

TRATADO DE DERECHOS REALES

Tomo II
Propiedad y posesión

Enrique Varsi Rospigliosi

La presente investigación está referida al análisis de los dos principales derechos reales: la posesión y la propiedad, y es la continuación de la investigación concluida denominada *Tratado de derechos reales*, tomo I, *teoría de los bienes y los derechos reales*.

Esta parte de la investigación corresponde al desarrollo de dos de sus principales instituciones. Así, se comienza con el análisis sociojurídico de la *posesión* (poder hecho) como derecho transitorio (temporal y momentáneo), para luego entrar al desarrollo de la *propiedad* (poder de derecho) como derecho definitivo (permanente y total), ambas instituciones reconocidas como situaciones jurídicas de gran trascendencia en las relaciones jurídicas patrimoniales, protegidas por la ley a través de mecanismos de defensa. El estudio se centra en un análisis dogmático y práctico, que busca interrelacionar las diversas teorías doctrinarias con el quehacer contemporáneo que estas figuras van adquiriendo. De esta manera, se analizan, a la luz de los nuevos principios de la economía social de mercado, las normas del Código Civil y de las leyes complementarias, a la par del tratamiento constitucional que tenemos en materia de derechos reales.

Acorde con la metodología utilizada en el *Tratado*, partimos de un análisis de los

antecedentes, concepto, definición, características, naturaleza jurídica, elementos, clases, importancia, facultades, formas de adquisición y extinción, y principios rectores, entre otros, para realizar, a lo largo de la investigación, un estudio comparativo y aplicativo de la posesión y propiedad, así como de las diversas figuras que conforman los derechos reales (usufructo, uso, habitación, servidumbre, superficie).

Los temas son tratados de acuerdo con la más moderna de las transacciones contemporáneas del mercado, sin descuidar sus antecedentes históricos, que son de larga data. Se lleva a cabo un análisis legislativo para luego confrontarlo con la doctrina nacional y extranjera de estos tiempos, así como con los más recientes planteamientos jurisprudenciales emitidos por el Poder Judicial y el Tribunal Constitucional peruano y aquellos precedentes de observancia obligatoria dados por el Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, llegándose a reconocer que la propiedad se exterioriza en la posesión.

Al finalizar este trabajo, se pondrá a disposición de la comunidad jurídica, operativa y académica, una obra metodológica y técnicamente desarrollada, que analiza de forma pormenorizada la posesión y la propiedad desde una óptica del derecho privado (civil), sin descuidar el contenido de derecho público (administrativo).

Este estudio se enmarca en una serie de investigaciones anteriores realizadas también para el Instituto de Investigación Científica de la Universidad de Lima entre los años 2009 y 2014: *Tratado de derecho de las personas* (tomo I) y *Tratado de derecho de familia* (cuatro tomos), dirigidas a la elaboración de un *Tratado de derecho civil* (veinte volúmenes), obra que implica razonamiento orgánico y uniforme de las diversas instituciones del derecho civil peruano. ❖

Los temas son tratados de acuerdo con la más moderna de las transacciones contemporáneas del mercado, sin descuidar sus antecedentes históricos, que son de larga data.