítimo puede actuar bajo dos supuestos: con buena fe o con mala fe. Se encuentra en buena fe cuando, por desconocimiento del error jurídico o fáctico que afecta su título, cree sinceramente estar legitimado para poseer. En cambio, se considera de mala fe cuando, a pesar de saber que su título carece de validez, continúa comportándose como propietario, ejerciendo facultades como el uso o aprovechamiento del bien (Coca, 2020).

En el caso en cuestión se considera que la demandante está actuando de buena fe es decir, que ella cree tener la posesión legítima toda vez que aún no se ha fijado la ilegitimidad del contrato de compraventa o se tiene una sentencia firme respecto de ella. Y como pone en evidencia, ella también supone que posee el bien de manera legítima; debido a que, sigue pagando por el arrendamiento del inmueble en el que funciona el local comercial de expendio de comidas.

Por tanto, (Vásquez Ríos, 2005) indica que será poseedor de mala fe quien, a título de dolo, ejerce una posesión que se sabe ilegítima; pero también lo será cuando, al darse cuenta de que en realidad su posesión era ilegítima, el poseedor actúe con culpa al ser consciente de que su título está viciado; sin embargo, si bien el haber sobrevenido esa situación no modifica su buena fe inicial, sí determinará su duración (p. 185).

Como consecuencia inmediata, el poseedor ilegítimo de buena fe hará suyos los frutos (artículo 908° del CC); en cambio, el poseedor ilegítimo de mala fe se encuentra con la obligación de hacer entrega de los frutos percibidos y, de haberse consumido los frutos, estará obligado a dar el pago de su valor aproximado al tiempo que los percibió o debió percibir (artículo 910° del CC).

Finalmente, respecto a los efectos de la posesión, son fundamentalmente: (i) la tutela posesoria; (ii) la adquisición del dominio por usucapión; (iii) los frutos y productos; y (iv) las mejoras. Para efectos del presente análisis, bastará referirnos exclusivamente a la tutela posesoria.

Es decir, que se analizara los mecanismos y acciones de término legal que están dirigidos a la protección de la posesión de un bien frente a actos intimidatorios o perturbadores que buscan despojar del bien al poseedor sin importar que este ostente o no título que lo habilita la posesión del bien.

Respecto a la tutela posesoria, se refiere a la defensa posesoria del poseedor por el solo hecho de serlo, pudiendo ser judicial o extrajudicial. Alberto Trabuchi, jurista italiano, expone ciertas causas por el cual la situación jurídica posesoria debe ser protegido (Trabucchi, 1967):

- .1. Aquel que se halla en un contexto de hecho podrá ejercitar determinados poderes de acuerdo a ley, por lo que la misma le atribuye su protección, consistente en el mantenimiento o retorno al statu quo posesorio, hasta tanto no se demuestre su contradicción con un derecho ajeno.
- .2. La tutela posesoria implica satisfacer un interés social: reconocer a las partes de su derecho por quietud social. No puede reconocerse el derecho de hacer justicia por mano propia por más loable que sea la finalidad. Precisamente para evitar violencias y atropellos es por lo que la tutela protege un estado de hecho con la fuerza del derecho. Así, la finalidad de la defensa posesoria judicial es la devolver las cosas al estado en que se encontraba antes de la modificación del orden existente, hasta que el interesado en una vía ordinaria pueda demostrar su derecho.
- .3. Se trata de una protección temporal que no debe interpretarse como un pronunciamiento definitivo sobre los derechos o titularidades subyacentes, los cuales podrían ser plenamente válidos y legítimos.

Al respecto, volvemos a aclarar que doña Francisca Alcca sí estaba en posesión del bien y aún seguía poseyéndolo; toda vez que, ella ha hecho uso y ha dispuesto del bien de manera continua, pacífica y pública desde el 03.04.2010. Además, que su posesión era legítima pues tenía un título habilitante para ello (contrato de arrendamiento).

Por lo que, una medida de protección que la demandante ha visto como conveniente a fin de proteger su interés es seguir en posesión del bien y que no se le perturbe hasta que se resuelva la validez del acto jurídico de compraventa por un colegiado.

En suma, al trascender la posesión de la esfera individual (su exteriorización genera una apreciación a la colectividad); al ser una situación fáctica en donde se corre el riesgo que pueda ser defendido por vías de hecho de manera desproporcional o con violencia (hacer justicia por sus propias manos); al ser una institución muy cercana a la propiedad, impacta en la dinamización de la economía y la circulación de la riqueza; la justificación de la protección posesoria se da por motivos de interés particular y por motivos de interés social.

4.2.3 Proceso Sumarísimo

El proceso sumarísimo está destinado a casos simples, de menor complejidad, con cuantías reducidas o de carácter urgente. Este procedimiento, que corresponde al trámite incidental u oposición según lo dispuesto en el inciso 4 de la tercera disposición final del CPC, es el más breve dentro del sistema procesal peruano. Se distingue por plazos reducidos y por la concentración de las actuaciones procesales en una sola audiencia, conocida como audiencia única (Ticona, 1996).

Conforme al artículo 546 del CPC, se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos (Castillo & Sánchez, 2024):

1. Alimentos.
2. Separación convencional y divorcio ulterior.
3. Interdicción.
4. Desalojo.

5. Interdictos.
6. Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo. En este caso, según el artículo 549 del CPC, la resolución que declara aplicable el proceso sumarísimo es expedida sin citación al demandado y tiene la calidad de inimpugnable.
7. Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal. El proceso sumarísimo y su nueva cuantía es el que tal vez cobra mayor importancia porque en esta vía no solo resuelven los jueces de paz letrado, sino que también lo hacen los jueces de paz, cuya tarea es casi desconocida, por la comunidad jurídica ciudadana. Los jueces de paz a la fecha son cerca de 5,500 a nivel nacional significando el 73% del número total de magistrados y se encuentran impartiendo, mayormente, en lugares alejados de las zonas urbanas donde muchas veces no existe más autoridad que ellos.
8. Los demás que la ley señale. Entre los asuntos contenciosos para los que la ley establece taxativamente su trámite como proceso sumarísimo se cuentan los que se señalan a continuación:
 - Convocatoria a asamblea general de asociación
 - Pérdida del derecho del deudor al plazo
 - Fijación del plazo
 - Ineficacia de actos gratuitos por fraude
 - Oposición al matrimonio
 - Autorización de trabajo fuera del hogar conyugal
 - Administración de bienes del otro cónyuge
 - Nombramiento de curador especial
 - Impugnación de renuncia a la herencia por perjuicio a acreedores
 - Nombramiento de albacea dativo
 - Remoción de albacea
 - Partición de bien común
 - Reducción de hipoteca
 - Elección de prestación alternativa
 - Otorgamiento de escritura pública
 - Solicitud de constancia de transmisión de título valor a la orden
 - Anotación de constitución de derecho sobre título valor nominativo

- Cancelación de endoso en procuración o cobranza de título valor a la orden
- Sustitución de título valor por deterioro o destrucción parcial
- Ineficacia de título valor por deterioro total, extravío o sustracción
- Oposición a demanda de ineficacia de título valor por deterioro total, extravío o sustracción
- Ineficacia de título valor nominativo e intransferible
- Revocación de orden de pago del cheque
- Otorgamiento de escritura pública del pacto social (artículo 5 de la L.G.S.).
- Modificación de denominación o razón social
- Otorgamiento de escritura pública o inscripción de acuerdos societarios
- Exclusión de socio por morosidad
- Impugnación de acuerdos de junta general de accionistas por defecto de convocatoria o falta de quorum
- Convocatoria a junta general de accionistas para elección de directorio
- Oposición de acreedor de sociedad anónima a acuerdo de reducción de capital
- Fijación de importe a pagar por transferencia de acciones de sociedad anónima cerrada
- Impugnación de acuerdo de exclusión de accionistas en la sociedad anónima cerrada
- Fijación de precio por transferencia de participaciones sociales en sociedad comercial de responsabilidad limitada
- Oposición de acreedor a acuerdo de fusión
- Oposición al acuerdo de escisión
- Convocatoria a junta general para acordar disolución de sociedad
- Designación de liquidadores por disolución de sociedad pedida por el Poder Ejecutivo
- Remoción de liquidadores

4.2.3.1. Interdictos.

4.2.3.1.1. Perturbación de la posesión.

De acuerdo con el artículo 597 del CPC, los interdictos son competencia de los jueces civiles exclusivamente, ya que su naturaleza es principalmente de carácter civil, aunque pueden presentar implicancias administrativas e incluso penales. Esta norma confirma lo expuesto en

el artículo 547 del mencionado documento, aunque incorpora una excepción particular que está contemplada en el art. 605 (Tantaleán, 2016, p. 586)

El artículo 605 del CPC contempla un supuesto específico: el despojo de la posesión como repercusión de una orden judicial ejecutada en un procedimiento en el cual la persona afectada no fue debidamente notificada o citada. En tales casos, el ordenamiento permite al desposeído recurrir al interdicto de recobrar. Sin embargo, en aras de agilizar el procedimiento, se dispone que la solicitud de restitución debe ser presentada ante el mismo juez que dictó la orden que originó el despojo.

Ahora bien, el interdicto de retener es una medida legal que busca impedir que una o más personas alteren la paz de uno o varios poseedores de un bien. La finalidad de los interdictos es restaurar, de manera ágil y efectiva, la situación al estado en el que se encontraba antes del evento que generó la perturbación en la posesión (Murillo, 2016).

Según lo dispuesto en el artículo 598 y siguientes del CPC:

Artículo 598: Legitimación activa

Cualquier persona que considere haber sido perturbada o despojada en su posesión está facultada para interponer interdictos, incluso contra quienes posean otros derechos reales de diferente naturaleza sobre el bien objeto de la perturbación.

Dentro del campo de los interdictos, cualquier poseedor —legítimo, ilegítimo o precario— tiene la posibilidad de solicitar la recuperación del bien del cual ha sido despojado mediante el interdicto de recobrar. Asimismo, puede acudir al interdicto de retener con el fin de detener actos materiales que perturben su posesión, impedir la realización de obras, o hacer frente a construcciones deterioradas que la afecten.

Este mecanismo procesal puede ejercerse incluyendo en casos contra personas que ostenten derechos reales de distinta índole sobre el bien en conflicto. Por ejemplo, un poseedor ilegítimo o usurpador que haya ocupado un inmueble durante varios años podría recurrir a un interdicto para recobrar la posesión del bien si es despojado sin un proceso previo, incluso contra el propietario legítimo, quien detenta otros derechos reales sobre el bien. (Ledesma, 2008, p. 1028).

En el caso en concreto, del análisis que se ha realizado, tenemos a doña Francisca Alcco está en posesión del bien materia de controversia; sin embargo, debemos señalar dos momentos importantes que cambian la manera en la que estaba poseyendo el bien.

Primero, al momento de suscribir el contrato de arrendamiento en fecha 03.04.2016, la demandante ingresó al recinto de manera legítima mediante la figura de arrendataria; en este contrato se fijaron diversos puntos como: vigencia del arrendamiento, merced conductiva, derechos y obligaciones de las partes, así como la delimitación del predio (referido principalmente a algunos ambientes de la planta del primer piso del predio en discusión).

Segundo, el contrato antes citado tenía una vigencia de dos años, al vencimiento este no fue renovado, pero el propietario decidió amparar la posesión de doña Francisca a cambio de seguir percibiendo el monto de alquiler por el predio arrendado. Sin embargo, la situación se formaliza nuevamente el 07.04.2015 por el plazo de un año nuevamente con un contrato de arrendamiento refrendado ante notario público,

Tercero, que en medio del contrato de arrendamiento se celebran otros tres contratos de compraventa de acciones y derechos, la cual culmina con el contrato de compra venta de derechos y acciones de fecha 28.10.2015 mediante el que se pacta la compraventa de una parte del bien en disputa correspondiente a la planta baja, y con ese fin la demandante entrega 20 mil dólares al propietario, y especifican que el contrato no podrá ser resuelto por falta de pago, además que el precio sería pactado con posterioridad.

Cuarto, los hechos que relatan actos perturbadores datan del 03 y 06 de enero del año 2016, es decir meses después de la firma del contrato de compraventa de acciones y derechos y aún en vigencia del contrato de arrendamiento. Por lo que, al momento de la realización de los actos de violencia o actos perturbadores, la posesionaria doña Francisca Alcca tenía legitimidad sobre el bien; debido a que, esta tenía un título que le habilitaba de manera legítima para la posesión del bien, esto es mediante el contrato de arrendamiento.

Por último, debemos recalcar que, la demandante sigue en posesión del bien hasta que exista sentencia firme que le pida desocupar el inmueble materia de discusión por lo que, aún tiene la posesión del bien. Lo cierto es que no se puede afirmar con certeza si la posesión es legítima o

no. No obstante, la accionante sigue ocupando el inmueble y además continúa con el desarrollo de la actividad de expendio de comidas. Por lo que, esta es posibilitada y legitimada para ejercer la defensa de su posesión a través del proceso de interdicto de retener.

Siguiendo el artículo 599 del CPC se tiene:

Artículo 599.- Procedencia

El interdicto procede respecto de inmueble, así como de bien mueble inscrito, siempre que no sea de uso público.

También procede el interdicto para proteger la posesión de servidumbre, cuando ésta es aparente.

La disposición retoma parcialmente el contenido del artículo. 921 del CC, al señalar que cualquier poseedor de bienes muebles registrados o de inmuebles tiene la facultad de ejercer acciones posesorias e interdictos, siempre que los bienes en cuestión no estén destinados al uso público. Véase que no están protegidos por los interdictos los bienes muebles no inscritos, los derechos extrapatrimoniales y los bienes del Estado destinados al uso público. (Ledesma Narváez, 2008, p. 1030).

Se entiende por bien de uso público a un terreno o espacio cuya propiedad corresponde al Estado y cuyo uso está destinado a beneficio de todos los habitantes de una zona. Un ejemplo de esto es cuando se permite que un quiosco se instale en una calle o plaza pública, o que el propietario de un bar coloque sillas y mesas en la vía pública. En estos casos, al referirse a bienes de uso público, el poseedor no podrá recurrir al interdicto de recobrar la posesión si estos objetos son retirados, ya que no se considera un bien susceptible de ser poseído de manera privada. (Ídem)

De manera similar, las actividades comerciales realizadas en la vía pública, como la venta ambulante, no pueden recurrir al interdicto cuando los vendedores son retirados, ya que se trata de bienes de uso público.

En el caso particular no estamos frente a un uso público, es decir a la utilización de bienes o espacios que le pertenecen al estado o de algunas de sus entidades públicas pues estas están destinadas a fines de uso público o cubrir servicios básicos en beneficio de los ciudadanos; por ende, estos tienen dominio público y quien rige su uso y la modalidad es el Estado, claro está, que deben respetar las normas de la nación.

Al respecto del bien en controversia, hablamos de un inmueble de uso particular y que es de propiedad de un particular que tiene su uso y disfrute a disposición de su propio beneficio.

4.2.3.1.2. Interdicto de retener.

(Parajeles, 1998) explica que el interdicto procede cuando el poseedor es perturbado por actos que le generen inquietud y revelen la intención de despojarlo. Generalmente, para acreditar la perturbación, es necesario que se demuestren que los actos presentan ambas características: generan inquietud e implican la intención de despojo. No obstante, en casos específicos, como los interdictos iniciados por arrendatarios contra propietarios arrendadores, basta con que se cumpla una de estas condiciones.

De acuerdo al artículo 606 del CPC tenemos que:

Artículo 606.- Interdicto de retener

Procede cuando el poseedor es perturbado en su posesión.

La perturbación puede consistir en actos materiales o de otra naturaleza como la ejecución de obras o la existencia de construcciones en estado ruinoso. Si así fuera, la pretensión consistirá en la suspensión de la continuación de la obra o la destrucción de lo edificado, aunque se pueden acumular ambas pretensiones. En todos los casos, la pretensión consistirá en el cese de estos actos.

Admitida la demanda, el Juez ordenará, en decisión inimpugnable, se practique una inspección judicial, designando peritos o cualquier otro medio probatorio que considere pertinente. La actuación se entenderá con quien se encuentre a cargo del bien inspeccionado.

El objetivo de estos interdictos es proteger la posesión en sí misma, es decir, el derecho de posesión, frente a actos perturbatorios, siempre que la demanda se presente dentro del año siguiente al hecho ocurrido. Los requisitos fundamentales para interponer un interdicto de retener son:

- Que quien lo promueva se encuentre en posesión del inmueble, sin importar la calidad del poseedor.
- Que se hayan realizado actos materiales que perturben dicha posesión, los cuales deben detallarse en la demanda.

En esa línea, los medios probatorios requieren dirigirse de manera exclusiva a demostrar la posesión y el acto perturbatorio, desposesorio o, en su defecto, su inexistencia.

Como se ha ido analizando a lo largo de este informe, se ha corroborado que la demandante sí ostenta la posesión de bien, aunque esta posesión se ha desnaturalizado, debido a que en principio el acto de poseer era legítimo y actualmente no se ha determinado la legitimidad o no de la posesión.

Asimismo, teniendo una comunidad de pruebas de actos contra la posesión de doña Francisca Alcco Toribio, podemos determinar que hay actuación probatoria digna de ser valorada a fin de que se pruebe y compruebe que existen actos perturbatorios, los cuales se han relatado con amplitud en los párrafos anteriores.

Existen varios estudios que han explorado la jurisprudencia y la doctrina, así como la aplicación del interdicto de retener en el contexto del derecho constitucional a la propiedad y a la posesión.

(Quiroz, 2018) se propuso como finalidad, dentro del ámbito jurídico, analizar las instancias impugnatorias de una sentencia en un proceso de interdicto de retener, considerando tanto la primera como la segunda instancia (ad quo y ad quem, respectivamente). Para ello, se toman en cuenta los parámetros normativos, la doctrina y la jurisprudencia relevante, basándose en el Expediente N° 70-2013-CI del Juzgado Mixto de Mala, Distrito Judicial de Cañete, Perú (2018). El estudio emplea un enfoque cuantitativo y cualitativo. Fue recolectada data proveniente tanto fuentes jurídicas del pasado como normativas actuales, con el fin de contrastar la evolución de los ordenamientos jurídicos. Se parte del análisis de las normas previas como base fundamental para contextualizar el estudio con rigor y certeza. El autor enfatizó que en este tipo de procesos lo que es discutido recae en la posesión y no la propiedad, lo que hace fundamental una evaluación detallada de los medios probatorios en función del objeto del litigio.

(Llanque, 2021) analizó la relevancia de la posesión fáctica y real en el proceso de interdicto de retener, tomando como referencia el Expediente N° 00061-2014-0-2110-JM-CI-01, en el Distrito Judicial de Puno – San Antonio de Putina Juliaca (2019). La finalidad central fue examinar la importancia de esta posesión dentro del procedimiento interdictal y su impacto en la resolución del caso. Desde una perspectiva cualitativa, se realizó el estudio a partir del análisis del expediente judicial. Se emplearon técnicas de observación y lectura, utilizando el propio expediente como instrumento principal de recolección de datos. Los resultados obtenidos confirmaron que, en los procesos de interdicto de retener, se deben cumplir ciertos requisitos normativos para la admisión de la pretensión. En este caso, el demandante acreditó su posesión efectiva del predio rústico, sustentando su derecho mediante un contrato de compraventa con el anterior propietario. Esto permitió reconocer su calidad de poseedor en mérito a los actos materiales que ejercía sobre el bien. En conclusión, se evidenció que la posesión fáctica y real es un elemento determinante en este tipo de procesos, ya que su reconocimiento refuerza el derecho del poseedor y permite tramitar la controversia bajo la vía del proceso sumarísimo, garantizando una respuesta judicial rápida y efectiva.

Desde la doctrina, este recurso ha sido ampliamente analizado en función de su vínculo con el derecho de posesión, la protección judicial inmediata y las limitaciones que pueden surgir en su aplicación práctica. Se fundamenta en el principio de tutela jurisdiccional efectiva, reconocido en el derecho procesal a la vez que, en el constitucional, asegurando que toda persona que detente un bien pueda defender su posesión frente a terceros, sin necesidad de probar su derecho de propiedad.

Por lo que, la interposición de la demanda de interdicto de retener por parte de Francisca Alcco Toribio resulta teniendo contenido jurídico que debe investigarse y por tanto la judicatura competente debe pronunciarse realizando las valoraciones requeridas para su fundamentación.

4.3.2.1.3. Interdicto de recobrar.

Con la finalidad de obtener un panorama integral sobre los interdictos, resulta pertinente analizar brevemente lo relativo al interdicto de recobrar; en ese sentido (Rodríguez, 1855) define el interdicto de recobrar como el recurso que permite a quien ha sido privado de la posesión de un bien recuperarla del que se la ha despojado por su propia cuenta. Por su parte, (Vicente y Caravantes, 1858) lo describen como un juicio sumarísimo cuyo objetivo es restituir de inmediato la posesión o tenencia a quien la tenía previamente, y ha sido despojado de ella

de manera violenta o clandestina. (Puigcerver, 2016) respalda esta idea, enfocándose en la restitución rápida de la posesión.

En este proceso lo que se busca de forma judicial es lograr la restitución de la posesión de un bien que haya sido despojado de forma clandestina o violenta.

Cabe resaltar que el demandado, pese a ser propietario del inmueble en cuestión, no podía haber recurrido a este mecanismo, toda vez que la razón principal y condición indispensable para la procedencia del interdicto de recobrar es que el poseedor haya sufrido un despojo de su posesión, supuesto que no se configura en el presente caso, dado que la demandante ostenta la posesión en mérito a un contrato de arrendamiento.

Por otro lado, cabe resaltar que el demandado, si bien es propietario del inmueble en cuestión, no podía recurrir a este mecanismo, toda vez que no detenta la posesión inmediata del bien desde el año 2010, situación que, en aplicación del artículo 601 del CPC, habría dado lugar a la consolidación de la prescripción extintiva.

En consecuencia, el titular del inmueble podría solicitar la restitución del bien mediante otros mecanismos procesales, mas no a través del interdicto de recobrar.

4.2.4. El derecho de propiedad

La propiedad es un concepto complejo que puede ser abordado desde diversas perspectivas, dependiendo del enfoque que se le quiera dar (Varsi Rospigliosi, 2019). En este sentido, (Avendaño Valdez, 2015) afirma que el estudio de la propiedad abarca distintos ámbitos, como el jurídico, político, histórico, social y económico), lo que evidencia su multidimensionalidad (p. 282).

Desde una perspectiva jurídica, (González, 2012), describe la propiedad como el derecho real por excelencia que recae sobre bienes con valor económico y relevancia social. Este derecho otorga al titular la facultad de utilizar y disfrutar del bien, así como la potestad de disponer de él y reclamarlo, siempre bajo las restricciones que establecen las leyes y la Constitución (p. 332).

En suma, esta facultad de uso, gozo, disfrute y disposición de manera exclusiva del bien, claro está, dentro del marco normativo que establece la ley, otorga al propietario la potestad de

realizar las acciones que desee sobre su bien; además la Constitución y normas conexas nos señalan que le Estado debe garantizar el respeto y no privación de la propiedad de sus ciudadanos frente a posibles situaciones arbitrarias de los particulares y del mismo Estado.

La finalidad de esta medida radica en garantizar las facultades de libre uso y disfrute que conforman el contenido esencial del derecho de propiedad, a través de los mecanismos legales previstos en nuestro ordenamiento jurídico. En tal sentido, corresponde señalar que, frente a actos de perturbación o despojo, el propietario cuenta con la posibilidad de recurrir a la administración de justicia a fin de que el Estado, en ejercicio de su potestad jurisdiccional, ampare y restituya su derecho mediante la interposición de las acciones pertinentes, tales como la reivindicación o el desalojo del ocupante.

No obstante, en el caso concreto, no resultaba jurídicamente procedente acudir a la vía del interdicto de recobrar, por cuanto este mecanismo procesal no está destinado a tutelar el derecho de propiedad en sí mismo, sino únicamente a proteger la posesión frente a actos de despojo, como ya se explicó en el apartado anterior. Ahora bien, con la finalidad de profundizar en el análisis de este derecho, corresponde señalar sus principales características, tales como:

1. Derecho real

Ius in re propria. Es el principal derecho real frente a los demás.

Es el derecho real por excelencia. El más completo y amplio de todos, el más completo y extenso, otorgando un control absoluto sobre la cosa, lo que está relacionado con la totalidad de la propiedad o el principio de universalidad.

Es decir, mediante aquel poder jurídico que un sujeto tiene sobre una cosa, este pueda obtener ventajas patrimoniales sobre esta en todo o parte; en el caso, el demandado dispuso de parte del primer nivel de su inmueble situado en la calle San Martín 803 de la ciudad de Arequipa y lo entregó en concepto de alquiler por tiempo determinado a la ahora demandante. Asimismo, tenía un compromiso de venta determinado por un contrato de compraventa con una suma de adelanto recibido.

Estos actos demuestran la titularidad del demandado sobre el bien inmueble antes señalado, asimismo, este inmueble estaba reconocido mediante título que facultaba al propietario de su derecho de propiedad, por lo que, la relación entre el inmueble y el propietario es directa, siendo que podría hacerse valer ante terceros y, al tener la disposición libre del bien este podía alquilarlo, venderlo, donarlo, etc.

2. Exclusiva; también denominada excluyente.

(Mariani de Vidal, 2009) señala que dos personas no pueden tener el dominio completo de un bien. Ello se debe a que un bien solo pertenecerá, de manera exclusiva y simultánea, a una única persona, y no pueden terceros ejercer derechos de dominio sobre algo que no les corresponde.

Este concepto es importante de análisis respecto de la protección de un derecho real como es el derecho de propiedad; dirigido, sobre todo, a que el propietario sí tiene la posibilidad de disponer del bien de acuerdo con sus creencias y necesidades. Por ello, dispuso su derecho real de propiedad arrendándolo y ofreciéndolo en venta.

En efecto, el contrato de arrendamiento la propiedad no era exclusiva de la arrendataria; por el contrario, esta estaba supeditada a cláusulas que se habían pactado a la suscripción del contrato; por lo que el dominio era excluyente.

3. Absoluta

Algunos la llaman ilimitada, indeterminada o soberana.

Ello debe ser entendido no en el sentido literal–absoluto– de la palabra, en cambio, como aquello que da la posibilidad de obtener:

- a) Un señorío pleno sobre el bien, es decir el titular goza de “todos” los atributos sobre el bien, el *summum facultatis*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que hace de la propiedad un derecho pleno, a diferencia de los derechos reales desmembrados, en los que se ejerce solo un señorío parcial sobre la cosa
- b) Su carácter *erga omnes* (oponible a terceros) y el *ius persecuendi* (perseguir el bien dónde y con quién esté), es decir, es un derecho oponible a terceros. Todos deben respetar la propiedad, correspondiéndole al propietario accionar la defensa de sus intereses.

Cuando hablamos de la condición de “Absoluta”, nos referimos al control máximo que el propietario tiene sobre la propiedad, es decir que no hay restricción ni limitación de parte privada o pública sino de la ley misma.

En el presente caso, evidentemente, el propietario tenía el control absoluto de la propiedad; sin embargo, este se vio interrumpido por la cesión de la posesión que realizó a través del contrato

de arrendamiento, lo cual significa que si bien el propietario cede el uso y disfrute del bien este a cambio recibirá una renta, pero el derecho de propiedad sigue perteneciendo al arrendador.

4. Inviolable

El derecho de propiedad es inviolable (artículo 70 Constitución).

Ergo, no puede ser quebrantada, vulnerada o infringida en sus aspectos de uso, goce y disposición. Su inviolabilidad es para todos, sea el Estado, terceros o acreedores, constituyéndose así en una garantía de indemnidad (García-Toma, 1998).

Lo que nos explica García Toma, es que el derecho a la propiedad no puede ni debe ser vulnerada, sino que debe de ser protegida por el Estado y respetada por los particulares; sin embargo, la ley establece excepciones que están expresamente señaladas. Por tanto, ningún ser humano puede ser privado de su propiedad sin que este lo consienta.

5. Interés social

Conocido como la función social. Se sustenta en la teoría social (San Agustín, santo Tomás). Es importante establecer aquellas excepciones que establece la norma para que un sujeto se vea obligado a despojarse de su propiedad, estas están dirigidas a la existencia de causas de necesidad pública o relacionados con la seguridad nacional, la cual debe estar declarada por ley expresa y en estos casos se debe pagar una indemnización justa.

6. Perpetua

Semel dominus, semper dominus; una vez dueño, siempre dueño.

En contraste con la vida humana, la propiedad no tiene un carácter temporal. Su duración es indefinida, perdurando "*desde el principio del tiempo, por los siglos de los siglos*". Al fallecer el propietario, la propiedad se transfiere de manera automática y por derecho a sus herederos, según el principio de *saisine* (artículo 660 del CC). Así, la herencia perpetúa el derecho de propiedad. La validez de la propiedad está vinculada a la existencia del bien, no a la vida del propietario.

Cuando damos esta característica a la propiedad, nos referimos a que el derecho de propiedad no tiene fecha de vencimiento o de caducidad, es decir que la falta de uso o de goce no va extinguir el derecho es más este derecho es transmisible.

7. Abstracción

(Peñailillo Arévalo, 2014) señala que, dado que el poder del titular es independiente de las facultades que componen su derecho, es posible extraer una facultad de la propiedad sin que esta pierda su naturaleza (p. 133).

8. Elasticidad

Expandible o plástica. (Chaves de Farias & De Rosenvald, 2009) afirman que la propiedad otorga el atributo de elasticidad, dentro de un ámbito que se extiende entre los límites mínimo y máximo (p. 172)

Todas estas características de la propiedad son de importante visibilidad, debido a que, nos va a permitir entender de mejor manera cuales eran las posibilidades de disposición del bien inmueble materia de Litis; asimismo de la capacidad que tenía o tiene el propietario para disponer del bien.

4.2.5. Contrato de arrendamiento

Como lo señala (Zulueta, 2024), el contrato de arrendamiento es un acuerdo respaldado por la ley que se da entre el propietario y el inquilino. Mediante el contrato, el propietario le ha concedido al inquilino el derecho de hacer uso y disfrute de un inmueble a cambio de un pago periódico, -renta-. El contrato establece las características que regulan la ocupación de la propiedad, como la duración, el mantenimiento del inmueble y el pago de servicios, y también las condiciones para una terminación anticipada. Este documento debe cumplir con las disposiciones legales vigentes en la legislación peruana y define claramente los derechos y deberes del propietario y del inquilino durante la vigencia del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento no es una figura contractual reciente, sino una institución jurídica con una larga tradición en la legislación peruana. Su presencia se remonta al CC de 1852, donde se establecieron sus primeras disposiciones formales. No obstante, incluso antes de esta normativa, el arrendamiento ya había sido mencionado en el proyecto de CC elaborado por Manuel Lorenzo de Vidaurre entre 1835 y 1836, lo que evidencia su importancia en el derecho peruano desde sus inicios (Cajusol, 2018)

A lo largo de los años, el contrato de arrendamiento ha experimentado diversas modificaciones normativas. En el CC de 1984, se reguló de manera independiente en el Libro VII, dedicado a las Fuentes de las Obligaciones, concretamente en la Sección Segunda, referente a los Contratos Nominados, Título VI. Esta regulación introdujo diferencias significativas con respecto al Código de 1936, comenzando con un cambio en su denominación y estableciendo

una clara distinción entre el arrendamiento, la locación de servicios y la locación de obra. Asimismo, amplió su ámbito de aplicación al no restringirlo únicamente a la cesión del uso de bienes, como sí lo hacía la legislación anterior (Bigio, 1994).

Un contrato de arrendamiento existe cuando el arrendador cede el uso de un bien al arrendatario por un tiempo determinado, estableciendo la obligación de este último de pagar una contraprestación por dicho uso. A lo largo del tiempo, el contrato de arrendamiento ha mantenido su estructura esencial sin modificaciones significativas, lo que genera incertidumbre respecto a su posible evolución o cambios en su regulación. En cuanto a la duración del arrendamiento, el CC peruano determina en su artículo 1688 que el plazo máximo no puede exceder los 10 años. Sin embargo, si el bien es perteneciente a una entidad pública o a una persona incapaz, el periodo se reduce a 6 años, con el objetivo de evitar la vinculación prolongada de propiedades destinadas a satisfacer intereses colectivos. En tanto, el artículo 1689 del mismo documento especifica que si en el contrato no se especifica un plazo concreto, se presumirá que la duración es determinada cuando el acto jurídico tiene un propósito específico o en caso el inmueble se encuentra en una zona de uso temporal o estacional (Salas & Vargas, 2021).

Cabe mencionar que, los Códigos Civiles han establecido un criterio común sobre la finalización de los contratos de arrendamiento con plazo determinado, disponiendo que estos concluyen automáticamente una vez que el período acordado ha vencido, sin que sea necesario un aviso previo por parte del arrendador. No obstante, esta regulación presenta ciertas limitaciones, ya que en muchas ocasiones el arrendatario permanece en el inmueble incluso después de la expiración del contrato, lo que ha llevado a que se requiera la implementación de procesos legales que regulen esta situación y establezcan procedimientos claros para su solución. Si bien diversas normas buscan abordar este problema, no existe un criterio unificado, ya que las regulaciones pueden variar y ofrecer distintas alternativas para gestionar la permanencia del arrendatario una vez finalizado el contrato.

En el presente caso el señor Jesús Gilberto Pacheco Escobedo cede en primera instancia el bien, a través de un contrato de arrendamiento de fecha 03.04.2010, el uso y disfrute del bien inmueble a la Sra. Francisca Alcco por el término de 2 años. En este contrato se establecían con claridad los derechos, obligaciones y demás requisitos propios de un contrato de alquiler de bien inmueble.

Asimismo, después de haberse cumplido el término de plazo del contrato de arrendamiento este no fue renovado, pero después ambas partes acuerdan realizar un nuevo contrato de arrendamiento en fecha 07.04.2015 por el término de 1 año, bajo estas circunstancias el propietario cedió el uso y disfrute del bien a cambio de una renta mensual.

4.2.6. Derecho de propiedad como mecanismo de defensa judicial

4.2.6.1. Protección legal del derecho de propiedad.

En el ordenamiento jurídico peruano, el derecho de propiedad está protegido por diversas normas, tanto a nivel constitucional como legal. El artículo 70 de la Constitución Política del Perú otorga la garantía de inviolabilidad de la propiedad privada, permitiendo su expropiación únicamente por causa de necesidad pública y previo pago de una indemnización justa.

Asimismo, el CC regulariza los procesos judiciales a los que un propietario puede consultar para defender su derecho frente a injerencias ilegítimas. Entre ellos se encuentran:

- Acción reivindicatoria (artículo 927 del CC): Posibilita que el propietario recupere su bien cuando se encuentra en posesión de un tercero sin derecho legítimo.
- Acción negatoria (artículo 929): Se interpone cuando un tercero pretende atribuirse derechos sobre la propiedad sin fundamento legal.
- Acción de deslinde y amojonamiento (artículo 938): Utilizada para definir los límites de un inmueble cuando hay disputas sobre su extensión.

Es importante, establecer los mecanismos de resolución de conflictos respecto al derecho a la propiedad, debido a que, el propietario – ahora demandado- podría exigir el respeto y no afectación a su propiedad teniendo como eje central los mecanismos de orden jurídico para garantizar su correcto ejercicio.

4.2.6.3. Jurisprudencia sobre el derecho de propiedad en la defensa judicial

La jurisprudencia peruana ha desarrollado diversos criterios sobre la defensa del derecho de propiedad. Entre ellos destaca la Casación N° 2483-2017 La Libertad, en la que la Corte Suprema reafirma que la propiedad debe ser protegida judicialmente a través de las vías adecuadas, evitando la autodefensa o el desalojo extrajudicial.

Otro precedente importante es el desarrollado por el TC, que en múltiples sentencias ha reconocido que el derecho de propiedad no puede ejercerse vulnerando derechos fundamentales, como el derecho a la posesión pacífica. De este modo, el propietario tiene

herramientas legales para defender su dominio, pero debe hacerlo respetando el debido proceso y utilizando los mecanismos judiciales adecuados.

Es decir, que el propietario del bien inmueble materia de disputa podría ejercer su derecho a la propiedad a través de la autodefensa del mismo, recuperando la propiedad, aunque medie fuerza. Sin embargo, el propietario prefirió realizar actos de carácter perturbadores en lugar de buscar recuperar la posesión de su propiedad y estando en ella discutir la validez y eficacia del contrato de compraventa.

4.2.7. Transferencia de bien inmueble

En el presente caso, se suscribió un contrato que podría haber transferido la propiedad del inmueble a favor de lo demandante; sin embargo, a fin de dilucidar dicho aspecto, es necesario precisar que la transferencia de bienes inmuebles es un acto jurídico a través del cual un individuo transfiere la titularidad de un inmueble a otra, ya sea por compraventa, donación, permuta, sucesión u otros medios reconocidos por la ley. En el derecho peruano, este proceso debe cumplir con ciertos requisitos para garantizar su validez y eficacia frente a terceros.

Y la discusión principal de esta controversia, se centra en establecer si en el contrato de compraventa se establece la transferencia del bien sin aún haber cancelado la suma total por el inmueble.

La transferencia puede darse a través del contrato de compraventa es decir se perfecciona con la obligación de enajenar a la firma del contrato; pero debemos decir que la inscripción en Registros Públicos es importante para establecer la seguridad jurídica del bien inmueble. Asimismo, la ley establece estos requisitos para realizar la transferencia del bien:

Para que la transferencia de un bien inmueble sea válida y produzca efectos legales, debe dar cumplimiento con ciertos requerimientos que se exponen a continuación:

Consentimiento de las partes: Tanto el transferente (vendedor o donante) como el adquirente (comprador o donatario) deben manifestar su voluntad de realizar la operación.

Objeto determinado: El bien inmueble debe estar identificado con precisión, incluyendo su ubicación, extensión y referencias generales.

Causa lícita: La transferencia debe realizarse por un motivo legalmente válido, como una compraventa, donación o adjudicación por herencia.

Además, para que el adquirente pueda oponerse a terceros y consolidar su derecho de propiedad, debe inscribir la transferencia en los Registros Públicos – SUNARP, conforme al principio de publicidad registral.

En ese sentido, si bien en el presente proceso no se discute la calidad de propietario del demandante, corresponde precisar que, a mi entender, el contrato denominado de compraventa de fecha (...) no transfiere la propiedad, pues carece de los elementos esenciales para ser considerado como tal. En particular, no se establece un precio cierto ni determinable, conforme lo exige el artículo 1529 del CC.

En consecuencia, el contrato denominado de compraventa no produce efectos traslativos de dominio y, en rigor jurídico, debería considerarse como un contrato de promesa de venta o de anticipo

4.4.1. Naturaleza autónoma de la posesión y su protección

Entre los factores de mayor relevancia en la doctrina es el reconocimiento de la posesión como un derecho autónomo, separado de la propiedad. Según la teoría clásica de Savigny, la posesión implica un elemento material (*corpus*) y un elemento subjetivo (*animus possidendi*), es decir, el control físico sobre el bien y la intención de poseerlo como propio. En contraposición, la teoría de Ihering considera que la posesión es un hecho con repercusiones jurídicas y que debe ser protegida por el ordenamiento legal debido a su relevancia práctica y económica.

La legislación peruana sigue un modelo híbrido, protegiendo la posesión sin exigir la demostración de un animus específico. En este sentido, el artículo 912 del CC determina que "el poseedor es reputado propietario mientras no se pruebe lo contrario", lo que refuerza la presunción de validez de la posesión y su protección mediante interdictos.

Por lo tanto, la doctrina reconoce que el interdicto de retener es un procedimiento clave para garantizar la estabilidad posesoria y evitar situaciones en las que un poseedor legítimo pueda ser afectado arbitrariamente por terceros que perturban su uso del bien.

4.4.2. Celeridad y sumariedad del procedimiento

Uno de los principios rectores del interdicto de retener es su tramitación expedita dentro del proceso sumarísimo. Esto se debe a que la naturaleza de este recurso exige una respuesta rápida por parte del sistema judicial, evitando que la perturbación posesoria se prolongue en el tiempo.

La doctrina destaca la relevancia de la celeridad en estos procesos, ya que cualquier demora en la resolución podría generar un perjuicio irreparable para el poseedor. En este sentido, se ha

propuesto que los jueces adopten medidas cautelares inmediatas para frenar la perturbación mientras se resuelve el fondo del asunto.

Sin embargo, en la práctica, los retrasos en el sistema judicial pueden afectar la eficacia del interdicto, dejando al poseedor en una situación de vulnerabilidad prolongada.

4.4.3 Prueba de la perturbación y problemas de interpretación

Partiendo de la perspectiva probatoria, el interdicto de retener presenta ciertas dificultades. El peso de la prueba se sostiene en el demandante, el cual debe dar acreditación de su posesión y los actos de perturbación cometidos por el demandado.

La doctrina ha señalado que, en algunos casos, los jueces exigen pruebas excesivas para admitir la demanda, lo que puede dificultar el acceso a la tutela posesoria. En otros casos, la falta de criterios uniformes en la valoración de la prueba ha generado fallos contradictorios, afectando la previsibilidad del proceso.

El interdicto de retener representa un proceso clave para la protección de la posesión, reconocido tanto en la doctrina como en la jurisprudencia. Sin embargo, su aplicación ha generado debates sobre su impacto en el derecho de propiedad, la delimitación con otros interdictos y su efectividad en la práctica judicial.

Desde un punto de vista constitucional, es fundamental que este recurso no sea utilizado de manera abusiva para perjudicar a los propietarios legítimos, al tiempo que garantice una respuesta judicial rápida a quienes sufren una perturbación posesoria

V. OPINIÓN FUNDAMENTADA

5.1. Evaluación respecto a la sentencia de primera instancia

La sentencia de primera instancia acogió favorablemente la demanda de interdicto de retener, fundamentándose en la constatación de la posesión efectiva del demandante y en la existencia de actos perturbatorios perpetrados por el demandado. En su valoración, el tribunal otorgó especial relevancia a la inspección judicial realizada, la cual permitió confirmar de manera fehaciente la ocupación del inmueble en cuestión y el impacto negativo sobre la tranquilidad del poseedor. Además, se tuvo en cuenta la testimoniales y otros medios probatorios que respaldaron la situación denunciada por el demandante.

Desde una perspectiva normativa, la decisión de la primera instancia se ajustó adecuadamente al marco establecido por el artículo 606 del CPC, el cual regula la procedencia del interdicto de retener en aquellos casos en los que el poseedor sufre perturbaciones a su derecho posesorio.

Adicionalmente, se respetó el principio de inmediatez en la protección de la posesión, lo que permitió evitar que el demandante se viera obligado a recurrir a procesos más largos y complejos para hacer valer su derecho.

5.2. Evaluación respecto a la sentencia de segunda instancia

La Sala Civil, en un fallo revocatorio, declaró infundada la demanda de interdicto de retener, argumentando que el demandante no había demostrado de manera suficiente ni su posesión sobre el inmueble ni que existan actos perturbatorios que fundamentaran la acción interdictal. La Sala le dio mayor peso a los medios probatorios que presenta el demandado, lo que derivó en un cambio significativo en la valoración de los hechos.

Este fallo plantea serias interrogantes en relación con la interpretación y valoración de la prueba en los procesos interdictales. Mientras que la primera instancia se centró en la necesidad de una protección inmediata de la posesión, la segunda instancia impuso exigencias probatorias adicionales que podrían contradecir el objetivo principal del interdicto de retener: brindar una respuesta rápida y eficaz sin entrar en los detalles sobre la titularidad de la propiedad.

5.3. Crítica sobre la protección de la posesión vs. la propiedad

El interdicto de retener tiene como propósito fundamental proteger la posesión de un bien sin entrar en el análisis o discusión sobre la propiedad misma. Sin embargo, el hecho de que la sentencia de segunda instancia haya revocado la decisión de la primera instancia y haya declarado infundada la demanda plantea una preocupación sobre cómo los criterios probatorios excesivos pueden socavar la protección de la posesión. Este enfoque podría favorecer a aquellos que ostentan títulos de propiedad sin tener en cuenta la situación real de los poseedores de hecho.

La jurisprudencia ha establecido que el derecho de propiedad no debe prevalecer de manera absoluta sobre la protección de la posesión. En ese sentido, la Corte Suprema, mediante la Casación N.º 2098-2017-Lima Norte, precisó que la posesión constituye un derecho autónomo que merece tutela jurisdiccional, independientemente de la determinación de la propiedad. Asimismo, se ha señalado que la procedencia de los interdictos no se encuentra supeditada a la titularidad de dominio, sino a la acreditación de la posesión y de su perturbación o despojo. De

este modo, se reafirma que los procesos interdictales son mecanismos autónomos de defensa de la posesión, cuya eficacia no depende de la controversia sobre el derecho de propiedad.

Este caso subraya las dificultades prácticas que se presentan al aplicarse el interdicto de retener. La lentitud en la resolución del procedimiento y la disparidad en la valoración probatoria entre las distintas instancias judiciales generan una incertidumbre considerable sobre la eficacia de este recurso. Si la protección de la posesión no es pronta y efectiva, se desvirtúa su razón de ser y se pone en peligro la seguridad jurídica de los poseedores legítimos.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 El interdicto de retener como mecanismo de protección posesoria

El interdicto de retener cumple una función fundamental en la protección de la posesión, asegurando que los poseedores no sean perturbados en su disfrute pacífico del bien inmueble. A través del análisis del caso en estudio, se evidenció que la normativa procesal peruana establece un marco claro para su aplicación, protegiendo la posesión de hecho, independientemente de la legitimidad del título que la respalde.

La importancia de este mecanismo radica en que protege la posesión de los bienes de manera inmediata, evitando que los actos perturbatorios escalen a una situación de despojo. Sin embargo, su éxito va a depender de la rapidez con la que se interponga la acción, dado que la ley establece un plazo específico para su presentación. Asimismo, es crucial que los jueces comprendan que el interdicto no busca determinar la propiedad del bien, sino únicamente garantizar la estabilidad de la posesión, impidiendo que terceros realicen actos que alteren su uso pacífico.

6.2 Criterios normativos y jurisprudenciales al aplicar el interdicto de retener

La jurisprudencia analizada confirma que los jueces han interpretado el interdicto de retener en función de la naturaleza de la perturbación alegada y la suficiencia de los medios probatorios presentados. Se ha constatado que la carga probatoria recae en el demandante, quien debe demostrar con precisión la continuidad de su posesión y los actos de perturbación sufridos.

A pesar de que la ley determina los requisitos para la procedencia del interdicto, en la práctica existen interpretaciones dispares entre los tribunales. Algunas resoluciones judiciales han sido más estrictas en cuanto a la prueba de la perturbación, exigiendo medios probatorios adicionales que no están previstos expresamente en la normativa. Esto evidencia la necesidad de uniformizar criterios jurisprudenciales para garantizar la seguridad jurídica y evitar interpretaciones contradictorias que puedan afectar el derecho de los poseedores.

6.3 El rol de los medios probatorios y su impacto en la resolución del proceso

Los medios probatorios desempeñan un papel esencial en la procedencia del interdicto de retener. En el análisis del expediente, se identificó que las pruebas aportadas, tales como inspecciones judiciales, testimonios y documentos contractuales, fueron clave para determinar la posesión del demandante y la existencia de perturbaciones.

La insuficiencia probatoria ha sido una de las principales causas por las que algunos interdictos de retener han sido declarados infundados. La carga de la prueba reposa en el demandante, quien debe presentar evidencia suficiente y contundente que acredite la posesión y la perturbación. Sin embargo, en algunos casos, la falta de pruebas documentales históricas puede debilitar la presunción de continuidad posesoria, dejando margen para que la parte demandada cuestione la legitimidad de la posesión alegada.

Para evitar esto, es recomendable que los demandantes complementen sus argumentos con pruebas adicionales, como recibos de pago de servicios públicos, fotografías de larga data y certificaciones municipales que respalden la continuidad de su ocupación.

6.4 Diferencias entre posesión y propiedad en la resolución del interdicto de retener

Uno de los aspectos clave abordados en el estudio es la diferencia entre propiedad y posesión. Si bien el derecho de propiedad es un derecho real que tiene protección a nivel constitucional, la posesión es un hecho que, según la normativa procesal, puede ser tutelado independientemente de la titularidad del bien.

El interdicto de retener no busca determinar la propiedad del inmueble, en cambio, proteger la posesión del demandante frente a actos de perturbación. En consecuencia, que existan procesos paralelos sobre la titularidad del bien no invalida la procedencia del interdicto de retener, siempre que se demuestre la posesión efectiva.

En este sentido, se han identificado casos en los que propietarios han intentado recuperar la posesión de sus bienes mediante vías de hecho en lugar de acudir a una acción reivindicatoria. El interdicto de retener protege al poseedor contra este tipo de actos, obligando al titular del derecho de propiedad a ejercer sus acciones de manera judicial y conforme a derecho, sin recurrir a medidas extrajudiciales que vulneren la posesión de otros.

6.5 Retos y oportunidades en la aplicación del interdicto de retener

Si bien la normativa procesal establece criterios claros para la procedencia del interdicto de retener, en la práctica persisten dificultades en su aplicación, tales como la subjetividad en la valoración de los medios probatorios y la dilación procesal.

Uno de los principales desafíos es la congestión judicial, que puede retrasar la resolución de los interdictos, reduciendo su efectividad como mecanismo de tutela inmediata. Para fortalecer la efectividad de esta figura jurídica, sería recomendable promover la capacitación de los

operadores judiciales en materia posesoria, así como la implementación de criterios jurisprudenciales uniformes que faciliten una interpretación coherente de los actos perturbatorios.

Además, la incorporación de tecnología para gestionar los procesos judiciales se muestra como una contribución para reducir los tiempos de resolución y evitar dilaciones indebidas, garantizando una tutela más rápida y eficiente para los poseedores.

6.6 Importancia de la seguridad jurídica y el acceso a la justicia

Finalmente, el interdicto de retener es una herramienta esencial para garantizar la estabilidad en la posesión y evitar el uso de vías de hecho en la resolución de conflictos. Su correcta aplicación refuerza la seguridad jurídica y el acceso a la justicia, permitiendo a los poseedores defenderse frente a actos ilegítimos de perturbación sin necesidad de recurrir a procedimientos más complejos y prolongados.

No obstante, el nivel de efectividad va a variar respecto a la adecuada acreditación de los hechos y del compromiso de los jueces en su interpretación conforme a los principios de celeridad y tutela efectiva del derecho a la posesión.

En conclusión, es necesario seguir fortaleciendo los mecanismos de tutela posesoria, promoviendo reformas que garanticen una mayor claridad en los criterios de aplicación del interdicto de retener y asegurando que todos los actores que están inmersos en el procedimiento judicial actúen con un enfoque basado en la protección de la posesión legítima y el respeto al debido proceso.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, M. (2023). *Informe de expediente civil, materia: interdicto de retener, N° de expediente: 204-2016-0-0401-JR-CI-09 informe de expediente contencioso administrativo, materia: nulidad de resolución administrativa, N° de expediente: 11061-2018-0-11801-JR-CA- 25.* [Universidad de Lima]. [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/19423/Manuela Carolina Aguilar Montesinos.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/19423/Manuela%20Carolina%20Aguilar%20Montesinos.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Álvarez-Caperochipi, J. (1986). *Curso de Derechos Reales: Tomo I. Propiedad y Posesión.* Civitas.
- Arias Schreiber Pezet, M. (2011). *Exegesis del código civil peruano de 1984.* Gaceta Jurídica.
- Avendaño Valdez, J. (2015). Derecho a la propiedad. In *La constitución comentada artículo por artículo* (3rd ed.). Gaceta Jurídica.
- Bigio, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *THEMIS Revista De Derecho*, 30, 197–205. <https://doi.org/10.2307/j.ctv9zcyj4m.7>
- 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.* Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Castillo, M., & Sánchez, E. (2024). *Manual de Derecho Procesal Civil.* Jurista Editores.
- Chaves de Farias, C., & De Rosenvald, N. (2009). *Direitos Reais* (6th ed.). Lumen Juris.
- Coca, S. (2020). Las clases de posesión en el Código Civil. Bien explicado. *Pasión Por El Derecho.* <https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2009). *Segundo Pleno Casatorio Civil: Casación N° 2229-2008, Lambayeque.*
- Corte Suprema de Justicia de la República. (2011). *Cuarto Pleno Casatorio Civil: Casacion 2195-2011, Ucayali.* <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Cuarto-Pleno-Casatorio-Civil-Casacion-2195-2011-Ucayali-LP.pdf>
- Díez-Picazo, L. (1984). Fundamentos del derecho civil patrimonial. *Tecnos*, 1, 697.
- García-Toma, V. (1998). *Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993 (T. 2).* Universidad de Lima. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/17010%09>

- González Linares, N. (2012). *Derecho civil patrimonial*. Jurista Editores.
https://books.google.com.pe/books/about/Derecho_civil_patrimonial.html?id=CwyJMwEACAAJ&redir_esc=y
- Ledesma, M. (2008). Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Tomo II. *Gaceta Jurídica*, 1(1), 237.
- Llanque, M. (2021). *Importancia de la posesión fáctica y real en el proceso de interdicto de retener, del expediente N° 00061-2014-0-2110-JM-CI-01, en el Distrito Judicial de Puno – San Antonio de Putina. Juliaca - 2019*. (Issue 01736) [Universidad Católica Los Ángeles Chimbote].
- Mariani de Vidal, M. (2009). *Derechos reales*. Zavalía.
https://issuu.com/bujazhaaugusto/docs/derechos_reales_-_tomo_i_-_marina_m
- Mejorada, Martín. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, 0(40), 251–256.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>
- Murillo, Y. (2016). De los interdictos de perturbación en la república de Panamá. *Sapientia*, 7(2), 43–48.
- Parajeles, G. (1998). *Curso de derecho procesal civil: con jurisprudencia, Volumen 1*. Investigaciones Jurídicas.
https://books.google.com.pe/books/about/Curso_de_derecho_procesal_civil_con_juri.html?hl=es&id=2lmQQwAACAAJ&redir_esc=y
- Peñailillo Arévalo, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Editorial Jurídica de Chile.
- Puigcerver, C. (2016). *Legitimación activa y pasiva en los interdictos de retener y recobrar la posesión*.
- Quiroz, R. (2018). *Caracterización del proceso sobre interdicto de retener; expediente N° 70-2013-CI; Juzgado Mixto de Mala, Distrito Judicial de Cañete, Perú. 2018* [Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote].
https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/21927/INTERDICTO_DE_RETENER_RESOLUCIONES QUIROZ_CASTILLA_ROBERTO_RAPHAEL.pdf?sequence=3&isAllowed=y

- Rodríguez, J. M. (1855). *Instituciones prácticas*. Francisco Alvarez y Cía.
- Salas, H., & Vargas. (2021). *El término del contrato de arrendamiento en razón a la imagen del arrendatario como ocupante precario en el Perú* [Universidad Cesar Vallejo]. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/59628/Rios_SJG-Salvador_BDS-SD.pdf?sequence=1%0Ahttps://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/104849
- Tantaleán, R. M. (2016). Comentario al artículo 597 del Código Procesal Civil. In *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo IV* (pp. 578–588). Gaceta Jurídica.
- Ticona, V. (1996). *Análisis y comentarios al Código procesal civil, Volumen 2*. Grijley.
- Trabucchi, A. (1967). Instituciones de derecho civil, Volumen 1. *Revista de Derecho Privado*, 447–450. https://books.google.co.ve/books/about/Instituciones_de_derecho_civil.html?id=4YDxNAAACAAJ
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 68, 71–79. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1
- Vásquez Ríos, A. (2005). *Derechos reales*. San Marcos.
- Vicente y Caravantes, J. (1858). *Tratado histórico, crítico filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil: segun la nueva Ley de enjuiciamiento; con sus correspondientes formularios, Volumen 3*. Imp. de Gaspar y Roig.
- Zulueta, S. (2024). Contrato de arrendamiento y la relación con la cláusula de allanamiento futuro en el Código Civil peruano, 2023 [Universidad Tecnológica del Perú]. In *Αγαη* (Vol. 15, Issue 1).