

Las invasiones y su repercusión en el derecho de propiedad del Estado.

Invasions and their impact on the property rights of the State.




[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

DOI: 10.32870/sincronia.axxix.n87.36.25a

Waldir Flores Navarro

Universidad Nacional de San Martín
(PERÚ)

CE: prod.int.waldirfloresn@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-7585-6554>

Luz Angélica Flores Sajamí

Universidad Nacional de San Martín
(PERÚ)

CE: flores010401@gmail.com

 <https://orcid.org/0009-0003-6518-5405>

José Roberto Siaden Valdivieso

Universidad Nacional de San Martín
(PERÚ)

CE: jrsiaden@unsm.edu.pe

 <https://orcid.org/0000-0003-3361-0764>

Recepción: 02/11/2024 Revisión: 11/12/2024 Aprobación: 17/12/2024

Resumen.

El presente artículo reflexiona sobre las repercusiones que generan las invasiones de terrenos en el derecho de propiedad del Estado, describiendo su naturaleza jurídica, las consecuencias de su comisión, y, cómo se da el proceso formal e informal de la adquisición de terrenos en el ordenamiento jurídico peruano. Señalándose que esta institución es continuamente transgredida por las personas que realizan invasiones, ya que generan un gasto al Estado, y que éste pierda su propiedad, ante la búsqueda del bien común. Se concluye entonces que el derecho de propiedad es la figura por excelencia del derecho real que posibilita al titular de bien tener el dominio exclusivo del mismo, permitiendo ejercer los atributos de uso, goce, disposición y reivindicación de la cosa. Y, que las invasiones encuentran su origen en la presencia de factores

Cómo citar este artículo (APA):

En párrafo:

(Flores, Flores, Siaden, 2025, p. __)

En lista de referencias:

Flores, W., Flores, L.A., y Siaden, J.R. (2025). Las invasiones y su repercusión en el derecho de propiedad del Estado. *Revista Sincronía*. XXIX(87). 913-933. DOI: 10.32870/sincronia.axxix.n87.36.25a

como el difícil acceso a la vivienda, la pobreza, la centralización y migración; y, la ausencia de una política estatal de promoción de vivienda popular.

Palabras clave: Derecho de propiedad. Invasión. Posesión. Repercusiones. Terrenos.

Abstract.

This article reflects on the repercussions that land invasions generate on the property rights of the State, describing its legal nature, the consequences of its commission, and how the formal and informal process of land acquisition occurs in the legal system. Peruvian legal Pointing out that this institution is continually transgressed by people who carry out invasions, since they generate expenses for the State, and the State loses its property, in the search for the common good. It is then concluded that the right of property is the figure par excellence of the real right that enables the owner of the property to have exclusive control over it, allowing the exercise of the attributes of use, enjoyment, disposition and claim of the thing. And, that invasions find their origin in the presence of factors such as difficult access to housing, poverty, centralization and migration; and the absence of a state policy to promote popular housing.

Keywords: Property right. Invasion. Possession. Repercussions. Land.

Introducción

El derecho de propiedad es entendido como la facultad que tiene un individuo para ejercer las prerrogativas necesarias estimadas sobre un bien material o inmaterial. El mismo que es reconocido, respaldado y valorado por el Estado como un derecho constitucional de forma normativa, jurisprudencial y dogmática, con el fin de que no sea objeto de vejámenes o transgresiones derivadas de su propio imperio o por la acción de particulares. Buscando así, que el propietario pueda usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; y, exigir un resarcimiento justo en caso sufriera la privación de este; siendo estas acciones la expresión genuina de los atributos de esta institución.

Este derecho, se encuentra estrechamente asociado con la posesión, el cual se entiende como ese dominio de hecho que permite la realización material de cualquiera de los atributos antes mencionados, siendo importante porque permite la protección del derecho reconocido a la persona que lo ostenta, y el afianzamiento de la seguridad jurídica

para la explotación económica del mismo. En ese sentido, como se estuvo mencionando, la titularidad de un bien puede ser reconocido a los particulares cuando éstos lo adquieran a través de las formas señaladas normativamente en el código adjetivo; o, en el caso del Estado, cuando se reconoce que éste es poseedor de todos los inmuebles y terrenos eriazos que no cuenten con inscripción a favor de terceros.

Desde esa perspectiva, se tiene que, si bien resulta claro el objeto de protección y la titularidad a quien se reconoce esta institución, se da que, muchas veces, la poca presencia del Estado, y la concurrencia de factores como la migración, el tráfico de tierras, la urbanización desordenada, entre otros; generan la aparición de un grave fenómeno de connotación social y jurídica que incide y vulnera directamente el derecho de propiedad del propio Estado y los particulares, siendo estas, las invasiones a los terrenos que se dan en su contra; las mismas que son visualizadas como una forma de expresión popular, generalmente, de los sectores que poseen una situación económica escasa, para conseguir masivamente un lugar donde puedan residir y establecer sus viviendas.

Así entonces, las invasiones realizadas por un individuo o grupo de personas tienden a acaparar y ocupar un terreno libre de manera ilegal; con el fin de obtener, posteriormente, la seguridad jurídica necesaria que reconozca la tenencia de dicho bien y el derecho de propiedad de este, bajo una consideración expectaticia¹ y formal. Esto genera entonces, la incorrecta posesión y adquisición informal de terrenos, que, impactan negativamente en el derecho a la propiedad del Estado y los particulares, pues ante la invasión de sus bienes, tienen que disponer la realización de acciones diversas con el fin de recuperarlos; o caso contrario, sufrir la pérdida de su dominio, perjudicándolos considerablemente.

A nivel internacional, con relación a este fenómeno, se tiene que, en Argentina, se ha visualizado la concurrencia masiva de grupos humanos que se posesionaron en terrenos del Estado, debido a la migración desproporcionada realizada bajo el argumento de obtener

¹ La *consideración expectaticia*, implica un enfoque jurídico o conceptual en el que se analiza un derecho, situación o relación jurídica no como algo consolidado o pleno, sino como algo en potencial desarrollo o en expectativa. Es decir, se refiere a derechos que aún no son efectivos, pero que podrían llegar a concretarse en el futuro si se cumplen ciertas condiciones legales o de hecho.

mejores condiciones de vida. Situación similar ocurre en Venezuela, en donde se ha comprobado que la incidencia de las invasiones originadas en un Estado del país, se debió al crecimiento exorbitante de la población y la ausencia de políticas eficaces para el otorgamiento de viviendas dignas (Ovalles, 2015). De igual forma, en Ecuador, se pudo apreciar la concurrencia continua de invasores en terrenos públicos y de propiedad privada, que motivados por la promesa de un lugar donde habitar, fueron interceptados por promotores inmobiliarios para apropiarse de extensiones de tierra ilegalmente. Ante estas situaciones, se desarrollaron acciones puntuales para contrarrestar dicha problemática; en ese sentido, en Brasil se promulgó una ley para la formalización de las viviendas y la lucha contra la propiedad informal. Mientras que, en Colombia se dio el reconocimiento a los asentamientos humanos y un mejor tratamiento al derecho de propiedad.

En el plano nacional, como se indicaba previamente, la población rural comenzó a migrar hacia las zonas urbanas con el fin de obtener una vivienda en donde pudieran vivir y desarrollar sus actividades; generándose así, en palabras de Perez (2021) “nuevas formas de acceso a la tenencia de tierras que no se ajustaron al marco legal”, pues se comenzaron a “lotizar parcelas rurales, terrenos eriazos, estatales o privados”, que trajeron consigo nuevas urbes asentadas informalmente. Evidenciándose entonces una problemática que aún con el pasar de los años, no ha sido solucionada. En ese sentido, Díaz (2017) considera que las invasiones son una forma grave de afectar el derecho de propiedad del Estado y los particulares; por lo que, refiriéndose solo al primero, señala que es necesario que, en sus distintas instancias cuente con un presupuesto institucional para fiscalizar la comisión de estos actos, permitiendo la recuperación de los terrenos que dolosamente fueron ocupados por los invasores. Mori (2017), por su parte, concuerda que estas acciones ilegales de apropiación debilitan la seguridad jurídica que el Estado en su rol protector debería generar; por lo que se hace imprescindible la recuperación extrajudicial de los terrenos invadidos.

Por su parte, el contexto local, no es ajeno a la presencia de esta problemática, ya que es común que los ahora asentamientos humanos establecidos en las partes relativamente alejadas de la ciudad, se originaron a causa de las invasiones que diversos

grupos humanos hicieron a terrenos del Estado y de particulares, los mismos que vieron afectados sus derechos de posesión y propiedad; y cuya solución pacífica fue, en el caso del primero, la formalización de dicha apropiación; y, en el caso del segundo, la negociación para la compraventa de lotes. Esto evidentemente demuestra que las invasiones como fenómeno, poseen una connotación que es abordada desde el aspecto sociojurídico; en donde el Estado debe actuar de una manera distinta para contrarrestarlo, evitando así la adquisición informal de terrenos. Siendo necesario abordar esta temática para el planteamiento de soluciones concretas en torno al caso propuesto.

En ese sentido, en base a todo lo expuesto, al evidenciarse la generación de efectos adversos al derecho de propiedad del Estado, es necesario conocer cuáles son repercusiones que generan las invasiones de terrenos respecto a esto; mismos que serán abordado en el presente artículo.

Derecho de propiedad

Es una institución del Derecho Civil que hace referencia a la prerrogativa más amplia y exclusiva que tiene una persona sobre un bien o cosa determinada, el cual le permite disfrutar, hacer uso, disponer y recuperar su titularidad cuando es amenazada por cualquier eventualidad. O mejor dicho, es un derecho real que faculta a su titular someter a una cosa determinada dentro de la esfera de su dominio, con el que ejerce sus atributos de manera libre y directa (Albaladejo, 2004). Se entiende también como aquella liberalidad que posibilita el acceso a la propiedad; es decir, la acción de obtener el dominio de un bien.

En nuestro ordenamiento jurídico, se encuentra regulado en el artículo 923° del Código Civil, que suscintamente señala que es “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”, el cual, “debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Por su parte, la Constitución Política, reconoce como derecho fundamental a esta institución en los artículos 16° inciso 2 y 70°, en donde se señala que toda persona tiene derecho a la propiedad y que ésta es inviolable.

Respecto a esto último, se indica que la propiedad es un derecho fundamental de primera generación, ya que se concibe como una dimensión en la que los individuos logran satisfacer sus necesidades, por medio de la obtención y dominio de los bienes. Se relaciona con la libertad personal, en el sentido que posibilita la expresión de la voluntad económica que tienen los sujetos que son parte de un Estado democrático; permitiendo su interacción y contribución en la organización social y económica del mismo.

Así, en esa línea, en la sentencia recaída en el Expediente N° 0008-2003-AI/TC-Lima, se ha establecido en su fundamento 26 que el derecho a la propiedad es “el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, permitiendo que este pueda servirse directamente del mismo, percibiendo sus frutos y productos, y dándole destino o condición conveniente a sus intereses” (Tribunal Constitucional del Perú, 2003), pudiendo ser recuperado si alguien se ha apoderado sin motivo o derecho; debiendo ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los alcances de las normas, sin contravención alguna. Si fuera lo contrario, podrá accionarse su protección por medio de los procesos constitucionales, civiles y penales respectivos.

Características

Según lo señalado por (Varsi, 2019), el derecho de propiedad se caracteriza por ser:

- a) Exclusiva o excluyente: por cuanto, el dominio específico de un bien le pertenece a una sola persona en un mismo momento; no puede ser de varios sujetos; de lo contrario se originaría otro derecho real.
- b) Absoluta, también llamada ilimitada, indeterminada o soberana: por cuanto, permite el dominio pleno del bien que se ostenta y el ejercicio de las facultades conferidas en su obtención; así accionar su defensa, al ser oponible a terceros; y, su persecución.
- c) Inviolable: por cuanto, impide que alguna persona, tercero o el mismo Estado quebrante o vulnere los atributos conferidos, como son el uso, disfrute o disposición, respectivamente.

- d) De interés social: por cuanto, se concibe que la propiedad tiene un fin en específico, el cual es reconocer el derecho del propietario en concordancia con los deberes establecidos socialmente.
- e) Perpetúa: por cuanto, la vigencia o duración de la propiedad es circunstancial a la existencia o presencia del bien, no de quien ejerce u ostenta su titularidad.
- f) Abstracta: por cuanto, la propiedad no se desnaturaliza aun cuando se extrae alguna de sus facultades.
- g) Elástica: por cuanto, puede concurrir ante la presencia de otros derechos reales reconocidos, sin afectar el derecho de propiedad del titular.

Atributos del derecho de propiedad

Como atributos por excelencia de este derecho, de acuerdo con lo establecido en el artículo 923° del Código Civil, podemos consignar:

- a) El atributo de usar (*Ius Utendi*): es la capacidad que tiene el titular de un bien de poder aprovechar el mismo para beneficio propio, dentro de los límites impuestos por las normas, sin contravenciones a las buenas costumbres o afectaciones al bien común (García y Valentín, 2018). También se puede entender como la acción “en virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino” (Arias, 2011).
- b) El atributo de disfrutar o gozar (*Ius Fruendi*): se concibe como las ganancias o beneficios que obtiene el propietario de un bien debido al aprovechamiento que hace del mismo. También puede entenderse como los frutos y productos que se obtienen de la explotación del bien; los cuales se manifiestan de dos maneras: la primera mediante su uso directo, y, la segunda, por medio del disfrute que se le hace (Zavaleta, 2002).
- c) Atributo de disponer (*Ius abutendi*): es la capacidad que tiene el titular de un bien de poder administrar, determinar o establecer libremente que fines tendrá el mismo; pudiendo enajenarlo, transformarla, destruirla e inclusive, desperdiciarle; siempre que no se abuse del derecho o se afecte a terceros.

- d) Atributo de reivindicar (*Ius Vindicandi*): se concibe como la facultad que tiene el propietario de poder acudir al órgano jurisdiccional en búsqueda de tutela efectiva, con el objetivo de solicitar se le restituya o devuelva el bien que no se encuentra en su poder o posesión, al haber sido despojado del mismo (Quispe et al., 2019).

Elementos constitutivos del derecho de propiedad

El derecho de propiedad se compone de lo siguiente:

- a) El sujeto o titular: que se entiende, es la persona, ya sea natural o jurídica, que posee el dominio del bien y cuya titularidad se encuentra registrada a su nombre.
- b) El objeto o bien: que se entiende, es la cosa material o inmaterial, susceptible a ser parte de la esfera de dominio del titular, ante el cual se ejerce los atributos de uso, disfrute, disposición o reivindicación.
- c) La relación jurídica: que se entiende, es la correspondencia basada en derecho, generada entre el titular del bien con éste mismo.

Formas de adquirir la propiedad

En principio debe entenderse que el derecho de propiedad se ejerce sobre bienes materiales o de consistencia física, los cuales podrán ser transferidos o adquirirse por medio de:

- a) La adquisición originaria: se entiende como la obtención primigenia de un bien por parte de una persona que se convierte en su primer propietario; el cual lo ejerce plenamente, sin limitaciones. Siendo estos, por ejemplo: la accesión o la prescripción larga.
- b) La adquisición derivada: es la obtención de un bien que ha pertenecido a otra persona inicialmente, el cual, mediante un acto jurídico en específico, le transfiere el dominio y titularidad de este, para éste ejerza los atributos de este derecho. Al ser un acto bilateral, ostenta la voluntad y consentimiento de las partes, que se obligan a cumplir con las especificaciones acordadas. Siendo estos, por ejemplo: la compra-venta, la donación o la sucesión.

- c) La apropiación: consiste en la aprehensión de un bien considerado libre, mediante el cual, la persona que lo toma se comporta como titular de este, sometiéndolo a su dominio.
- d) La accesión: consiste en adicionar al dominio del titular de un bien, todo lo que éste adhiere, produce o incorpora materialmente, ya sea de manera natural, es decir, por intervención de fenómenos naturales; artificial, debido a la intervención de la persona, como las edificaciones o las invasiones de terrenos ajenos; o, mixta, cuando existe intervención de la naturaleza y del hombre.
- e) La prescripción adquisitiva: es la obtención de un bien por medio de la transformación de la posesión en propiedad, debido al paso del tiempo; la misma que puede ser larga; es decir, cuando el poseedor que no posee título ni ha actuado de buena fe, pero se ha comportado como propietario por el plazo de 10 años de manera ininterrumpida, lo adquiere primigeniamente; y, corta, cuando la persona que tiene título justo y ha actuado de buena fe, lo adquiere luego de haber estado posesionado por el plazo de 5 años.

Extinción del derecho de propiedad

La propiedad queda extinguida por:

- a) Adquisición del bien por otra persona: hace referencia a la transferencia física y legal del bien a otra persona; la misma que ejercerá su titularidad.
- b) Destrucción, pérdida total o consumo del bien: hace referencia al menoscabo total y contunde que sufre el bien, imposibilitando que ejerzarse sus atributos.
- c) Expropiación: hace referencia a la transferencia coactiva de la propiedad debido a un asunto de interés social o de utilidad general.
- d) Abandono: hace referencia a la pérdida del dominio debido al paso del tiempo por el plazo de 20 años.

Protección del derecho de propiedad

Con el fin de proteger este derecho tan importante, el ordenamiento jurídico ha creado normativas específicas para sancionar a quienes vulneran el bien tutelado de la propiedad;

en ese sentido, si el menoscabo se realiza a bienes inmuebles, a través de la apropiación, destrucción o alteración de linderos, se configurará el delito de usurpación; si, por el contrario, la afectación se relaciona con bienes muebles, los ilícitos que se pueden configurar son el robo, el hurto, la receptación, entre otros.

En la vía civil, el titular del bien que encuentra amenazado su propiedad, puede instaurar las siguientes causas:

- a) Acción reivindicatoria: Según la Casación N° 9112-2015-Arequipa, se trata del “instrumento típico de protección de la propiedad, por el que el titular recupera lo propio luego del despojo o la indebida posesión o tenencia por quien carecía del derecho de propiedad”.
- b) Mejor derecho de propiedad: Según la Casación N° 9706-2017-Lima Sur, se define como aquel mecanismo jurídico que “está orientado a dilucidar un conflicto de intereses por existir más de una persona que aduce ser el titular de un bien, es decir, coexisten en la realidad de manera simultánea dos títulos que se enfrentan entre sí”; siendo responsabilidad del órgano jurisdiccional resolver la controversia, estableciendo quien tiene el derecho que debe primar sobre los demás.

La ocupación ilegal de terrenos o invasiones

Se puede definir como la posesión que realiza de manera premeditada una persona o grupos de personas, con el fin de obtener la titularidad del bien que será usada como vivienda. El consenso al que arriben los invasores estará determinado por dos condiciones a saber, según Ortiz (2017):

- a) Relativas al terreno: es decir, las acciones que se realizarán una vez ocupado el bien, como son: la lotización, el establecimiento de las colindancias, la señalización del área abordada, entre otros.
- b) Relativas a la organización del grupo invasor: es decir, la programación de las acciones que realizará las personas antes, durante y después de la invasión, estableciendo cuáles serán las funciones para cada persona, la elección de sus

representantes, entre otros; que aseguren el éxito de la perpetración del hecho a realizar.

Contexto socio jurídico y causas

El crecimiento de la población hace que estos migren masivamente hacia otros lugares, originando que se posesionen en terrenos considerados libres, con el fin de obtener una vivienda para satisfacer sus necesidades básicas. En ese sentido, las invasiones como fenómeno social tienen su origen en lo siguiente, a consideración de Ortiz (2017):

- a) Dificil acceso a la vivienda: se relaciona con la ausencia de los servicios públicos esenciales que no son brindados eficientemente por el Estado; además de problemáticas asociadas como la informalidad o la edificación de inmuebles sin criterios técnicos y de seguridad.
- b) Pobreza: se relaciona con la ausencia de recursos económicos de la población que imposibilita puedan vivir dignamente o con las condiciones mínimas para desarrollarse y desenvolverse plenamente en el entorno.
- c) Centralización y migración: hace referencia a la concentración del poder político y económico que el Estado hace en la capital y otras ciudades de la costa; limitando que las oportunidades lleguen a otras regiones; lo que motiva, que la población de estos últimos, tengan que migrar hacia donde están ellos, para la obtención de recursos y otras condiciones.
- d) Ausencia de una política estatal de promoción de vivienda popular: se relaciona con la poca capacidad de respuesta del Estado para contrarrestar la problemática de las invasiones. Siendo contradictorio como lo aborda, pues en algunos casos, es permisivo con los invasores, dotándoles de los mecanismos necesarios para formalizar la propiedad; y, en otros, ignora por completo a otros sectores, que son los que más necesitan el acceso a una vivienda.

Condicionantes para la actuación del Estado

Hacen referencia a las razones que generan una actuación distinta del Estado en torno a problemáticas advertidas. Según Chirinos (1983), estos pueden ser:

- a) **Carácter de la propiedad del Estado:** implica la actuación del Estado dependiendo de la titularidad que tiene el bien; en ese sentido, si se trata de su propiedad, se mostrará flexible con los invasores; si se trata de propiedad de particulares, será rígido.
- b) **Localización relativa:** implica la actuación del Estado dependiendo de la cercanía o lejanía que tiene el bien; en ese sentido, si el terreno está situado fuera del área de la ciudad, será flexible para intervenir; si, de lo contrario, el terreno está cerca o en la ciudad, será rígido, interviniendo en el mismo.
- c) **Zonificación del terreno invadido:** implica la actuación del Estado dependiendo de si el terreno invadido cuenta o no con zonificación; en ese sentido, si el terreno se encuentra en una zona urbana, intervendrá rígidamente; si, de lo contrario, el terreno está en zonas eriazas, será flexible para intervenir.
- d) **Inversiones realizadas en el terreno invadido:** implica la actuación del Estado dependiendo de las inversiones realizadas en el terreno invadido; en ese sentido, si el terreno no ha sido objeto de inversiones, será flexible para intervenir; si, de lo contrario, el terreno ha sido objeto de muchas inversiones, será rígido, interviniendo en el mismo.

Efectos de las invasiones

Las consecuencias que generan las invasiones son diversas, siendo, la generación de un derecho expectatio de propiedad, el principal, el mismo que se entiende como el “estado de latencia en la situación del invasor, quien hará todo lo posible para mantenerse en el terreno invadido” (Ortiz, 2017).

Este derecho expectatio comenzará en el momento de la ocupación ilegal y durará hasta que el invasor obtenga el reconocimiento por parte del Estado. Asimismo, se fortalecerá cuando obtenga la seguridad jurídica necesaria de la tenencia, que estará ligado a las siguientes condiciones, en palabras de Chirinos (1983): la “relación política de permisividad entre el Estado y el grupo invasor”, la “actitud pasiva por parte del Estado, es decir, una cierta garantía de que no intervendrá en los asuntos del invasor ni lo desalojará mientras se encuentre ocupando el terreno”, la “garantía para el invasor de que en un futuro

podrá adquirir la propiedad formal”, la “racionalidad fuera del ámbito legal”; y, la “participación por parte de los órganos de gestión integrantes del Estado para manejar mejor esta relación política”.

De otro lado, Ortiz (2017) menciona que las otras consecuencias que se pueden advertir son las siguientes:

- a) La generación de un derecho de carácter temporal, sujeto a variación ante las acciones que realicen los verdaderos propietarios
- b) La generación de gastos económicos, por la gran cantidad de recursos empleados que acarrea su comisión.
- c) Sometimiento a la protección del bien invadido, que implica deben permanecer en él por largo tiempo y de manera constante ante el temor que el Estado los pueda desalojar.
- d) Limitación para ejercer los atributos de la propiedad.

Así entonces, las invasiones generan:

Una serie de implicancias no solo de carácter fáctico, costos de tiempo físico y económico para el invasor, actitud pasiva por parte del Estado, sino también de índole jurídico reconocimiento legal por parte del Estado, formalización de un cierto derecho o derechos que obtiene el invasor al ocupar el terreno, entre otras. (Ortiz, 2017).

Tipos de adquisición informal de terreno

Según Ortiz (2017), las formas más frecuentes terminan siendo las siguientes:

- a). Invasiones: las mismas que pueden establecerse de manera violenta, con ocupación gradual del terreno o con autorización del propio Estado.
- b). Compraventa ilegal de terrenos: es realizada mediante argucias y extralegalmente; presentando además vicios de fondo y de forma.

Naturaleza jurídica y consecuencias de una invasión

Ortiz (2017) considera que el fenómeno de las invasiones puede ser entendida desde los siguientes puntos:

1. **Connotación de la invasión:**

Hecho jurídico en sentido estricto o acto jurídico. La invasión no puede ser considerada como un acto jurídico, pues de la lectura del artículo 140° del Código Civil, que hace referencia a su noción y sus elementos esenciales, podemos apreciar que uno de ellos exige que tenga un fin lícito; y, en el caso de las invasiones no se configura el mismo, al ser realizadas sin el respaldo del ordenamiento jurídico. Sin embargo, sí puede ser considerada como un hecho jurídico, al originar consecuencias jurídicas.

2. **Generación de posesión desde la invasión.**

Las invasiones sí generan la manifestación de posesión, debido al ejercicio de uno o todos los atributos de la propiedad, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 896 del Código Civil; no obstante, será una posesión precaria, al no tener el invasor título alguno que lo asegure, pudiendo ser sancionado por dicha ausencia.

3. **Punibilidad de la invasión:**

La posible tipificación como delito a la invasión puede debatirse desde dos consideraciones: la primera, que indica que sí se configura como tal, al cumplir con lo estipulado en el artículo 11° del Código Penal; y, la otra, en donde solo se considera como posesión precaria, desde el derecho civil.

Lo que determina su diferenciación, y, por ende, su apartamiento de la ilegalidad, es su trascendencia; ya que, si bien, comienza como un hecho ilegal, posteriormente se formaliza a través de los procedimientos establecidos por el Estado, con el que no resulta reprochable, al haber pasado al plano de la regulación.

4. **Expresión del pluralismo jurídico:**

Las invasiones si se consideran como una forma de expresión del pluralismo jurídico al coexistir e interactuar con diferentes ordenamientos que regulan las mismas situaciones que se presentan en un ámbito determinado; no obstante,

poseen particularidades, como son: su carácter temporal, relativo y parcial; que fundamentan su aparición debido a factores políticos, jurídicos y fácticos.

El proceso formal e informal de adquisición de terrenos

El proceso formal de la adquisición de terrenos está determinado por el cumplimiento ordenado de 6 fases, que son: la elaboración del plan de ordenamiento territorial, la realización de la zonificación, la habilitación urbana, la obtención del derecho de propiedad, la edificación del bien y el ejercicio de la posesión del mismo. En el caso del proceso informal de adquisición de terrenos, ésta se realiza en una secuencia de 4 pasos, en donde primero, se da el ejercicio de la posesión, luego, se construye o edifica el bien, se genera la habitación urbana, y, por último, se obtiene el derecho de propiedad.

Percepción socio jurídica sobre la ocupación ilegal de terrenos y su repercusión en el derecho de propiedad del Estado

A nivel internacional, Guarnizo et al (2021) señalan que en Colombia el derecho de propiedad posee reconocimiento constitucional al ser una prerrogativa fundamental de la persona, con la que se le faculta gozar, disfrutar, percibir los frutos y disponer del bien del cual es titular; mismo que es protegido normativamente con el objetivo de evitar la comisión de actos atentatorios que lo menoscaben, como es el caso de la ocupación ilegal de terrenos o predios, ya sean privados o del Estado, llamados también invasiones, los cuales se traducen en un grave problema por su vertiginoso avance.

Ante esto, el Estado, en su mayoría, ha optado por ceder estos espacios, bajo la consigna del acceso a una vivienda digna, incidiendo en su formalización, que activar los mecanismos de recuperación; entendiéndose esta situación, como una suerte de soluciones temporales que ulteriormente no erradican el problema principal; por el contrario, generan su aumento inescrupulosamente, afectando ampliamente este derecho. En el caso de los particulares, han visualizado como alternativa de solución eficaz, negociar la compraventa de sus terrenos.

Cavallo (2020), por su parte, menciona que la invasión de terrenos es un problema social que afecta considerablemente el derecho a la propiedad, ya que genera, en la mayoría de los casos, la pérdida del dominio del bien inmueble que se ostenta, debido a la concurrencia de factores diversos, como la inacción del Estado para recuperar dichos espacios por medio de sus mecanismos, o, la demora en la resolución de una controversia legal relacionada a su defensa. Motivo por el cual, considera que algunas de las soluciones que podrían formularse, serían la generación de articulaciones interinstitucionales para el mejor manejo de la problemática detectada, la compilación de normativa para su fácil acceso y aplicación, y, el establecimiento de políticas de prevención para evitar la comisión de nuevas invasiones; todo esto con el fin de no desnaturalizar más esta institución importante.

En el ámbito nacional, Ataucusi (2023) indica que ante la presencia de invasiones de terrenos de propiedad del Estado, el mecanismo utilizado con predominancia para recuperarlos extrajudicialmente ha sido la defensa posesoria; no obstante, ésta ha resultado insuficiente, debido a dos situaciones específicas: la primera, por la incipiente actuación desplegada por los organismos encargados de su seguimiento, como la Policía Nacional, que no es contundente en la aplicación de su plan de acción debido a la ausencia de personal idóneo y capacitado; y, la segunda, por la falta de fortalecimiento de las normativas del caso, que no logran contrarrestar el problema advertido.

Segura (2022), de otro lado, expresa que las invasiones tienen mayormente su origen en la excesiva migración de la población, que busca ocupar espacios libres o abandonados para establecer su residencia, bajo la lógica de primero construir y luego obtener la propiedad; siendo que su proliferación acarrea problemas conexos como la urbanización desordenada, que denota la falta de planificación y contundencia del Estado para establecer soluciones específicas. Así entonces, propone que para mejorar esta situación, es necesario el establecimiento de un plan de desarrollo integral de los espacios y se dé el reconocimiento al derecho a la ciudad.

Aburto (2021) coincide asimismo que, las invasiones son acciones premeditadas y estratégicamente elaboradas, realizadas por grupos de personas, que de manera ilegal,

buscan ocupar terrenos estatales o privados para establecer su residencia, a través de la posesión de los mismos, la construcción de inmuebles y la urbanización de lo invadido; teniendo su fundamento en la necesidad para obtener una vivienda. Situación problemática que ha generado que el Estado establezca medidas sancionadoras, restrictivas y limitativas con el fin de evadir su comisión y proteger su derecho de propiedad y el de los particulares, a fin de no seguir siendo perjudicados; no obstante, a pesar de la buena intención, aun resultan insuficientes.

Arriola (2020) en ese sentido, menciona que, la respuesta del Estado frente a las invasiones es abordada de forma diferente, de acuerdo al nivel en la que se encuentra; en ese sentido, en el caso de la instancia nacional, si las ocupaciones son lideradas por organizaciones criminales, éstas reciben la máxima atención al ser mediáticas, procurándose imponer las sanciones contra sus perpetradores en el plazo más célere; de lo contrario, son vistos como una suerte de solución al problema ligado a la obtención de viviendas dignas, los mismas que son demandadas por los sectores más desfavorecidos económicamente; o, como incidencias que no generan mayor atención al no afectar de manera generalizada a todos.

Gherzi (2020) señala que el derecho de propiedad se reconoce objetivamente como tal, al ostentar cualidades que permiten su apropiación por un individuo; no obstante, para los que desarrollan acciones bajo el contexto de la informalidad, se traduce en un fenómeno subjetivo ligado a lo consuetudinario, es decir, al establecimiento de costumbres que descartan la aplicación de lo normativo; en ese sentido, la invasión es una forma de adquirir la propiedad, ya que tiene su fundamento precisamente en dicha fuente del derecho, debido a la continuidad de su realización, al originar consecuencias jurídicas y el reconocimiento de la sociedad como algo natural y permitido.

Pachas (2020) indica que las invasiones son perpetradas por grupos de personas, que aprovechando el escaso control, custodia y supervisión de los terrenos del Estado, toman posesión ilegal de los mismos, buscando, posteriormente, adquirir su titularidad como propietarios; generando un problema difícil de erradicar al estar en constante aumento;

situación que ha determinado que se dicten leyes específicas para fortalecer los procesos de recuperación extrajudicial de dichos bienes; siendo la Ley N° 30230 por medio de su artículo 65, la de mayor incidencia, al permitir una respuesta rápida ante hechos de invasión, pero que, sin embargo, es limitada en la realidad cuando las entidades responsables de accionar no lo hacen eficazmente, al carecer de los recursos necesarios para activarlos.

Por último, en el **plano local**, Fachín (2019) concluye que la realización de invasiones a terrenos está determinada por la presencia de factores como el interés colectivo de las personas para tener un lugar donde vivir, la conveniencia lucrativa que generan estas acciones o la satisfacción de las aspiraciones personales de los dirigentes que los lideran; mismas que son desarrolladas con total liberalidad y premeditación para asegurar el cumplimiento de sus objetivos; pero que, sin embargo, también traen consecuencias que inciden negativamente en la situación personal de los invasores, al exponerlos a que sean denunciados por la comisión del delito de usurpación o desalojados violentamente por los propietarios de los bienes invadidos que buscan proteger su derecho a la propiedad; no consiguiendo de esa manera, viviendas dignas y el bien común que tanto pregonaban.

Conclusiones

Se concluye que, el derecho de propiedad es la figura por excelencia del derecho real que posibilita al titular de bien tener el dominio exclusivo del mismo, permitiendo ejercer sus atributos amplia, libre y directamente. Se encuentra regulada en el artículo 923° del Código Civil y los artículos 16° inciso 2 y 70° de la Constitución Política. Sus características radican en que es exclusiva o excluyente, absoluta, inviolable, de interés social, perpetua, abstracta y elástica. Sus atributos permiten usar (*Ius Utendi*), disfrutar o gozar (*Ius Fruendi*), disponer (*Ius Abutendi*); y, reivindicar (*Ius Vindicandi*) el bien. Sus elementos constitutivos son el sujeto o titular, el objeto o bien, y, la relación jurídica que se establecen entre los mismos.

Las formas de adquirir la propiedad son por medio de la adquisición originaria, la adquisición derivada, la apropiación, la accesión y la prescripción adquisitiva de dominio. Las formas como se extingue la propiedad son a través de la adquisición del bien por otra persona,

la destrucción, pérdida total o consumo del bien, la expropiación y el abandono. Y, la protección de la propiedad puede darse por la vía penal ante la configuración de delitos que atenten contra su bien jurídico tutelado; y, por la vía civil, a través de la instauración de causas que diluciden la controversia en torno a la reivindicatoria y el mejor derecho de propiedad.

Las invasiones, son las acciones deliberadas que realiza una persona o grupo con el fin de obtener el dominio de un bien que se encuentra en estado libre, para establecer su vivienda. Las causas por las que se dan las invasiones, está determinada por la presencia de factores como el difícil acceso a la vivienda, la pobreza, la centralización y migración; y, la ausencia de una política estatal de promoción de vivienda popular. Las condicionantes para la actuación del Estado ante un caso de invasión está determinado por el carácter de la propiedad, la localización relativa, la zonificación del terreno invadido y las inversiones realizadas en el mismo. Los efectos que generan las invasiones se traducen principalmente en la generación de un derecho expectatio de propiedad; así como que se obtención de un derecho de carácter temporal, la generación de gastos económicos, el sometimiento a la protección del bien invadido, y, la limitación para ejercer los atributos de la propiedad.

Los tipos de adquisición informal de terrenos pueden ser por medio de las invasiones y la compraventa ilegal de terrenos. La naturaleza jurídica y consecuencias que acarren las invasiones, se traducen en la connotación que posee, es decir, en sí es un hecho jurídico en sentido estricto o un acto jurídico; en la generación de posesión, su posible punibilidad, y, la expresión del pluralismo jurídico. Asimismo, en cuanto al proceso formal de adquisición de terrenos, éste se encuentra condicionado al cumplimiento de seis fases, que son: la elaboración del plan de ordenamiento territorial, la realización de la zonificación, la habilitación urbana, la obtención del derecho de propiedad, la edificación del bien y el ejercicio de la posesión de este. Mientras que, la adquisición informal de terrenos se realiza a través de 4 pasos, en donde primero, se da el ejercicio de la posesión, luego, se construye o edifica el bien, se genera la habilitación urbana, y, por último, se obtiene el derecho de propiedad.

Finalmente, la percepción socio jurídica del fenómeno de las invasiones se traduce en la repercusión negativa que éstas ejercen en el derecho de propiedad del Estado, al tener que prescindir de ellas, debido a la búsqueda del bien común y que la población tenga por satisfecha su derecho al acceso a una vivienda digna.

Referencias

- Aburto, M. (2021). La Urbanización Informal y las Invasiones. En: Lima, M.M. *Una Mirada a la Investigación y a la Responsabilidad Social*. Perú: Fondo Editorial de la Municipalidad de Lima.
- Albaladejo, M. (2004). *Derecho Civil (III). Derecho de bienes*. EDISOFER.
- Arias, M. (2011). *Exégesis del Código civil peruano de 1984*. Gaceta Jurídica.
- Arriola, A. (2020). *La urbanización selectiva: un estudio de la respuesta estatal a las invasiones de tierras y al tráfico de terrenos en zonas urbanas marginales de Lima*. Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú: <http://hdl.handle.net/20.500.12404/15727>
- Ataucusi, J. (2023). Procuradurías: Inaplicación normativa de recuperación de predios estatales invadidas e ineficiencia de la policía nacional. *Revista de Climatología*. (23) 558-567. <https://doi.org/10.59427/rcli/2023/v23cs.558-567>
- Cavallo, N. (2020). La invasión de tierras: su influencia negativa en la gestión del territorio. En: García, M. *Lecturas sobre derecho de tierras. Tomo IV*. Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Chirinos, L. (1983). Título de Propiedad en Pueblos Jóvenes. Política del Estado y movimiento de Pobladores. En: Social, C. L. *La investigación – acción. Una vieja dicotomía*. Perú: CELATS.
- Díaz, R. (2017). *Invasión de terrenos y responsabilidad de funcionarios en el distrito de Carabayllo, en el año 2015 al 2016*. Perú: Universidad César Vallejo: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/15139>
- Fachín, J. (2019). *Causas que determinan las invasiones de terrenos, su vínculo con los frentes sociales, políticos y el delito de usurpación en la localidad de Yurimaguas*. Perú: Universidad César Vallejo: <https://hdl.handle.net/20.500.12692/36228>
- García, M., & Valentín, L. (2018). *El delito de Usurpación y el Derecho de Propiedad en la 5ta Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Huancayo-2016*. Perú: Universidad Peruana Los Andes: <https://hdl.handle.net/20.500.12848/645>
- Gherzi, E. (2020). Derecho & Economía: Reflexiones en torno al concepto Derechos de Propiedad. *Revista de la Facultad de Jurisprudencia*. (7), 110-129. <https://doi.org/10.26807/rfj.v7i7.201>
- Guarnizo, S., Ortiz, L., & Avendaño, L. (2021). *La protección de los derechos fundamentales frente a la ocupación ilegal en predios privados en Colombia*. Colombia: Universidad Libre de Colombia: <https://hdl.handle.net/10901/20497>

- Mori, A. (2017). *Incidencia de la Invasión de terrenos en la Recuperación Extrajudicial y la Constancia de Posesión en la Municipalidad de Ventanilla*. Perú: Universidad César Vallejo:
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/14703>
- Ortiz, I. (2017). *Introducción al derecho urbanístico*. Perú: Repositorio Institucional de la PUCP .
<https://doi.org/10.18800/9786123172909>
- Ovalles, C. (2015). *Asentamientos informales recientes, una perspectiva económica en el Municipio Libertador del Estado Mérida al primer semestre del 2014*. Colombia: Universidad de los Andes:
<http://www.saber.ula.ve/handle/123456789/40476>
- Pachas, M. (2020). *Incidencias del artículo 65° de la Ley N° 30230 en la recuperación extrajudicial de invasiones de terrenos de la SBN, Lima 2019*. Perú: Universidad César Vallejo:
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/68479>
- Perez, R. (2021). *Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo*. Perú: Universidad Señor de Sipán:
<https://hdl.handle.net/20.500.12802/10362>
- Quispe, M., Romero, K., & Rucoba, L. (2019). *La usurpación agravada y su implicancia en la propiedad privada en el distrito de Manantay durante el periodo 2016-2017*. Perú: Universidad Nacional de Ucayali:
<http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/4453>
- Segura, X. (2022). *Urbanismo y derecho: posible solución de las invasiones de las laderas de Lima desde el derecho comparado*. Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú:
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/23347>
- Tribunal Constitucional del Perú. (2003). *Sentencia del Tribunal Constitucional - Expediente N° 0008-2003-AI/TC-Lima*. Perú: Tribunal Constitucional del Perú:
<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>
- Varsi, E. (2019). *Las características del derecho de propiedad*. Perú: Universidad de Lima:
<https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>
- Zavaleta, W. (2002). *Código Civil Tomo II*. Perú: Rodhas