

UNIVERSIDAD SAN

PEDRO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS

POLITICAS

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO



Análisis Legal De La Posesión Precaria Ante Un Proceso De Desalojo.

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título de Abogado

Autor:

Reyna Pantoja, Gerson Alberto

Asesor

Abg. Arias Cruz, Fredy Robert

Código ORCID 0000-0002-1344-5741

HUACHO – PERÚ

2021

PALABRAS CLAVES

TEMA	ANALISIS JURIDICO DE LA POSESIÓN PRECARIA ANTE UN PROCESO DE DESALOJO
ESPECIALIDAD	DERECHO CIVIL

KEYWORDS

THEME	LEGAL ASSESSMENT ABOUT POOR POSSESSION BEFORE AN EVICTION PROCESS.
SPECIALTY	CIVIL LAW

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a mi escuela de Derecho, a mis padres, a mi esposa y a mi hija que son motivos de seguir adelante día a día.

AGRADECIMIENTO

A mis padres porque ellos siempre estuvieron a mi lado brindándome su apoyo y sus consejos para hacer de mí, una mejor persona.

A mi esposa por sus palabras de apoyo y a mi hija por brindarme el tiempo necesario para realizarme profesionalmente, y a todas aquellas personas, que de una manera u otra han contribuido para el logro de mis objetivos, como crecimiento personal y profesional.

INDICE

PALABRAS CLAVES	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO	iv
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I	2
LA POSESION PRECARIA EN EL PERU	2
1.1. ANTECEDENTES DE LA POSESION PRECARIA	2
1.2. CONCEPTO DE POSESION PRECARIA	5
1.3. DEFINICIÓN DE PRECARIO EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE	
ARTÍCULO 911.....	6
1.4. POSESIÓN ILEGÍTIMA Y POSESIÓN PRECARIA.....	7
1.5. LA COMPRA-VENTA Y LA POSESIÓN PRECARIA.....	11
CAPITULO II.....	15
DESALOJO	15
2.1. DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.....	15
CAPITULO III.....	18
LEGISLACION NACIONAL	18
CAPITULO IV	20
JURISPRUDENCIA	20
CAPITULO V.....	24
DERECHO COMPARADO	24
CONCLUSIONES	27
RECOMENDACIONES.....	28
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	29
ANEXO	30
DATOS DEL EXPEDIENTE:	30
RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL.....	31
ANALISIS JURIDICO DEL EXPEDIENTE CIVIL	37

INTRODUCCION

La propiedad precaria fue regulada jurídicamente en el Código Civil del Perú (en adelante CCP), solo poco después que fue aprobado del Código Civil, es decir, a partir del día 14 del mes de noviembre de 1984. Desde entonces, la posesión precaria o también llamada clandestina o de facto, acreditado con el nombre de "ocupación precaria", ha sido mencionado o evocado en leyes procesales como causa que puede invocarse en la acción de expulsión (ahora expulsión), iniciada para obtener la reposición de un bien. A pesar de ser un concepto antiguo, y ante la inexistencia de una normativa específica en el derecho civil sustantivo, la jurisprudencia evidentemente ha tratado de colmar este vacío legal, manteniendo diversas concepciones asociadas a la posesión de la propiedad. Estas conceptualizaciones se establecieron según el caso particular en el que se dictó la sentencia jurisprudencial.

Sin embargo, la inclusión de la propiedad precaria en la norma material es inapropiada, puesto que debería haberse regulado con mayor precisión con respecto a la propiedad ilegítima, debido a que se confundió el carácter ilegítimo de la propiedad precaria y se pretendió clasificarla en una categoría diferente como ha ocurrido en la jurisprudencia vigente, esto puede enviar un mensaje equivocado a la colectividad.

CAPITULO I

LA POSESION PRECARIA EN EL PERU

1.1. ANTECEDENTES DE LA POSESIÓN PRECARIA

En Roma antigua, las familias “patricias” tenían por cabeza al llamado “páter familias”, que era el principal poseedor y propietario de los bienes generales que tenía la familia, a la vez era el magistrado que tenía poderes absolutos sobre los demás miembros de la familia. Las leyes Romanas concedieron a otros pueblos itálicos (agricultores sin posesión de tierras), reconocidos como plebeyos. Mediante el páter familias acogieron y proporcionaron tierras precarias para el plebeyo, que se convirtió en su vasallo, cliente y protegido; a cambio que dicha población le ceda lealtad; así mismo, lo ayudó a cultivar su tierra y lo siguió en la guerra y la política.

La inseguridad de los predecesores latinos que representa el rezo fue la manera de participación en la propiedad. En la Roma antigua, un ciudadano inseguro era poseedor de un bien u objeto solicitado a su patrón (precario dans), quien le cedía su objeto por benevolencia y tenía la facultad de recuperarla cuando creía conveniente, ya que la posesión insegura no deriva de ningún derecho. Ulpiano indicó: Quien lo solicita con oración, se le da a usarlo siempre que el que lo otorgó esté de acuerdo.

El páter familias (patrón) cedía fracciones de tierra precarias no sólo a plebeyos; también podía cederle a los vasallos liberados y extranjeros que voluntariamente

fueron acogidos por un pueblo. Sí el patrono perdía su jurisdicción y autoridad sobre su pueblo, el pretor otorgaba la precaria orden judicial de restitución de la propiedad. Con ello, el precario debía ser expulsado de la propiedad que por derecho era de su patrón. Para que el precario pueda defender su posesión de las tierras, el pretor debe otorgar los mandamientos de preservación y recuperación. Al respecto, Ponponio sostiene: "Quien posea la propiedad de manera precaria puede utilizar la medida cautelar *uti possidetis* contra todos en nombre de aquel de quien la ha recibido". *El uti possidetis* se utilizaba para bienes inmuebles, para la conservación de muebles, el pretor confirió la orden judicial *utrubi*. Ahora bien, contra el desalojo violento, instauró la orden judicial *ude vi*.

En la Edad Medieva, la nobleza cedió tierras bajo licencia al señor feudal y éste las dividió en parcelas para entregar a los agricultores, por un periodo indefinido, a cambio solo solicitó los servicios personales, volviéndose vasallos. En el momento que se quiso fijar un tiempo para el uso del suelo, surge la situación de precario.

De otro lado, en el Derecho germano se enfrentaba a la falta de mano de obra; por ello, los señores feudales otorgaban tierras a los agricultores libres, pero estos tenían el compromiso de pagar un tributo o canon, además de aceptar otras condiciones que el señor feudal fijaba. Dicho contrato también es calificado como precario.

Los señores feudales recibieron tierras de la corona a cambio de sus servicios y lograron amasar considerables extensiones de tierras que fueron labradas y cultivadas por los vasallos, convirtiéndose en una modalidad de explotación, cuyo núcleo iniciaba desde la corona, el cual brindaba protección a los vasallos ante posibles enemigos invasores, y que además incluía a los pueblos aledaños, designados como villa dominica, Curtis sálica, Curtis indomnicata, que algunas veces se volvían villanos para violentar los bienes y subordinar a los vasallos.

En la época franco existía la precariedad libre económica, personal y precaria que se ve obligada a realizar diferentes servicios, dentro del cual está la participación en el ejército de la autoridad. En la época alemán (Reino Teutonicorum) apareció la precariedad urbana. Posteriormente, en el siglo XIX, se elaboró la legislación agraria que transformó los tugurios rurales y urbanos en propiedades a cambio de un censo, que luego fue recuperado. (Sánchez, 2003)

El derecho tributario o canónico regulaba la propiedad de la Iglesia Católica, que por su extensión era compleja su administración, por ende, se crearon determinadas figuras asociadas a lo precario. Así, se llegaron a asignar ciertos bienes a favor de los laicos con la asignación de precariedad oblata; otros fueron destinados a usos eclesiásticos particulares, basados en una especie de administración usufructuario fija, concedida con el nombre de precario en favor de laicos o algunos clérigos; un individuo donó propiedades a un monasterio y este los devolvió en el acto, tipificado en un escrito conocido como carta

precaria, que disfrutó sufragando una tarifa anual.

En el Perú, en el ordenamiento jurídico civil aprobado en 1852 y 1936 no se llegó a definir un ocupante precario.

El abolido Código de Procedimiento Civil de 1911, en su art. 970, dictó medida de desalojo para reclamar bienes que otras personas utilizaban precariamente y sin cumplir con sus obligaciones de cumplir con la pensión. El precursor de ese procedimiento estuvo tipificado en el inc. 3 del art. 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1877, que sostiene que se pueden realizar solicitudes de desalojo contra las personas que gocen o posean precariamente una propiedad ajena, sea urbana o rústica, sin realizar el pago requerido o acordado con un mes de anticipación (Guzmán, 1961).

1.2. CONCEPTO DE POSESIÓN PRECARIA

La posesión precaria es atribuida a la acción de ocupar una propiedad sin título alguno o cuando el que poseía ha vencido. Además, es considerado como precario cuando se ocupa o usa un bien que es ajeno y sin intención de apropiarse de ella; lo cual es un concepto que se maneja actualmente (Cruz, 2004).

Es así que el precario hace referencia a una situación posesoria sin otro fundamento que la tolerancia y liberalidad del poseedor real y con la inexistencia de un vínculo jurídico del que pueda establecerse alguna obligación en específico (Hinostroza, 2008).

Se presume que el precario no mantiene algún vínculo con el titular o propietario de derecho real sobre el bien. Se es precario cuando se posee una res nullus o un bien que está abandonado por su propietario. El precario está en desacuerdo que el titular de derecho solicite la restitución de su bien en cualquier momento (Torres, 2006).

El precario se convierte en un poseedor que ingresa voluntariamente en la posesión de un bien de forma temporal y sin efectuar pago alguno; es por ello que incluso no adquiere derecho alguno sobre el bien porque no tiene derecho de hacerse de ella. Por ende, el ejercicio de la posesión sin título o que este fenecce por nulidad, está expuesto a que el titular real reclame el bien en cualquier momento.

1.3. DEFINICIÓN DE PRECARIO EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE

ARTÍCULO 911

De acuerdo a la interpretación de Torres, el art. 911, tipifica que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin tener el título o que este fenecce por nulidad. Así mismo, el citado artículo insta dos (2) supuestos: 1) Ausencia de título. Se puede dar en diferentes situaciones que el poseedor entra a una propiedad, sin ningún título. 2) Título fenecido. Cuando el título que tiene el poseedor haya fenecido por decisión judicial, por vencimiento de plazos, por mutuo acuerdo, por retracción, dispositivo legal, etc.

Desde el punto de vista jurídico de Álamo, el artículo 911 inscrito en el ordenamiento civil, prescribe que la posesión precaria, no solo se limita a una mera posesión inmediata que se tipifica en el art. 905, por cuanto este involucra la existencia de un título o que ese título haya fenecido por una causal específica; por ejemplo, cuando vence el contrato celebrado de arrendamiento, se le considera como poseedor inmediato pues existe un título celebrado entre ambas partes para ocuparlo. En caso el título llegue a desaparecer se convertiría en un poseedor precario; no obstante, con ello se quiere dar a entender que la posesión precaria es cuando se carece de algún título, ya sea porque nunca se celebró uno o por extinción de la misma.

Según el comentario legal de Avendaño, el artículo 911 del CC., incluye el término “precario”, para hacer referencia a la posesión de un bien sin contar con un título (el usurpador) o que ese título ha fenecido (un usufructuario que aún posee el bien a pesar de haber concluido el usufructo), resulta ser evidente que es un escenario de ilegitimidad, pues todo poseedor no tiene derecho de hacerse de un bien. Por ello, en el ordenamiento jurídico del país, un poseedor precario es considerado como un poseedor ilegítimo.

1.4. POSESIÓN ILEGÍTIMA Y POSESIÓN PRECARIA

Hasta el momento, en la doctrina jurídica no se ha logrado consensuar sobre lo que debe entenderse por posesión ilegítima y posesión precaria. Sobre la posesión precaria, el derecho civil lo define como aquella que se ejerce sin tener el título o que este fenece por nulidad.

Como se conoce, el Código vigente de 1984 define que la posesión se trata de un ejercicio fáctico, innatos a la propiedad que están avalados en el art. 896, con omisión de si se posee o no animus domini, o de cualquier propiedad bajo una modalidad intencional. Hace referencia al ejercicio fáctico del uso o gozo para que se suscriba una posesión. Ahora bien, esa posesión puede clasificarse como ilegítima o legítima, dependiendo si la acción es contraria o conforme al ordenamiento jurídico. Además, la posesión ilegítima puede darse de buena o mala fe. Al respecto, en el art. 906, se reconoce que la posesión ilegítima de buena fe ocurre cuando el poseionario entiende que su actuar es legítimo por error de hecho, ignorancia o por vicio (causales de anulabilidad y nulidad) que originó la invalidación de su título.

Por título, se conoce que es el acto jurídico o hecho (la adjudicación de una res nullius, acuerdo contractual, testamento, anticipo hereditario, accesión, entre otros), en donde se invoca una calidad jurídica; por ejemplo, en el momento que la persona posesionaria actúa en calidad de arrendatario, habitante, propietario, usufructuario. Dicho de otra manera, el poseedor sin ningún título es poseedor sin derechos; mientras que el poseedor con título es un poseedor con derechos. Es así que el título es un documento que confiere derechos para la persona titular. Hoy en día, se puede encontrar contratos (título) de arrendamiento, compraventa, usufructo, comodato que confieren a la persona compradora, comodatario, arrendatario, usufructuario, el derecho poseer una propiedad o bien objeto del contrato.

El posesionario que tiene un título válido es de buena fe. Mientras que el posesionario con título inválido puede ser de buena o mala fe, según conozca o no sobre los vicios que motivan la nulidad de su título.

Considerando lo que se prescribe en el art. 906, referente a la posesión ilegítima, se insta que este acto requiere de un título con vicios que motivan su invalidez, vicios que pueden ser con conocimiento o no de la persona poseedora; si en caso los vicios fueron por ignorancia, entonces es poseedor de buena fe; por el contrario, si el vicio es conocimiento de causa, es poseedor de mala fe. Por otro lado, en el art. 911, se insta que la posesión precaria es la cuando se ocupa un bien sin tener algún título o cuando el que se cuenta ha fenecido.

Entonces, se puede inferir que las causales de la posesión precaria son:

- Falta de título porque nunca existió, y
- El título que generó este atributo ha caducado.

El Código Civil distingue entre posesión ilícita y posesión precaria para que así las dos instituciones no puedan confundirse. La posesión ilegal presupone que un título está sujeto a un defecto formal o material que conduce a la nulidad o anulación, pero en el caso de posesión incierta no hay título disponible o la posesión ha expirado. De ahí que las posesiones ilegítimas y las posesiones precarias no sean lo mismo.

Si por un defecto formal o material se enfrenta a una posesión sostenida con un título nulo o impugnado (las 2 situaciones causales de nulidad reconocidas por la jurisprudencia), se trata de posesión ilegal, pero si no hay pretensión de conservación; nos enfrentamos a posesiones precarias.

Si la propiedad se basa en un título nulo (posesión ilegítima), el propietario no puede ser demandado por el desalojo por parte del residente precario, pero la nulidad o revocación del título y el uso de la propiedad se solicitan acumulativamente. Por lo tanto, cualquier persona que posea una propiedad en virtud de un contrato de venta nulo puede ser demandada para anular el contrato de venta y devolver la propiedad a su dueño (el demandante).

Nacionalmente existen autores que sostienen la posesión insegura con la ilegal. Ante ello, Avendaño explica que el poseedor precario cumple las características para ser un poseedor ilegítimo (Valdez, 1985).

Cuadros sostiene que en el art. 911, se hace referencia a una posesión de un bien sin contar con un título posesorio, por ende, puede ser considerado como una posesión ilegítima, donde hubo un ingreso voluntario a un bien ajeno y sin tener título. Ese posesionario pudo actuar de buena fe, si en su ignorancia consideró que tienen derechos sobre el bien u objetivo en litigio.

Sánchez sustenta que el posesionario ilegítimo se convertirá en precario, en tanto su título sea nulo o anulable. Al respecto, el jurista Ramírez afirma que la segunda hipótesis vertida en el art. 911 hace referencia a la posesión que se obtuvo por medio de un título, pero que este después de un plazo ha vencido o caducado. Considerando que es un caso común que convierte la posesión legítima a ilegítima. Los autores expuestos, coinciden que la posesión precaria es posesión ilegal.

Desde el punto de vista personal, no se comparte la idea que un posesionario con título nulo o anulable sea considerado como un poseedor ilegítimo, no precario. Más aún, en los procesos judiciales de desalojos a ocupantes precarios, por ser un proceso sumarísimo, no se realiza debate referente a la validez o invalidez (anulabilidad o nulidad) de un título, el cual tiene vigencia o valor mientras no se declare por decisión judicial su nulidad.

1.5. LA COMPRA-VENTA Y LA POSESIÓN PRECARIA

En el momento de la compra y venta de bienes, puede suceder que el vendedor no haya entregado los bienes vendidos al comprador o que el comprador que recibe los bienes sobre la base del contrato antes mencionado ya no sea el propietario. una rescisión contractual. En estos casos, los propietarios (vendedor o comprador) que originalmente tenían propiedad válida, es decir, legal, cambian sus derechos de propiedad y desalojan al dueño de la propiedad, y su propietario, un derecho de devolución de propiedad por desalojo.

El vendedor que administra el bien vendido que no otorgó de manera física el bien al comprador. La jurisprudencia promulgada durante el período de vigencia del CCP de 1936 establecía uniformemente que, si el vendedor no compraba el bien, el comprador renuncia, su derecho se ejercía en la forma habitual (ahora conocida) de la entrega de la mercancía o de la denuncia; negar al comprador la posibilidad de acceso físico a la propiedad mediante la acción de desalojo.

Se constituyó así que la acción de desalojo en tal caso era inadmisibles en base a lo dispuesto en el artículo 1401 del CC (Código Civil) derogado, que establece el derecho del comprador a exigir la disolución del contrato o la entrega de los bienes. Lo anterior correspondía a la normativa vigente en ese momento, ya que, de acuerdo con las reglas de adquisición tipificadas en el mencionado código, la tradición solo se da por cumplida con respecto al dueño del inmueble con título diferente, según derogado en Inc.1 del artículo 845 del CC. Este es, por ejemplo, el caso del arrendatario, usufructuario, incluso dado de manera precaria que administra la propiedad y la ha adquirido de su propietario, que varía su título de propiedad y presenta así la *traditio brevi manu* sólo en relación con el propietario, sin extendiendo este número al comprador. Sin embargo, el artículo 902 del actual CC, fracción 1, ha cambiado la redacción de su antecesor normativo y a ampliado la figura de la *traditio brevi manu*, incluyendo la constituto ownerio aplicada al comprador de la fuente, que se considera tradición. Se cumple cuando cambia el título del propietario. En estas situaciones, las normas no limitan la adquisición de la propiedad únicamente a "quien ha

poseído", lo que permite emplear la figura jurídica antes mencionada, incluso a quienes no administran la propiedad, siempre que hayan adquirido la propiedad de la propiedad, el respeto por el bien o el mejor derecho a poseerlo. Este es el caso, por ejemplo, del vendedor que había sido propietario de la propiedad vendida como propietario, pero que cambió de propietario como resultado de la venta. En este caso, existía una tradición con respecto al comprador o al nuevo propietario, quien a partir de ahora será el propietario intermedio de la mercancía, esto significa que la mercadería debe considerarse entregada correctamente; es de hecho, un abandono espiritual. Esto confirma lo dicho anteriormente en el sentido de que lo escrito en el Art. 1401 del CC de 1936 dice: "Si el vendedor no entrega la cosa dentro del plazo pactado o legal, el comprador puede ordenar su elección, tiene derecho de intermediario, tiene derecho a ingresar la propiedad como hechos a través de la reparación por desalojo. Si el vendedor no entrega físicamente la mercancía y continúa usándola, esto se hará con el consentimiento del comprador hasta que el comprador notifique la entrega física, lo que, por supuesto puede ocurrir en cualquier momento, después de lo cual el vendedor pierde toda la propiedad de la propiedad y la falta de propiedad por parte del vendedor hace que la tenencia que ha ejercido sobre la propiedad tenga un carácter precario. No obstante, cabe señalar que conviene recordar, no obstante, que dependerá del comprador, que ya tiene derecho de posesión, si el vendedor retiene físicamente la posesión de la casa vendida, autorizándola o autorizándola tácitamente; No obstante, el comprador puede, en cualquier momento, revocar esta autorización o cancelar el consentimiento, ejerciendo directamente la acción

restitutiva de desahucio. En el sentido anterior, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en el Caso N°. 2859-2002 Arequipa, advierte que si el vendedor no entrega la mercadería y el comprador solicita la entrega física, la mercadería será insegura por no tener validez. Título de propiedad; así se expresa en el quinto considerando de la frase anterior: Las principales instancias apoyaron la acción en base a lo dispuesto en el art. 911 del CC", sobre la base sexta de la misma denuncia se concluye que: "En este sentido, los casos de fondo como Supuestos de Hecho de la presente controversia establecieron: a) Que el demandante certifique su título de propiedad en litigio con el contrato público de compraventa con un contrato de reventa la misma que debe estar inscrita en los registros públicos; b) que la citación o revocación del contrato o entrega de la casa requiera. Usted ocupa el inmueble antes mencionado sin poseer ningún derecho de propiedad por lo que ya ha sido extinguido por la venta. En este caso, estos supuestos han sido debidamente acreditados por los tribunales inferiores, en consecuencia, se considera debidamente aplicado a la controversia el artículo 911 del CC.

CAPÍTULO II

DESALOJO

2.1. DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

La interpretación actual del término "precariedad" y sus vagos contornos representan sin lugar a duda un grave daño a la seguridad jurídica y, en consecuencia, también implica un déficit judicial que se debe corregir en el sistema institucional. De hecho, en el contexto actual es notablemente desesperante, ya que pocos conocen exactamente qué es un "ocupante precario". No se perfila ni la doctrina jurídica, ni en los tribunales, ni siquiera el buen sentido de la población a las que en última instancia se dirige el orden civil. Un buen ejemplo es el ir y venir constante (un día declaramos que una hipótesis es precaria y otro día aseguramos que ya no lo es), las inconsistencias (el desalojo es un acto de posesión, pero con la carga de la prueba de dominio), o la seguridad a través de esta peligrosa inseguridad jurídica (nadie conoce el hecho precario). Recordemos que la condición jurídica de los derechos resume el sistema legal basado en valores que decretan las diversas situaciones legales que conectan al hombre con los bienes de la riqueza patrimonial o material. El sistema jurídico se basa en la atribución de cosas ocurrentes dentro de una sociedad específica, ya sean permanentes (propiedad) o temporales (posesión); sobre la base de la justicia, recompensa al mérito y al trabajo. Para resolver el primero, es necesario un proceso completo de aplicación de la regla de propiedad (Art. 923 C.C); mientras que el segundo solo requiere un procedimiento sumario que afecta la norma

de posesión (Art. 921 C.C). La expulsión es una medida por posesión en donde se hace valer la posición jurídica del titular intermedio que solicita la entrega del inmueble de manera inmediata (Art. 586 CPC). Es un instrumento de tutela provisoria basado en la reducción de controversias (conocimiento limitado por posesión) y abreviatura de procedimientos (limitación de pruebas, menos procedimientos). La tesis "judicial" del precario; sin embargo, admite una perversión, ya que el desalojo protege al final el dominio, por lo que los actos de posesión también serían "patrimoniales". La expulsión es un acto posesorio en el que se cumple la condición jurídica del titular intermediario que solicita la devolución de la propiedad frente a un inmediato (art. 586 CPC). Es un instrumento de protección sumaria basado en la reducción de disputas (conocimiento limitado a posesión) y la abreviatura de procedimientos (restricción de pruebas, menos procedimientos). Más empero, la precaria tesis "judicial" consiente una perversión, ya que el desalojo acaba resguardando el dominio, por lo que los actos posesorios también serían "dueños". Además, el desalojo, como acto de posesión, no tiene el efecto de cerrar el debate sobre la propiedad, ni siquiera entre las propias partes; y esto en virtud, repetimos, del conocimiento notoriamente limitado del proceso. Si es así, el solicitante de desalojo puede ganar basándose en una prueba preliminar de propiedad, pero podría perder un reclamo o una receta. La mayor contradicción, por tanto, es reconocer que el lado demandante puede reclamar el bien a su favor (vía el título), pero el imputado se niega a hacer lo mismo porque en este caso dice que "el camino relevante se acelera" tomar en cuenta qué absurdo es el argumento, porque lo abstracto sirve para probar la propiedad; mientras que a la otra parte se le niega esta oportunidad y se

dirige al pleno. Si hubiera un mínimo de congruencia, entonces nadie podría recurrir al resumen para determinar el área (opción correcta), o al menos ambos (solución originaria desorden e incertidumbre por las restricciones estructurales del procedimiento de desalojo, pero sí tener algo de consistencia). En todo caso, resulta inaceptable la tercera posibilidad, a saber, la de la jurisprudencia nacional, según la cual la parte demandante presenta el dominio a su favor; por el contrario, la parte del demandado no presenta o goza de las mismas razones si no tiene un título puramente formal. Esto viola el principio de igualdad, el cual es uno de los ejes cardinales dentro del derecho procesal (Barrón, 2013).

CAPÍTULO III

LEGISLACION NACIONAL

Según, Avendaño (2012), que realiza un comentario sobre el artículo 911 C.C, sugiere que la simple posesión no garantiza lo que se conoce como posesión inmediata que se menciona en el art. 905 porque significa que debe haber un título, mientras que la primera no lo tiene o ese título tiene caducidad, esto, es decir, si alguien recibe la propiedad, por ejemplo, mediante un contrato de arrendamiento, se le considera el poseedor inmediato porque hay un título que le cede el derecho a usarla. Si ese título desapareciera, se convertiría en un titular inseguro; sin embargo, para considerarlo como posesión insegura se debe carecer de un título, ya sea por que inexistencia del título o porque el que se tuvo se extingue, lo que significa que la posesión insegura se configura de forma similar a la posesión ilegal.

La norma a la que se refiere Avendaño (2012), que comenta el artículo 911 del CC. que se trata de una posesión ilegal, pues todo posesionario que no goza de derechos para poseer, por el motivo que sea, es propietario ilegal. En consecuencia, un propietario inseguro de acuerdo al sistema legal es un propietario ilegal.

Como afirmó Vásquez (2009), sobre el primer caso, es posible comprender tanto al dueño que no goza de un título en su propio nombre como al dueño en nombre ajeno. Dicha premisa, está dirigida tanto al propietario auténtico como al propietario, sujeto al I caso del art. 896 y II caso del art 897; la segunda hipótesis se refiere al poseedor de mala fe, al poseer un bien entendiendo que su actuar es ilegítimo por vencimiento

del título con el que anteriormente se le otorgó derechos de posesión por un corto plazo.

Ramírez (2004), afirma que el código, lamentablemente confunde título y derecho. El dueño precario es quien no tiene derechos. La inexistencia de un título conduce inevitablemente a la ilegalidad, pero no al contrario. Un título impecable puede ser ilegal.

Sin embargo, según Gonzales (2013), el artículo 911 solo atiende a los precarios en el área procesal ya que permite la expulsión. De los art. 921 y 923 se desprende los criterios de posesión se ejerce en el procedimiento sumario (medidas cautelares y posesivas); mientras que la reclamación implica procesos completos. En el caso del desalojo que es un juicio sumario, entonces es un acto de posesión, en este contexto se establece en el artículo 586 del Código Procesal Penal que la persona precaria es una de esas personas que están obligadas a devolver el inmueble, lo cual es su carácter de Propietario (inmediato); durante este tiempo, el solicitante tiene derecho a devolución, es decir, ha transferido la propiedad voluntariamente y, por lo tanto, también es el propietario (agente). El art. 587 CPC es aún más estricto, ya que insta que el sujeto demandante y el sujeto demandado están vinculados por una relación por la cual el primero ha transferido la propiedad al segundo.

CAPÍTULO IV

JURISPRUDENCIA

- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema (CS), con la expedición de la Casación, N° 1801-2000-Moquegua, ratificó su opinión referente a la relación, diferenciación o distinción que existe entre el poseedor ilegítimo y el poseedor precario.

En la citada casación, se reconoce bajo criterios similares tomados por diferentes Ejecutorias Supremas, que la posesión ilegítima y precaria se configuran de manera diferente, precisando que el primer caso es el que se ejerce con título ilegítimo obtenido de mala o buena fe, en cambio, en el segundo caso, se carece de algún título o el que se tenía ha fenecido. Dicha postura establece como aspecto diferenciador la existencia o no de un título.

- En la jurisprudencia se ha dictado sentencia contraria a la señalada en casos anteriores, adoptándose decisiones diametralmente distintas; ciertamente es que en la Sala de Derecho Constitucional y, inclusive, la Social de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante la Casación N° 2009-2002-JULIACA-PUNO, llegó a corregir el desliz jurisprudencial que, bajo los supuestos expuestos con anterioridad, la persona demandada cumplía las características de un poseedor precario. Analizando, el sustento de la citada sentencia con fecha 06/06/2004, se señala – en el fundamento 6- que los

demandados deben cumplir con la demanda de desalojo por ocupación precaria; luego lo modificaron que no resultaron se poseedores precarios, pues serían posesionarios que datan de bastantes años, y que presentaron documentación anticréticos que lo acredita; brindaron como medios de prueba, un contrato notarial y renovaciones de plazo del contrato anticrético.

- CAS. N. 870-2003 – Huaura, se cita el art. 911 del CCP, en un caso de desalojo por ocupación precaria, en dicha sentencia no solo se discutió la situación del propietario demandante, sino también de la coexistencia de un título que acredite la posesión del demandado, cuya validez no fue elemento de discusión en dicho proceso (sumarísimo)”.
- CAS. N° 1926-03 - Lima, se tipifica que el ocupante precario es aquella que no cuenta con un título que faculte la posesión que ejerció sobre un bien, muy independiente, si dicho título tiene validez o no, aspecto que en todo proceso sumaría debe ser atendido en la vía pertinente y no en la presente causa.
- CAS. N° 1576-01 - Loreto. Se llegó a reconocer que el desalojo por posesión precaria se configura contra aquellas personas que ejercen dominio en un bien sin ningún título que le faculte o el que se tenía a caducado, en conformidad con el art. 911 del CCP, concordante con el art. 986 del CPC; donde se tipifica que la posesión puede concebirse de buena o mala fe; por un lado, la ocupación ilegítima de buena fe, ocurre cuando considera que su titularidad es legítima fundamentándose en los supuestos del art. 906 del Código

Sustantivo, por otro lado, será de mala fe cuando el posesionario teniendo conocimiento sobre su ilegitimidad sigue usando o gozando de un bien ajeno.

- CAS. N° 2239-2003 - Huánuco. En este proceso se presentó la existencia de un contrato de arrendamiento y, en consecuencia, la parte demandada no puede ser atribuido como poseedor precario, pues dicha condición se configura cuando hay inexistencia de un título que justifique el uso del bien y, en este proceso, la parte demandante accedió al ofrecimiento de una renta.

- CAS. N° 2872-2003 - Ucayali. Considerando la reiterada doctrina jurídica sobre el tema en particular, en los procesos de desalojo, la parte demandante debe comprobar que es propietario del bien que solicita su restitución y la parte demandada que se posicionó en el bien sin tener un título que justifique la posesión de la misma. En esta oportunidad, se configura como un poseedor precario, asumiendo que es aquella no ejerce la posesión de un bien sin tener algún título que lo acredite, muy al margen si dicho título tiene validez o no.

- CAS. N° 1643-2003 - Tumbes. Las instancias coincidieron en desestimar la acción incoada llegando a la decisión que, si bien en autos, la parte demandante había adquirido a través de un contrato de compra/venta realizado con la Municipalidad de Zarumilla, los predios que reclamaban tal como se sustenta mediante los títulos, también resulta ser cierto que no llegaron a acreditar haber ocupado el bien sub litis, pues la existencia de los

contratos y títulos no los convirtieron en ocupantes del bien debiendo constar para ello posesión inmediata. De otro lado, la entidad emplazada ha tenido posesión del área materia de litis por muchos años, de acuerdo a los documentos probatorios que acompañó en autos, por lo tanto, ejerce la ocupación con justo título no comprobándose la precariedad que, en consecuencia, para los procesos de desalojo por posesión precaria solo se solicita a la parte demandada acreditar su permanencia y posesión en el bien en virtud a un título, entendiéndose que la configuración de precariedad no se define únicamente por la inexistencia del título o el fenecimiento del mismo, sino que para configurarse como tal, debe demostrarse la ausencia absoluta de cualquier suceso que demuestre el uso y goce del inmueble.

CAPÍTULO V

DERECHO COMPARADO

- El C.C de Venezuela en 1942, apartado de la atribución del Savigny, funda la posesión de los bienes sin exigir como requisito el animus domini. Tal como se fija en el art. 771 al prescribir que la posesión resulta ser la tenencia de un objeto o el goce de un derecho que practicamos personalmente o por terceros. Bajo esa lógica, el ordenamiento civil de ese país, tiene un planteamiento extremo y establece la protección legal a la tenencia de un objeto o bien concediéndole la calidad de posesión.

El ordenamiento civil de Venezuela en su art. 772, aborda la posesión legítima, el cual no difiere mucho a la norma que se maneja en el Perú, se conoce como los requerimientos para poder prescribir la propiedad. En dicha norma se insta que la posesión será considerada como legítima; siempre cuando la ocupación sea continua y sin interrupciones, pública, pacífica, no equívoca y con intenciones de hacerse de la propiedad. Por el contrario, sensu, será configurada como ilegítima, cuando la posesión no cumple con algunos de los elementos anteriormente mencionados.

- El Código Civil argentino se inspiró en Savigny y su famosa teoría subjetiva del animus domini en la posesión, estableciendo en su artículo 2352 que, quien realmente posee una cosa y reconoce la propiedad en otra, es un simple posesionario.

- En esto, el ordenamiento civil argentino es distante al de Perú. La clasificación de la posesión se basa en su origen, donde hay cierta similitud con la nuestra, es decir referida a la ocupación ilegítima y legítima. En el artículo 2355 del CC de Argentina, se subraya la importancia de regularlos en el ordenamiento jurídico de ese país, incluyéndose normativamente al derecho positivo.

- El Código Civil de Colombia, ocasionalmente recoge los criterios mencionados en los anteriores párrafos, es decir, replica las mismas consideraciones establecidos en los códigos civiles de países como Ecuador y Chile, referente a la posesión irregular y regular.

- El C.C en Chile (1855), acreditado como el Código de Andrés Bello, que se fundamenta claramente con la teoría subjetiva del animus domini de Savigny, como ocurre en el CC ecuatoriano, en el cual no se llegó a regular aún la posesión ilegítima y legítima; sin embargo, hace una clasificación similar, señalando al ocupación regular y ocupación irregular. Al respecto, en el Art. 702 de dicho Código (Art. 736 del actual CCE), tipifica que la posesión se puede presentar de forma regular o irregular. La posesión regular es la que se ejerce contando con un título y es adquirido de buena fe; se agrega que seguirá siendo posesión regular aun cuando la buena fe no subsista luego de haberse adquirido la posesión.

- El C.C del Brasil actual, en proporción del entorno de la propiedad en definición, presenta una regulación normativa igual al actual CC del Perú, al tipificar en su Art. 485 que se considera poseedor a aquel que tiene de hecho el ejercicio, pleno o no, de poderes inherentes a la propiedad o el dominio. A partir de ello, se puede deducir que dicho código, al igual que el del Perú, se fundamenta en la teoría objetiva de la posesión planteada por Rodolfo Von Ihering en el Siglo XIX. Así mismo, este código incluye en su Art. 486 la regulación sobre ocupación temporal de bienes, normada de manera similar al CC del Perú, el cual la considera como ocupación inmediata y mediata.

- El C.C de la República Oriental del Uruguay, publicado en 1868, no indica la posesión legítima o ilegítima, ni hace mención a la posesión de buena o mala fe, es decir, la posesión de una sola buena existirá posesión cuando se profese con la intención del propietario. Savigny afirma que está expuesta en este Código de manera cruda, ya que su artículo 628 niega al arrendatario, al prestatario, al acreedor prendario, que califica como tenedor simple, e incluye en esta categoría a los que poseen a nombre de otros, finalmente especifica que en todos estos casos la posesión pertenece al dueño de la cosa.

En conclusión, podemos afirmar que, con excepción de Argentina de Vélez Sarsfield, y en menor medida el Perú y Brasil, no existe una regulación delimitada referente a la posesión legítima e ilegal del derecho positivo; la mayoría de los países sudamericanos, toman como referencia los conceptos que se aplicaron hasta ahora.

CONCLUSIONES

- Que, intrínsecamente el derecho hereditario y la posesión, es un derecho objetivo de gran importancia. Este tiene trascendencia en el patrimonio de la población civil. Es un tema complejo y, para su íntegra comprensión, se debe realizar un análisis minucioso.

- Nuestra vigente regulación establece al precario en una regla sustantiva civil positiva, pues aún con la diversa jurisprudencia que dicho concepto ha producido, en términos generales, ha servido para que los titulares de derechos sobre bienes tengan una rápida recuperación de los mismos.

- En el presente caso, se ha demostrado que la demandada no era una ocupante precaria, ya que contaba con la autorización de la antigua propietaria para estar en posesión del inmueble desde 1990 a la fecha de mérito de la compraventa que le correspondía.

RECOMENDACIONES

- En cuanto a la posesión precaria, hay que interpretarla correctamente, para que permita una convivencia civilizada y justa entre la población civil.
- La propiedad privada debe estar plenamente garantizada por el derecho positivo y debe ser respetada por el pueblo; también creo que el sistema legal debe proporcionar a los propietarios herramientas efectivas para proteger sus derechos.
- En cuanto a la regulación normativa de la posesión, así como de la posesión ilegítima y precaria, existe un vacío legal que debe subsanarse para evitar complicaciones en la jurisprudencia.
- Antes de iniciar un proceso, se deben agotar previamente todos los medios extrajudiciales para resolver un conflicto y no formular solicitudes innecesarias como el caso en análisis; ya que, antes del juicio, se informó al demandante que el sitio no era precario sino propietario porque tenía un título equitativo que protegía la posesión del mismo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Analisis Judiciales De La Corte Suprema De La República. Publicación Oficial Del Poder Judicial.
- Avendaño Valdez, Jorge. (1985). *La Posesion En El Codigo Civil De 1984*. LIMA: CULTURAL CUZCO S.A.
- Cruz Ramirez. (2004). *Tratado De Los Derechos Reales*. LIMA: RODHAS 2DA ED. Codigos Civiles Peruanos De 1852, 1936 Y 1984.
- Codigo De Procedimientos Civiles Y Codigo Procesal Civil Peruanos.
- Guzman Ferrer Fernando. (1961). *Codigo De Procedimientos Civiles II*. Lima: T. II.
- Gaceta Juridica."Diálogo con la Jurisprudencia"-Actualidad, análisis, y crítica jurisprudencial- Revista mensual. Año 6. N° 19 y N° 21, correspondientes a los meses de Abril y Junio del 2000, respectivamente
- Hinostroza. (2008). *Procesos Civiles Relacionados Con La Propiedad Y La Posesion*. LIMA: GACETA JURÍDICA 1RA ED.
- Hernan Gonzales, Barron Gunther. (01 de OCTUBRE de 2013). *Acción Reivindicatoria Y Desalojo Por Precario*. Obtenido de www.derechocambiosocial.com: www.derechocambiosocial.com.
- Sanchez Palacio Paiva Manuel. (2003). *El Ocupante Precario*. Lima: Ediciones Legales.
- Torres Vasques, Anibal. (2006). *Derechos Reales*. LIMA: IDEMSA TOMO I

ANEXO

DATOS DEL EXPEDIENTE:

EXPEDIENTE N°: 00273-2014-0-1301-JR-CI-01

MATERIA: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

DEMANDANTE: SAAVEDRA NUÑEZ NELSON AMERICO

DEMANDADO: LARREA VDA. DE LA ROCHA HAYDEE ISABEL

TIPO DE PROCESO: PROCESO SUMARISIMO

PRESENTADO POR:

GERSON ALBERTO REYNA PANTOJA

BARRANCA, PERÚ 2018

RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL

HECHOS DE FONDO

➤ **IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

➤ **DEMANDA**

La demanda fue admitida mediante resolución N° 01 de fecha catorce de Marzo del dos mil catorce en vía proceso Sumarísimo.

➤ **PARTES PROCESALES:**

- ✓ Parte Demandante: Saavedra Núñez Nelson Américo
- ✓ Parte Demandada: Larrea Vda De La Rocha Haydee Isabel

➤ **RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DEMANDADAS:**

Pretensión Principal:

El demandante solicita se desocupe y se le restituya el inmueble ubicado en Jirón Alfonso Ugarte N° 181 del distrito y provincia de Barranca, del cual es propietario tal como consta un documento de escritura pública de compra venta de fecha 13 de diciembre del 2013; ya que indica que la emplazada viene ocupando de manera precaria el predio sub Litis.

➤ **FUNDAMENTOS DE HECHOS QUE JUSTIFICAN LA DEMANDA:**

Refiere con fecha 13 de diciembre del 2013 el demandante suscribió una minuta de compra venta con doña Lidia Bertha Reyes Chirre Vda. De Rodríguez del inmueble antes mencionado, cuya extensión superficial, linderos y medidas perimétricas se detallan en la partida electrónica N° 80096687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca. Cabe mencionar que en la actualidad el predio se encuentra siendo ocupado indebidamente por la demandada de manera precaria al no contar con ningún título de propiedad o autorización alguna que justifique su posesión.

Además afirma, con fecha 21 de enero del 2014, le curso una Carta Notarial N° 121-2014 otorgándole un plazo para que desocupe y entregue el inmueble, ya que el recurrente se considera el legítimo propietario por haber adquirido el inmueble de su anterior propietaria con quien celebro un contrato de compra venta, el mismo que no posee gravámenes, cargas u otras anotaciones judiciales; que siendo renuente a su requerimiento, y más bien el emplazado se irroga la titularidad por haber adquirido el inmueble citado, sin haberlo acreditado.

➤ **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDADA**

Mediante escrito de fecha 18 de junio del 2014, que obra de fojas 64 a 73, la demandada alega ser propietaria del área total del inmueble materia de litis por transferencia a título de dominio de fecha 25 de julio de 1990 que realizo con doña Lida Bertha Reyes Chirre.

➤ **FUNDAMENTOS DE HECHOS QUE JUSTIFICAN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Mediante escrito de fecha 18 de junio del 2014, que obra de fojas 64 a 73, la demandada alega ser propietaria del área total del inmueble materia de Litis por transferencia a título de dominio de fecha 25 de julio de 1990 que realizo con doña Lida Bertha Reyes Chirre, anterior propietaria, quien le arrendaba anteriormente el predio, pero que en junio de 1990 se le devolvió la propiedad arrendada, en donde la ex propietaria le vendió el inmueble por la suma de \$7,650.00; razón por la cual le requirió reiterada veces hasta que con fecha 25 de octubre del 2013 formuló la demanda de otorgamiento de escritura pública de compra venta, del inmueble que hoy reclama el actor; sin embargo, el 13 de diciembre del citado año, logró transferirlo al demandante, motivando en ella formule la demanda de Nulidad de Acto Jurídico, solicitando se deje sin efecto el acto jurídico contenido en la escritura pública del 13 de diciembre del 2013, celebrado entre doña Lidia Bertha Reyes Chirre Vda. De Rodríguez y don Nelson Américo Saavedra Núñez (hoy demandante), sustanciándose ante el Segundo Juzgado civil de Barranca, en el Expediente N° 246-2014.

➤ **ORGANOS JURISDICCIONALES**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DEL JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE BARRANCA

Que, mediante resolución N° 15 de fecha 23 de febrero del 2016, decide Declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por don **NELSON AMERICO SAAVEDRA NUÑEZ**, sobre **Desalojo por Ocupación Precaria** contra doña **HAYDEE ISABEL LARREA VDA. DE LA ROCHA**; y, en consecuencia, **ORDENO**: Archivase definitivamente, consentida y ejecutoriada que sea la presente, sin costas ni costos. - Interviniendo el secretario judicial que suscribe por disposición Superior. **HÁGASE SABER.** -

APELACION DE SENTENCIA “RESOLUCIÓN N° 15 DE FECHA VEINTITRES DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISESIS EMITIDA POR EL SEGUNDO JUZGADO CIVIL Y JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE EMERGENCIA DE BARRANCA

El demandante Nelson Américo Saavedra Núñez, en su escrito de apelación de fojas 223, manifiesta en síntesis lo siguiente: a) Que la sentencia apelada es imprecisa, carente de motivación y de un incorrecto juicio de valoración de las pruebas aportadas. b) No se ha considerado la prueba de oficio admitida en la audiencia única y no se la valorado.

SENTENCIA DE LA SEGUNDA INSTANCIA DE LA SALA MIXTA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA

La evaluación conjunta de los medios de prueba nos permite concluir que la demandada ingreso a la posesión del inmueble materia de litis con la autorización de la entonces propietaria del bien, y que esta posesión se habría mantenido desde 1991 a la fecha por el acuerdo de compraventa que habrían tenido con dicha propietaria, quien posteriormente transfirió el mismo predio a favor del demandante, surgiendo obligaciones de la vendedora tanto con la demandada como con el demandante. En este sentido, la demandada que se encuentra en la posesión del inmueble no tiene la condición de ocupante precario, y respecto del derecho de propiedad sobre el inmueble, ambas partes

tiene expedito su derecho de acudir a la vía legal que corresponde para dirimir la controversia.

HA DECIDIDO: CONFIRMAR la sentencia recaída en la resolución quince de fecha 23 de febrero del 2016 que ha resuelto declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por don Nelson Américo Saavedra Núñez, sobre desalojo por ocupación precario contra doña Haydee Isabel Larra Vda. De la Rocha, y consecuencia, disponer el archivo definitivo de los actuados.

RECURSO DE CASACIÓN

El recurso de casación interpuesto por el demandante Nelson Américo Saavedra Núñez, de fecha 22 de septiembre de 2016, contra la sentencia de audiencia de 31 de agosto de 2016, que confirmó la sentencia recurrida declarando infundada la solicitud de desalojo por ocupación precaria; En consecuencia, deben examinarse las condiciones de admisibilidad y origen de dicho medio de controversia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 387 y 388 del Código de Procedimiento Civil, reformado por la Ley n ° 29364.

SENTENCIA DE VISTA DE LA SEGUNDA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA

A falta de los requisitos sustantivos del artículo 388 del Código de Procedimiento Civil, por las razones expuestas, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, declararon: **IMPROCEDENTEMENTE** la denuncia del demandante Nelson Américo Saavedra Núñez; **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano" de acuerdo con la ley; posteriormente con Haydee Isabel Larrea Bonilla Viuda De La Rocha en desalojo por precaria

ocupación; y lo devolvieron. Esta Corte Suprema, licenciada por el presidente del Tribunal Supremo Tello Gilardi, está formada por el presidente del Tribunal Supremo De La Barra Barrera. El presidente del Tribunal Supremo Sánchez Melgarejo tomó la palabra para hablar.

ANALISIS JURIDICO DEL EXPEDIENTE CIVIL

El elevado número de procesos judiciales de desalojo por precariedad es la mejor prueba de la trascendencia social de los conflictos de propiedad y posesión en nuestro país. Debido a diferentes aspectos socioeconómicos, la riqueza material del Perú no se configura necesariamente a través de títulos de propiedad reconocidos y registrados oficialmente; al contrario, el mejor título lo constituye el goce del hombre en la tierra, que se riega con sudor y esfuerzo

Cuando se hace referencia a la ausencia de título o la caducidad del mismo, no se trata del documento referente al título de propiedad, sino de cualquier acto jurídico que autorice al demandado a ejercer la posesión de la propiedad, ya que el derecho en litigio no será propiedad, pero el derecho a poseer.

En los procesos de desalojo el debate debe circunscribirse en el derecho de posesión reclamado por el demandante; sin embargo, en el presente caso, la demandada que está en la posesión del inmueble materia de litis arguye ser propietaria del inmueble en virtud del acuerdo adoptado según el recibo por la suma de US\$ 7,650 dólares americanos del 21 de julio de 1990; pero, este acuerdo de compraventa del inmueble ubicado en Jr. Alfonso Ugarte No. 175-181 habría quedado sin efecto con el documento suscrito por la demandada el 6 de abril de 1991 por la cual habría recibido en calidad de devolución la suma de \$ 7,000.00 dólares americanos; asimismo, en dicho documento las partes habrían acordado que la demandada continuaría en la posesión del inmueble como arrendataria y por ello se compromete la propietaria a renovar el contrato de arrendamiento en un plazo de 30 días. La validez del recibo del 6 de abril de 1991 ha sido cuestionada por la demandada alegando que se trata de una copia cuyo original no ha sido presentado, y sobre el particular, en el documento de fojas 98 se aprecia que se trata de una copia simple donde el Notario Público certifica que el documento es una reproducción del que ha

tenido a la vista y que no le consta la legalidad o autenticidad del mismo, dando a entender que no se ha presentado el documento original. Es de señalar que el documento original de este recibo no ha sido presentado en el proceso.

La evaluación conjunta de los medios de prueba nos permite concluir que la demandada ingreso a la posesión del inmueble materia de litis con la autorización de la entonces propietaria del bien, y que esta posesión se habría mantenido desde 1991 a la fecha por el acuerdo de compraventa que habrían tenido con dicha propietaria, quien posteriormente transfirió el mismo predio a favor del demandante, surgiendo obligaciones de la vendedora tanto con la demandada como con el demandante.

Que tanto en primera instancia y en segunda instancia los magistrados valorando en forma conjunta todos los medios probatorios han fundamentado su decisión interpretando adecuadamente el Art. 911° del Código Civil que señala: que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido” han analizado los presupuestos indispensables para que prospere cualquier acción, tampoco se han apartado del Cuarto Pleno Casatorio Civil en el que se efectuaron precisiones para discernir aquellos casos que configurarían o no supuestos de ocupantes precarios.

En este sentido, la demandada que se encuentra en la posesión del inmueble no tiene la condición de ocupante precario, y respecto del derecho de propiedad sobre el inmueble, ambas partes tiene expedito su derecho de acudir a la vía legal que corresponde para dirimir la controversia. Si la demandada no tiene la condición de ocupante precario tal como está previsto por el artículo 911 del Código Civil la demanda debe ser declarada infundada.