



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Escuela Académico Profesional de Derecho

XIX PROGRAMA DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OBTENER
EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**EL TRATAMIENTO DE LA POSESIÓN PRECARIA Y SU
UTILIDAD EN EL DERECHO CIVIL PERUANO**

PRESENTADA POR:

MILTON OSWALDO CALUA QUISPE

Cajamarca, Perú, febrero de 2020.

NOMBRE DEL TRABAJO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONA
L.pdf

AUTOR

MILTON OSWALDO CALUA QUISPE

RECUENTO DE PALABRAS

8448 Words

RECUENTO DE CARACTERES

44092 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

33 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

387.2KB

FECHA DE ENTREGA

Jan 8, 2024 10:45 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jan 8, 2024 10:46 AM GMT-5

● 0% de similitud general

Esta entrega no coincidió con ningún contenido comparado.

- 0% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 0% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Cros

● Excluir del Reporte de Similitud

- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)
- Bloques de texto excluidos manualmente





UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA

Norte de la Universidad Peruana
Fundada por Ley N.° 14015 del 13 de febrero de 1962

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS Y POLÍTICAS, IIJUP



"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho"

La directora del Instituto de Investigaciones Jurídicas y Políticas de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Cajamarca, Dra. Cs. Teresa Ysabel Terán Ramirez, emite el siguiente:

CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ESCUELA PROFESIONAL	Derecho
DOCUMENTO EVALUADO	Trabajo de Suficiencia Profesional
AUTOR	Bach. Milton Oswaldo Calua Quispe
TÍTULO	EL TRATAMIENTO DE LA POSESIÓN PRECARIA Y SU UTILIDAD EN EL DERECHO CIVIL PERUANO
DOCENTE EVALUADOR	Dra. Cs. María Isabel Pimentel Tello
PORCENTAJE DE SIMILITUD SEGÚN REPORTE	0%

Observación:

La evaluación del Trabajo de Suficiencia Profesional mencionado ha sido realizada por la docente Dra. Cs. María Isabel Pimentel Tello, ex directora del Instituto de Investigaciones Jurídicas y Políticas de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Cajamarca, aplicando el *software* antiplagio Turnitin, en cumplimiento a lo dispuesto en la Directiva N.° 01-2020-VRI-UNC, aprobada por Resolución de Consejo Universitario N.° 0937-2020-UNC, su fecha 25 de junio de 2020. El reporte de similitud es de fecha 08 de enero de 2024 y obra en el expediente correspondiente al Bach. Milton Oswaldo Calua Quispe.

Se emite el presente Certificado de originalidad de Trabajo de Suficiencia Profesional, contando con la opinión del director de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Universidad Nacional de Cajamarca, Abg. Luis Alcibiades Correa Chomba, contenida en el oficio N.° 775-2024-UNC-OAJ/D, su fecha 12 de junio de 2024; el citado documento obra en el expediente del Bach. Milton Oswaldo Calua Quispe.

CONCLUSIÓN: El Trabajo de Suficiencia Profesional antes indicado, cumple con el **REQUISITO DE ORIGINALIDAD** correspondiente, de acuerdo al contenido de la norma antes señalada. El carácter de originalidad del Trabajo de Suficiencia Profesional ha sido determinado por el porcentaje de similitud según reporte derivado del uso del *software* antiplagio Turnitin.

OBSERVACIONES: Ninguna.

Cajamarca, 19 de junio de 2024.



A mi madre,

*Que, desde la lejanía de su gloria, me
llegan frecuentemente sus bendiciones.*

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO I.....	7
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	7
1.1. Descripción Del Tema.....	7
1.2. Justificación.....	8
1.3. Objetivos.....	8
1.3.1. Objetivo General.....	8
1.3.2. Objetivos Específicos.....	8
1.4. Metodología.....	8
CAPITULO II.....	9
MARCO TEÓRICO.....	9
2.1. Reconocimiento Constitucional de la Posesión	9
2.2. La Posesión en el Código Civil Peruano	10
2.2.1. Acepciones de la posesión	11
2.2.2. Clases de posesión	13
2.2.2.1. Posesión mediata e Inmediata	13
2.2.2.2. Posesión de buena fe	13
2.2.2.3. Posesión de mala fe	13
2.2.2.4. Posesión precaria	13
2.2.3. Illegitimidad en la posesión.....	14
2.2.3.1. Poseedor sin título.....	14
2.2.3.2. Poseedor con título nulo.....	14

2.2.3.3.	Poseedor con título valido pero ineficaz.....	14
2.3.	El Poseedor Precario	15
2.3.1.	El poseedor precario en el código civil peruano	15
2.3.2.	Precariedad e ilegitimidad.....	16
2.3.3.	Precariedad Originaria	17
2.3.4.	Precariedad Derivada.....	17
2.4.	El Desalojo por Ocupación Precaria	18
2.4.1.	El desalojo	18
2.4.2.	Objeto y restitución del bien	18
2.4.3.	Desalojo y reivindicación	18
2.4.4.	Tipos.....	19
2.4.5.	Desalojo por poseedor precario	19
2.5.	El Precario frente al IV Pleno Casatorio.....	20
2.6.	El Precario frente al Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Huánuco.....	25
2.7.	El Precario en la Jurisprudencia	26
2.7.1.	Casación N ^a 2156 -2014 – Arequipa	26
2.7.2.	Casación N ^a 4742-2017-Cuzco	27
	CAPITULO III.....	27
	DISCUSIÓN Y ANÁLISIS.....	27
3.1.	Discusión y análisis.....	27
	CONCLUSIONES.....	30
	BIBLIOGRAFÍA.....	32

**EL TRATAMIENTO DE LA POSESIÓN PRECARIA Y SU UTILIDAD EN EL
DERECHO CIVIL PERUANO**

INTRODUCCIÓN

El derecho civil peruano ha ido evolucionando con el transcurso del tiempo, adecuando cada una de sus instituciones o preceptos a la realidad, motivo de ello, nuestro Código Civil de 1984, lleva ya más de treinta y cinco años en medio de congresos, conferencias, seminarios, plenos, alcances doctrinales y jurisprudenciales, los cuales han contribuido a su desarrollo. Es de tal manera que este código de 1984, nos trae junto a la figura del desalojo, al ahora mencionado poseedor precario, que, en su momento, antes de la vigencia de este texto normativo se lo mencionaba como “ocupación precaria” en algunas leyes procesales, siendo invocado en las dos categorías procesales que regían para ese entonces, hablamos de la acción de desahucio y aviso de despedida, las cuales fueron concentradas en una sola llamándose ahora desalojo.

De tal manera que el precario es definido en el Código Civil vigente en el artículo 911, para fines del desalojo, es decir estos dos conceptos están íntimamente ligados puesto que un poseedor solo puede ser considerado precario a efectos del desalojo, sin duda una relación *sui géneris*, que ha generado mucha controversia en un sin número de casos desalojo por posesión precaria, en donde suele observarse al típico, poseedor sin título, frente al reclamante que ejercita su derecho ante el órgano jurisdiccional, a fin de recuperar la posesión de su bien. Pero con el paso del tiempo, se fue evidenciando en la figura del poseedor precario una serie de vacíos en su regulación, los cuales se intentaron cubrir con jurisprudencia y doctrina, las mismas que hasta hoy siguen sin consensuar pronunciamientos al respecto, generando incertidumbre respecto a cuándo se está frente a un poseedor precario.

Es por ello, que en nuestro trabajo prestaremos especial atención al tratamiento que le da la doctrina y la jurisprudencia a la figura del poseedor precario en el derecho civil peruano y la problemática que se ha generado en su aplicación práctica.

CAPITULO I

ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.1. Descripción del tema

El código civil de 1984 nos ilustra en su artículo 911, el cual define al poseedor precario como aquel que ejerce el derecho real, sin título alguno o cuando teniendo título, este ha fenecido, dejando en claro dos supuestos que definen al precario.

Pero la amplia gama de supuestos que se nos muestra en la realidad práctica, han obligado a los magistrados a someter la problemática del precario a debates a través de los Plenos Jurisdiccionales Civiles, para intentar aunar criterios jurisprudenciales, los mismos que en el afán de solucionar la problemática, han terminado generando posiciones contrapuestas en la doctrina, posturas a favor y en contra, así como incompatibilidad con otras instituciones del derecho civil.

De esta manera el IV Pleno Casatorio Civil, agrega siete reglas, para considerar a un poseedor precario, así también faculta al juez a analizar el título con el que se defiende el precario, brindando con ello seguridad jurídica en nuestro sistema jurídico con relación a la posesión ilegítima. Posterior al IV pleno, se realiza el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Huánuco, mediante el cual se faculta al juez para analizar el título del demandante.

Cuando todo parece ir a buen recaudo, aparece en Arequipa la Casación 2156 -2014, la cual señala presupuestos para demandar ocupación precaria, los cuales cambian totalmente el panorama del desalojo precario haciéndolo lo más parecido a una acción reivindicatoria. Dando una mirada al poseedor precario con título fenecido nos encontramos con el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017, el cual impide a los jueces de paz letrados conocer los casos de desalojo por ocupación precaria, alargando así el proceso de desalojo.

1.2. Justificación

Al encontrarse tan trastocada la figura del poseedor precario tanto en su concepto y el fin para el que se introdujo en el ordenamiento, que es el desalojo, necesitamos definir si el precario es aún útil o eficaz, o se ha convertido en una especie de acción reivindicatoria, de tal manera que podamos identificar la problemática y plantear soluciones.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Identificar al poseedor precario y la problemática en el desalojo por posesión precaria, tanto a falta de título como al fenecimiento del mismo.

1.3.2. Objetivos específicos

- a) Analizar los conceptos de posesión precaria respecto a la normativa y alcances jurisprudenciales encontrados.
- b) Fundamentar la eficacia o ineficacia actual del poseedor precario.
- c) Definir el concepto actual del poseedor precario.
- d) Plantear soluciones a la problemática encontrada.

1.4. Metodología

Nuestro trabajo se encuentra dentro de una investigación de tipo descriptiva-explicativa, pero además consideramos que es de tipo propositiva por cuanto se cimienta en una necesidad, donde una vez que se tome la información descrita, se realizará una propuesta para superar la problemática actual y las deficiencias encontradas.

Por otro lado, en cuanto a los métodos y técnicas de investigación jurídica, nuestro trabajo es una investigación socio-jurídica, por cuanto concibe el problema jurídico desde una perspectiva fáctica, es decir basándose en

la eficacia de las normas jurídicas, y la verificación de su cumplimiento efectivo en la realidad, pero además es de método sistemático por cuanto nos disponemos a relacionar hechos dispersos para llegar a unificar criterios que dé solución al fenómeno tratado.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Reconocimiento Constitucional de la Posesión

Debemos tener en cuenta, nuestra Carta Magna no menciona de manera textual el reconocimiento de la posesión como un derecho real, es así que la Constitución Política del Perú de 1993 en su artículo 72 nos menciona que: “La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes”. Realizando de esta manera solo una mención a la restricción del ejercicio de este derecho, lo cual no quiere decir que el derecho real de posesión no esté reconocido, sino que está implícito en algunos preceptos constitucionales.

Uno de ellos la protección del derecho de propiedad, ya que según manifiesta la doctrina el fundamento de la protección posesoria en nuestro país es ser el complemento necesario de la protección del derecho de propiedad, esto basándose en que la posesión se protege como una exteriorización de la propiedad.

Otro de los preceptos constitucionales que dan reconocimiento a la posesión es el mantenimiento de la paz social y el orden público, pues como nos menciona Fiorella Pastrana (2017):

La tutela jurídica de la posesión encuentra su fundamento en la necesidad de impedir que las situaciones de hecho establecidas sobre los bienes se vean alteradas por vías de hecho, en donde es característico el uso de la violencia privada como mecanismo de auto tutela. (p 04.).

De tal manera que, por la imperiosa necesidad de preservar el orden público y la paz social, el estado de poseedor debe ser preservado, hasta que la administración de justicia determine la existencia de un mejor derecho a poseer y por ende ordene la desposesión.

2.2. La Posesión en el Código Civil Peruano

El código civil peruano de 1984 define la posesión en su artículo 896 como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Este derecho, el primero del libro de Reales, llega ser una suerte de conductas de una persona respecto de una cosa, sin tener en cuenta si esta tiene o no derecho sobre ella.

La idea de posesión ha sido desarrollada en la doctrina incansablemente, con distintas posiciones:

Así, es poseedor quien actúa sobre el bien de la forma como lo haría el propietario, el copropietario, el usufructuario, el usuario, el titular de una servidumbre, el superficiario, el arrendatario, el comodatario o cualquier titular de derecho patrimonial sobre el bien, sea éste real o no. Es un derecho real autónomo, diferente a la titularidad que se refleja en el comportamiento del poseedor. Aquí vale la pena acuñar una diferencia entre el derecho de posesión y el derecho a la posesión, entendiendo al primero como el que deriva de la conducta y al segundo como el que proviene de un título. No todo el que tiene Derecho de posesión ostenta título para poseer, y no todo el que cuenta con título posee el bien. (Mejorada Chauca, 2013, p 252.).

Ahora teniendo en cuenta que la posesión refleja el comportamiento del poseedor, cabe preguntarnos ¿Por qué se protege la posesión?, esta pregunta la realizó Rodolfo Ihering¹, dando respuesta a la misma con la teoría objetiva de la posesión la que señala:

“La protección de la posesión, como exterioridad de la propiedad, es un complemento necesario de la protección de la propiedad, una

¹ IHERING, Rodolfo von.” Teoría de la Posesión –Fundamento de la protección posesoria”.

facilitación de la prueba a favor del propietario, la cual aprovecha también el no propietario” (Citado en Lama More, 2011, p 34).

Aunque esta teoría de protección de la posesión fue duramente criticada, junto con la teoría subjetiva, es la que más se acomoda a nuestra realidad jurídica, o como diría Lama More (2011) la que se aproxima más a la necesidad de priorizar la seguridad jurídica:

“De las teorías expuestas se advierte que la de Ihering es la que más se aproxima a la necesidad de priorizar la seguridad jurídica y con ello impedir que quienes conduzcan bienes –legítima o ilegítimamente- con interés propio y satisfaciendo su propia necesidad dando al bien una finalidad económica para su propio beneficio –de vivienda, alojamiento, negocio, etc.- no sean privados –o amenazados de privación- del bien, sino hasta que el órgano jurisdiccional decida a quien le corresponde legítimamente dicha conducción. Cualquier alteración fáctica, de origen privado, de ese estado de cosas, puede ser rechazada extrajudicialmente por el poseedor; o a través de los interdictos o acciones posesorias, según sea el caso. Por ello, en nuestro sistema patrimonial, será poseedor no solo quien reconoce en otro la propiedad, como es el caso de arrendatario, el comodatario, el usufructuario, etc, sino además quien no reconozca en otro la propiedad, como lo es el actual precario -Art. 911 del C.C.-, el usurpador, el ladrón, quien se considere propietario del bien, sin serlo realmente, entre otros. Todos ellos conducen el bien ejerciendo de hecho atributos que le corresponden al propietario”. (p 36).

En tal sentido podríamos permitirnos calificar a un poseedor según el código civil peruano como aquel que ejerce algunos atributos de la propiedad, es decir, que se comporte respecto del bien, como lo haría normalmente un propietario o una persona con derecho al bien.

2.2.1. Acepciones de la posesión

Tomando como base lo señalado sobre la posesión, añadiremos algunas acepciones hechas por la doctrina, en tal sentido, Mejorada Chauca (2013) señala sobre la posesión que:

Si la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho, sólo habrá posesión cuando los terceros (espectadores de la apariencia) crean que quien está desplegando la conducta sobre el bien es titular de un derecho. Es decir, no se trata solo de usar, disfrutar o disponer de hecho de un bien, sino de que a partir de esas conductas se genere la señalada apariencia. Si a pesar de existir ejercicio de hecho no es posible generar esa apariencia (porque se sabe públicamente de la ausencia del derecho), no debería existir posesión. (p.254).

Así mismo Héctor Lama More (2011) nos ilustra su postura, que no difiere de mucho en la anterior, pero da unas pinceladas más concretas al concepto de posesión con algunos ejemplos:

Se puede decir, sin lugar a dudas, que será poseedor quien de hecho use un bien, esto es, quien se sirva de él, satisfaciendo su deseo o exigencia: entre ellos podemos ubicar, por ejemplo, al arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo fáctico, directo e inmediato; o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador, entre otros; respecto de los poderes jurídicos de disponer y reivindicar un bien, que están reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima. (p. 60).

Tomando ambas acepciones podremos decir que será poseedor, no solo el que use un bien o se sirva de él, sino también el que sustente la apariencia del ejercicio de la posesión.

2.2.2. Clases de posesión

2.2.2.1. Posesión mediata e Inmediata

El Código Civil nos esboza en su artículo 905 una mirada al poseedor mediato e inmediato.

a) El poseedor mediato

Es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Por tanto, poseedor mediato es el titular del derecho, un claro ejemplo de esta posesión es el contrato de arrendamiento, mediante el cual, el arrendador (poseedor mediato), es aquel que cede la posesión quien confirió el título (poseedor inmediato).

b) El poseedor inmediato

Es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo, el arrendatario.

2.2.2.2. Posesión de buena fe

El Código Civil nos esboza en su artículo 906 una mirada al poseedor ilegítimo de buena fe, dándonos a entender que la buena fe es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título.

2.2.2.3. Posesión de mala fe

Nuestro Código Civil no define expresamente de mala fe en la posesión, llevándonos a entender que vendría a ser aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene

conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad.

2.2.2.4. Posesión precaria

El Código Civil nos esboza en su artículo 911 una mirada al poseedor precario manifestando que es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

2.2.3. Ilegitimidad en la posesión

Nos es necesario para el desarrollo del presente definir si el concepto de la ilegitimidad en la posesión coincide o guarda relación total o parcial con lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil vigente.

Para esto, realizaremos tres distinciones claras respecto a cuándo se considera que el poseedor deviene en ilegítimo:

a) Poseedor sin título

Es aquel poseedor que no cuenta con título alguno que sustente su posesión.

b) Poseedor con título nulo

Es aquel poseedor que, contando con título, este deviene en una nulidad manifiesta, por ejemplo, aquel contrato que no lleva firmas, o una donación hecha en documento privado.

c) Poseedor título válido pero ineficaz

Es aquel poseedor que, teniendo un título válido, este resulta ser ineficaz, se pondría el ejemplo, de aquel que adquiere su derecho de propiedad mediante un contrato de compraventa, y luego se da cuenta que horas antes su vendedor había

trasferido la misma propiedad a un tercero, el título es completamente válido, pero deviene en ineficacia.

Podríamos asumir entonces que la ilegitimidad en la posesión va más allá de lo regulado en el artículo 911 del código civil, siendo así el precario una forma de posesión ilegítima. Es necesario mencionar que estos conceptos son realizados antes del IV Pleno Casatorio Civil y antes que se considerara poseedor ilegítimo al supuesto dado en una compraventa resuelta.

2.3. El Poseedor Precario

2.3.1. El poseedor precario en el código civil peruano

Esbozaremos el concepto que nos da el Código Civil: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido” (Código Civil, 2018, art. 911).

Para llegar a este concepto el precario ha evolucionado a lo largo de la historia dando desde los inicios de la civilización romana, tal como nos lo muestra Aníbal Torres (2009):

En la antigua Roma cada una de las familias (patricias) tenía como jefe *al pater familias*, propietario y poseedor de los bienes familiares, sacerdote de los dioses familiares y magistrado con poderes absolutos sobre su familia. Cultivaba la tierra con la ayuda de sus hijos, esclavos y clientes. Roma admitió a otros pueblos itálicos, agricultores sin tierra, conocidos como plebs (plebeyos). El pater familias acogió y proporcionó tierras en precarium al plebeyo, quien se convirtió en su cliente, protegido y vasallo; a cambio, el plebeyo le debía fidelidad, ayudaba en el cultivo de sus tierras y lo seguía en la guerra y en la política. (p. 5).

Más adelante en Alemania, como consecuencia de la falta de mano de obra, los feudales dieron tierras a los campesinos con la finalidad de que se cultiven, debiendo pagar por esas tierras un

determinado monto de la cosecha o cualquier otra condición que el feudal pusiese, a esta relación se le denominó precaria. Luego de ello el derecho canónico también se hace parte de la historia del precario, según nos cuenta Aníbal Torres (2009):

El Derecho canónico reguló los bienes de la iglesia católica, que por su gran cantidad no podía administrar, creando algunas figuras con la denominación común de precaria. Así, algunos bienes fueron afectados a favor de laicos con la denominación de *precarie oblata*; otros fueron afectados a usos especiales de tipo eclesiástico, fundados en una especie de administración usufructuaria a tanto alzado, concedida con el nombre de *precarie* a título individual a favor de laicos o de ciertos clérigos; un particular donaba bienes a un monasterio y éste lo devolvía en el acto, mediante un documento llamado carta precaria, para que lo disfrute pagando un canon anual. (p. 7).

En el Perú, los códigos civiles de 1852 y de 1936 no dieron una definición de desalojo, menos aun de ocupante precario, salvo algunas leyes procesales las cuales trajeron de raíz española la figura del desahucio, que vendría a ser en la actualidad lo más parecido al desalojo, en ella se podía invocar como causal al ocupante precario. Esta evolución nos lleva al Código Civil vigente que, con fines de servir al desalojo, inserta la figura del ocupante precario en su cuerpo normativo.

2.3.2. Precariedad e ilegitimidad

De acuerdo a los conceptos esbozados en los ítems anteriores, podemos decir que la precariedad se manifiesta por la ausencia de título, y este es el hecho o acto jurídico en sobre el cual se invoca una calidad jurídica.

Por otro lado, trasladándonos a lo que nos menciona el artículo 906 del Código Civil la posesión ilegítima requiere de un título el cual tiene vicios que acarrean su invalidez, vicios que pueden ser conocidos o no por el poseedor; si, por error o ignorancia, no los

conoce es poseedor de buena fe y si los conoce es poseedor de mala fe. En cambio, según el art. 911 señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, mostrándonos el texto normativo dos supuestos, la falta de título y el título que ha fenecido.

De esta manera nuestro ordenamiento jurídico nos muestra una diferenciación entre estas dos instituciones, debiendo tener en cuenta que alguna parte de la doctrina también considera ilegítimo al poseedor sin título, llevando así a un concepto de género especie, en donde el precario viene a ser la especie y la ilegitimidad el género.

2.3.3. Precariedad originaria

Los supuestos que se nos presenta en el Código Civil, son asimilados por la doctrina como precariedad originaria y derivada, sobre la cual se menciona que:

La calidad precaria originaria se da cuando el poseedor nunca poseyó título (fundamento jurídico), le falta derecho porque no lo ha tenido nunca, como la posesión de bien ajeno adquirida clandestinamente, por usurpación, robo, etc. Todo ocupante que no acredite tener un título para poseer válidamente un bien es un precario. Quien posee con título no es precario. (Torres Vásquez, 2009, p 13).

2.3.4. Precariedad derivada

Así como denominamos precariedad originaria a la falta de título, la doctrina nos muestra la precariedad derivada para el fenecimiento del mismo:

La calidad precaria derivada (sobreviniente) se da por fenecimiento del título, lo que conlleva la pérdida del derecho de posesión (posesión degenerada): Así, por ejemplo, cuando por transacción, mutuo disenso, resolución, rescisión, vencimiento del

plazo, cumplimiento de la condición resolutoria, revocación, nulidad, anulabilidad u otro motivo se extingue el contrato en virtud del cual posee el bien el usuario, usufructuario, comodatario, acreedor anticrético, servidor de la posesión, comodatario, administrador, etcétera. (Torres Vásquez, 2009, p 14).

2.4. El Desalojo por Posesión Precaria

2.4.1. El desalojo

El fundamento principal del desalojo es la protección de la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, por distintos medios, entre ellos el proceso de desalojo.

2.4.2. Objeto y restitución del bien

El desalojo tiene por objeto asegurar la libre disposición de ciertos bienes, cuando son detentados sin título alguno, contra la voluntad de aquellos que si pueden sustentar su derecho. Esto con la finalidad de que se les restituya el derecho de poseer y disponer sobre el bien.

2.4.3. Desalojo y reivindicación.

Obviamente, el desalojo y la reivindicación son pretensiones procesales que se asemejan, pero existen diferencias que son puntuales. En el desalojo se pretende recuperar el uso y goce del bien, en tanto, que la reivindicación, la posesión y la propiedad del bien. En el primero, lo puede intentar el propietario, el arrendador, el administrador o todo aquél que considere tener derecho a la restitución de un predio, en cambio, en la segunda, sólo el propietario del bien o persona que lo represente legalmente. El desalojo es un proceso sumarísimo, en cambio, la reivindicación, un proceso lato o de conocimiento. Así mismo Gonzales Barrón (2005) señala al respecto:

El desalojo no produce el efecto de clausurar el debate respecto de la propiedad, ni siquiera entre las mismas partes, por virtud de

la cognición limitada del proceso y por tratarse de una acción posesoria. Siendo así, el actor del desalojo puede ganar por efecto de la prueba sumaria de propiedad, pero luego perder una reivindicatoria o una prescripción adquisitiva, con prueba amplia de propiedad y de alegaciones. Es decir, el Derecho peruano terminaría reconociendo dos instrumentos de protección de la propiedad, uno sumario y otro plenario. (p. 36).

2.4.4. Tipos

a) Desalojo por falta de pago

Este tipo de desalojo se da cuando no se ha cancelado el monto pactado en el contrato por más de dos meses con quince días, en tal plazo el administrador o propietario puede solicitar el pago teniendo un plazo de quince días, después de este tiempo se podrá solicitar el desalojo por falta de pago.

b) Vencimiento de contrato

Como lo dice su nombre se da cuando culmina contrato. Teniendo que comunicar o solicitar la devolución del bien.

2.4.5. Desalojo por poseedor precario

Partamos del punto obvio de que para que se dé el desalojo por ocupación precaria, tiene que haber un poseedor precario, ya sea por falta de título o porque este ha fenecido, entonces regresamos al concepto de que el precario es incluido en la legislación peruana, a efectos del desalojo, teniendo ambas instituciones una estrecha relación, ya que como menciona Martín Mejorada (2018) nadie es precario "*per se*", siempre funciona como una categoría atribuible al poseedor en la evaluación sumaria del proceso de desalojo.

Ahora para dejar en clara la otra postura traeremos al frente lo mencionado por Gunther Gonzales Barrón (2012):

La jurisprudencia ha entendido que el conflicto entre un propietario, que nunca fue poseedor, frente a un poseedor sin

título, se resuelve a través del desalojo por ocupación precaria. Nótese que el demandante solo exhibe el título de propiedad, pues no ha sido poseedor, por lo que, en tal perspectiva, el desalojo se convierte en un mecanismo de protección de la propiedad, análogo a la reivindicatoria, pues en ambas se discute la propiedad, y no la posesión. (p. 09).

Esa así que hemos llegado al punto en donde confluyen, las posiciones doctrinales, generando confusión, en lo que respecta al precario.

2.5. El Precario frente al IV Pleno Casatorio

En el mes de diciembre del 2011 se realiza el IV Pleno Civil de la Corte Suprema, mediante el cual se fijan criterios para identificar al poseedor precario que será parte del proceso de desalojo. Antes de este Pleno Casatorio existían tanto en doctrina como en jurisprudencia diversos criterios sobre la posesión precaria, por lo que este llega con el ánimo de uniformizar criterios, aunando esfuerzos este nos trae siete reglas que constituyen un precedente, las cuales detallaremos a continuación.

Primera regla:

Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. (Casación N° 2195, 2011).

En esta regla se define al precario, como aquel que ocupe un inmueble ajeno, sin pagar renta y sin título para ello. En términos generales, esta definición va acorde con la prevista en el artículo 911 del Código Civil. Sin embargo, consideramos que el pagar la renta o no pagarla no es una característica esencial del precario, esta postura la fundamenta Luis Felipe del Risco (2016), ejemplificándola con el contrato de arrendamiento:

Puede existir pago y precariedad al mismo tiempo. Es el caso de un arrendatario que tiene un título vencido, pero continúa pagando renta en

la cuenta bancaria consignada en el contrato de arrendamiento, a pesar de que el arrendador le ha requerido la restitución del bien. No por este hecho (pago de renta) deja de configurarse la condición de precario, salvo que el arrendador haya renunciado a su pedido de restitución a través de la aceptación de los pagos. Lo cierto es que el asunto debe ser analizado caso por caso. Para tal efecto, lo esencial no es el pago de la renta por parte del ocupante, sino que haya ausencia de título o que, habiéndolo, este se haya extinguido. Es decir, que se presenten cualquiera de los dos supuestos previstos en el artículo 911 del Código Civil. (p.137).

Segunda regla:

Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. (Casación N° 2195, 2011).

Esta regla a nuestro entender es de vital importancia porque toma como punto fundante la protección del proceso de desalojo, pues nos muestra que no se tiene que acreditar ser propietario del bien para formar parte de este proceso pues comúnmente se entendía al Cuarto Pleno Casatorio como un precedente respecto del dominio y los mecanismos de protección que de él derivan. Delimitando de esta parte solamente quien tiene el derecho a poseer.

Tercera regla:

Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil en el sentido de que por 'restitución' del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de que es propietario o no (Casación N° 2195, 2011).

Esta regla es también de peculiar importancia en tanto, deja definido el tema de la restitución, que antes de este cuarto pleno tenía un vacío y una

fuerte confrontación de posiciones ya que surgían los poseedores que sostenían que nadie les había entregado la posesión, por tanto, no tenían un deber de restitución respecto de la posesión adquirida ya que su contraparte no les había entregado el bien, frustrando los mandatos de restitución, escenario que cambia totalmente con esta regla pues como manifiesta Felipe del Risco (2016) “no es necesario que exista un vínculo previo entre el demandante y el demandado para que nazca este deber de restitución, el cual no tiene un origen convencional, sino que es esencialmente legal” (p.138).

Cuarta regla:

Establecer conforme el artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. (Casación N° 2195, 2011)

Esta regla nos lleva al artículo 586 del Código Procesal Civil, el cual nos indica quien es pasible de demandar o de ser demandado permite, ahora la regla en mención no permite identificar con claridad quiénes cuentan con legitimidad en el proceso de desalojo.

Nuevamente se identifica las dos posiciones que deben ser evaluadas por los jueces: el demandante, quien debe probar tener un título que le permita poseer el bien que no ocupa (todo aquel que ostente un derecho a la restitución del predio - derecho a la posesión); y el demandado, quien debe acreditar que su posesión actual está amparada en un título vigente (debe acreditar que no hay ausencia de título o que su título no ha fenecido). (Del Risco Sotil, 2016, p.138)

Quinta regla: contiene una enunciación de ciertas situaciones comunes de precariedad

i) cuando el ocupante era parte de un contrato que ha quedado resuelto extrajudicialmente, siempre que para la resolución se haya cumplido el procedimiento formal previsto en la ley y en el mismo contrato; ii) cuando el poseedor es parte de un arrendamiento vencido, y el propietario ha expresado su voluntad indubitable de concluir la relación exigiendo la devolución del bien; iii) cuando el poseedor invoca un título cuya nulidad se aprecia claramente, sin mayor investigación; iv) cuando el ocupante posee en virtud de un arrendamiento no inscrito, y el inmueble lo adquiere un tercero de buena fe que no acepta la permanencia del arrendatario; v) cuando el poseedor no muestra claramente un título sobre el suelo, pese a haber construido sobre él; y, vi) cuando el poseedor que alega haber ganado la propiedad por prescripción no exhibe prueba contundente sobre ese hecho jurídico. (Mejorada Chauca, 2013, p.47).

En esta regla el precedente nos muestra situaciones en las cuales se identifica al precario, como mencionaba Martín Mejorada (2013), antes de este precedente existía incertidumbre sobre cuando se consideraba precario al demandado a efectos del desalojo, ahora “el precedente tiene el gran mérito de haber fijado un camino de alguna certeza sobre la materia y eso es lo más valioso en materia judicial, se llama predictibilidad.” (p.48). Pero, así como hay posiciones que defienden estos enunciados hay doctrinarios como Gonzales Barrón (2013), los cuales muestran su descontento:

No existe una tutela igualitaria para las partes debido a que si bien al demandado en un proceso de desalojo se le da un plazo para que pueda responder la demanda, este tiempo sería demasiado corto. Se trata de solo cinco (5) días, lo que implica que no haya tiempo suficiente para poder juntar los medios probatorios que se van a presentar y, con ello, aumentan las posibilidades de que se ordene ir a un proceso posterior a la hora de discutir sobre la prescripción adquisitiva. (p. 44).

Sexta regla:

En todos los casos descritos, el juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido de que corresponda, conforme a los

hechos y la valoración de las pruebas aportadas. (Casación N° 2195, 2011).

Esta sexta regla nos permite observar que la finalidad del pleno es clara y está orientado a brindar una protección eficaz al derecho a la posesión y a que los jueces, en todos los casos, se pronuncien sobre esta titularidad, que es lo que realmente debe ocurrir en el proceso de desalojo.

Séptima regla:

“En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación del bien”. (Casación N° 2195, 2011).

Esta regla se ha recogido sin criterio que la justifique, trasladando el plazo de prescripción extintiva del interdicto, dirigida a cautelar el derecho de posesión, al proceso de desalojo, que procura defender el derecho a la posesión, haciéndonos reflexionar sobre esta regla pues según el conocimiento adquirido solamente la ley puede fijar plazos de prescripción en nuestro ordenamiento.

Para algunos doctrinarios estas acepciones, son esfuerzos aunados que han logrado unificar conceptos y lograr mejoras que son el primer paso del largo camino a recorrer para construir del desalojo una verdadera herramienta para la defensa posesoria, pero para otros estos esfuerzos aunados, lejos de concretar un aporte para la concepción de precario, terminan ampliándola, haciendo del precario un saco de múltiples conceptos, esta crítica es realizada también realizada por Gunther Gonzales (2013) quien nos ilustra un comentario respecto del IV Pleno Casatorio:

El resultado es que se ha construido una noción de precario omnicomprendido, que lo abarca todo, desde el poseedor sin título, pasa por el poseedor con título vencido, y llega hasta el poseedor con título, pero que ha sido dudosamente resuelto por la vía extrajudicial, o cuando

el inmueble se vendió a tercero, o al constructor en suelo ajeno. En tal contexto, el desalojo por precario sirve para los mismos fines que una reivindicatoria, interdicto y hasta para discutir la usucapión cuando lo alegue la parte demandada. Una situación análoga no se presenta en sistema jurídico alguno. (p. 243).

2.6. El Precario frente al Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Huánuco

Los procesos de desalojo por ocupante precario, en el tiempo fueron más comunes, y al ser este un proceso rápido, el propietario era restituido en su posesión de manera fácil y eficaz, luego de ello, el precario encontró una salida para evadir el desalojo, con un título falso, al tener título el juez, no lo consideraba precario y tenían que acudir a la reivindicación para solucionar su controversia.

Para frenar esta situación, el IV Pleno Casatorio estableció como doctrina jurisprudencial vinculante en el precedente 5.3, que en caso el juez advierta la nulidad manifiesta del título posesorio, queda facultado a analizar dicha situación en la parte considerativa de la sentencia y en función a ello amparar o desestimar el desalojo, posterior a ello el IX Pleno Casatorio ya no solo lo faculta a analizar sino también a valorar dicho título.

Todo esto se menciona como antecedente porque en el año 2017 se da el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Huánuco, en donde se buscaba determinar si era factible que, así como el juez podía realizar el análisis y la valoración correspondiente, respecto de la nulidad manifiesta del título del demandado, también pudiese realizar dicho análisis y valoración respecto del título del demandante. Parafraseando a Alan Pasco Arauco, diremos que la respuesta era obvia, sería ilógico sino, pues si se podía valorar el título del demandado con mayor razón se debería valorar el título del demandante, y es así como lo dispuso la corte superior de justicia de Huánuco.

Siguen algunas discusiones respecto a este pleno, en tanto los doctrinarios asumen que no se respondieron las preguntas correctas, o que no se le dio el enfoque correcto, deviniendo este pleno en innecesario.

2.7. El Precario en la Jurisprudencia

2.7.1. Casación N^o 2156 -2014 – Arequipa

Esta casación nos trae a controversia que el desalojo no solamente procede contra el precario sino contra el poseedor ilegítimo, siendo este el que posee con ton título nulo, ineficaz, resuelto, quien adquirió la posesión de quien no era el propietario, o aquel que no tenía facultades para transferir diciéndolo de forma simple el desalojo procede contra cualquier tipo de poseedor.

NOVENO. - Que, respecto al segundo punto, relativo a la infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil, cabe señalar que mediante la pretensión de Desalojo por Ocupación Precaria se deberá establecer si la parte demandante ha acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble, y respecto al demandado, si tiene un título que justifica su posesión. En consecuencia, para que prospere la acción de desalojo por esta causa se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos:

i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio;

ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado;

iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y,

iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos:

a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido;

b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y,

c) que se adquiriera de aquél que, teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo. (Casación N^o 2156, 2014).

2.7.2. Casación N^o 4742-2017- Cusco

Esta casación responde a las siguientes preguntas:

¿El hijo mayor de edad del propietario tiene un "derecho de uso" sobre el bien de su padre? ¿Esto impediría que sea desalojado?
¿En qué supuestos se configura este derecho de uso?

La Corte señaló que en las circunstancias expuestas, declarar infundada la demanda de desalojo importaría la infracción de orden constitucional, por cuanto, en la práctica al negar el uso y disfrute pleno de la propiedad a los demandantes, se estaría restringiendo la propia subsistencia de estos, habida cuenta que han referido en su demanda que los emplazados no les permiten el ingreso a su vivienda y tampoco pagan renta alguna, y por ende se estaría postergando los derechos fundamentales de los demandantes, contenidos en el artículo 18 , 49 y 610 de la Constitución Política del Perú. (Ya es oficial: estos son los acuerdos del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017,2019).

CAPÍTULO III

DISCUSIÓN Y ANÁLISIS

3.1. Discusión y Análisis

La evolución de la posesión precaria en el Perú, ha ido creciendo con el transcurso del tiempo, y con este crecimiento también ha crecido el número de posiciones doctrinales y jurisprudenciales al respecto, luego de adentrarnos en los conceptos presentados con anterioridad podemos decir que el fin para el que fue creada la figura del precario se ha distorsionado categóricamente.

En tanto el precario nace como una figura necesaria para que mediante el desalojo los propietarios recuperen rápidamente la posesión de sus bienes. En tal sentido en el Perú, el desalojo con relación a la posesión solo procede contra el poseedor precario, siguiendo este orden de ideas lo importante para desalojar a alguien de un bien, es convertirlo en precario. Ahora bien, nuestra legislación peruana (art. 911. Del Código Civil), nos muestra dos supuestos de poseedor precario, aquel que poseedor que no tiene título y aquel que, habiendo tenido título, este ha fenecido.

En cuanto al poseedor sin título debemos decir sobre este que es un tipo de poseedor ilegítimo, en tanto en el Perú según Alan Pasco, existen tres tipos de poseedores, el invasor, que es aquel poseedor que carece de título, el poseedor que teniendo título este es nulo, y el poseedor que tiene título válido pero ineficaz, hablamos entonces de tres tipos de ilegitimidad en la posesión.

Ahora frente a esta ilegitimidad nuestro ordenamiento jurídico, nos brinda herramientas de defensa como la reivindicación y el desalojo, siendo que el poseedor ilegítimo con título nulo y el poseedor ilegítimo con título válido pero ineficaz, deberán recurrir a la reivindicación, mientras que el poseedor sin título ira a una vía más corta que es el desalojo.

Siendo así al propietario le convenía calificar a su contraparte de precario, pero la evolución de del derecho trae consigo también la vista de los vacíos que tiene cada norma, y es así que los poseedores que eran calificados como precarios, pronto se dieron cuenta que bastaba con introducir un título sea válido o no al proceso de desalojo, para que el juzgador desestime la pretensión de desalojo, recomendando la reivindicación como la acción más idónea para el caso. A la vista de esta problemática surge el IV Pleno Casatorio, el cual en su precedente 5.3, nos avista una solución a esta problemática, facultando al juzgador a analizar el título del demandado.

En respuesta a lo señalado el precario decidió manifestar al juzgador que, si bien tiene facultades para analizar, este no puede valorar el título, surgiendo una nueva problemática, que intento solucionar el IX Pleno Casatorio el cual faculta al juzgador a valorar el título siempre que exista nulidad manifiesta, ejemplo de ello sería que el título presentado no esté firmado por las partes, o siendo el caso de una donación, esta no cumpla con los requisitos de formalidad establecidos en el código civil.

Con posterioridad a ello, debemos mencionar que la casuística nos muestra, que ahora el que intentaba buscar vacíos ya no era el precario sino el demandante, el cual con un título invalido pretendía desalojar a su contraparte, aduciendo que el juzgador no estaba facultado para valorar el título del demandante, a este problema, acude el Pleno Distrital de Huánuco (el cual fue duramente criticado por la doctrina por ser insustancial e innecesario), este pleno faculta al juzgador a analizar y valorar el título del demandante.

Hasta el momento se había distorsionado un poco la figura del precario, pero con la llegada de la Casación N^o 2156 -2014, se empieza a confundir el término en sí, pues esta casación menciona que el desalojo ya no solo opera en contra del poseedor precario, sino también en contra del poseedor ilegítimo dando, en ella una serie de conceptos en donde opera el desalojo, desvirtuando así su concepto y dando el mismo ámbito que la reivindicación, generando así una tendencia a peticionar desalojo por

ocupación precaria de parte de los litigantes, considerando al desalojo la nueva acción reivindicatoria, mostrando algunos doctrinarios como Alan Pasco, Héctor Lama y Gunther Gonzales, su disconformidad con esta sentencia ya que en un criterio aunado todos mencionan que en una instancia tan corta como el desalojo se pueden inmiscuidos todos los conflictos de derechos reales, tal y como lo hace ver esta sentencia.

Posterior a ello tenemos la Casación N^o 4742-2017, la cual versa sobre el desalojo a los hijos por parte de los padres en donde se niega el pedido de desalojo al padre, sosteniendo como base los principios constitucionales de protección a la familia, ahora la doctrina discute respecto a si este hijo es o no un precario, respecto a ello podemos considerar que a la luz del IV pleno Casatorio, el cual solicita una ausencia de acto jurídico para la configuración del precario, el hijo que pretende ser desalojado, en teoría es un poseedor precario.

Por tanto, vamos a terminar diciendo que el concepto de poseedor precario se ha llenado de tantos conceptos y se ha abierto a tantas posibilidades que ya no resulta eficaz, por tanto, si es que no se llegase a aunar un concepto en concreto que subsane todos los problemas que mantiene a la actualidad, la mejor opción sería derogarlo, y hacer de la reivindicación una vía general para este tipo de casos.

CONCLUSIONES

1. El desalojo por ocupación precaria es un mecanismo de protección de la posesión, el cual se caracteriza por ser un proceso ágil mediante el cual el poseedor mediato en virtud de un título pretende recuperar la posesión de su bien, frente al poseedor inmediato, pero en la actualidad a este concepto la doctrina y la jurisprudencia le han ido agregado supuestos que trastocan la razón de ser de este desalojo, en tal sentido en el Perú es necesario avanzar hacia una definición de que pueda resultar eficaz en nuestro sistema civil, antes de que el concepto que ha venido desarrollando la jurisprudencia se desmorone.

2. En la actualidad el desalojo por ocupante precario, luego del IV Pleno Casatorio, y de las casaciones que modifican su contenido, sirve para los mismos fines y con la misma duración en el proceso judicial que una acción reivindicatoria, generando así, ineficacia en la institución del precario, el cual deja de ser útil frente a otras instituciones del derecho civil, invitando así a la modificación de lo que se conoce hoy por precario o a la derogación del mismo.
3. Debemos entender que la figura de poseedor precario es un concepto en el proceso de desalojo, no fuera de él, de tal manera el desalojo viene a ser un proceso sumario que protege la situación jurídica del poseedor, que exige la restitución del bien frente a uno inmediato, convirtiéndose en un instrumento de tutela basado en la reducción del tema controvertido y en la abreviación del procedimiento.

RECOMENDACIONES

1. El planteamiento lógico para dar solución a esta controversia sería lograr que el legislador de un concepto adecuado para el poseedor precario, teniendo en cuenta que a partir de lo que tiene en la actualidad puede ser un gran riesgo, pero no imposible si se logra afinar el IV Pleno Casatorio, y se elimina los supuestos de poseedor ilegítimo, planteados en la Casación N^o 2156 -2014, reduciendo el concepto actual de precario al poseedor sin título, aunando algunos criterios del IV Pleno Casatorio como, la verificación de la nulidad manifiesta del título del poseedor mediato así como también criterios del pleno distrital de Huánuco sobre la nulidad manifiesta del título del poseedor inmediato

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*, 1ra. ed. Ius Et Veritas, Lima, 2016.

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Comentario breve al decepcionante Cuarto Pleno Civil*, 243 ed., Actualidad Civil y registral, Lima, 2013.

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La Posesión Precaria, En Síntesis (y réplica contra los positivistas radicales)*, Actualidad Jurídica. Nº 223, Gaceta Jurídica Editores: Lima, 2012.

LAMA MORE, Héctor. *La Posesión Y La Posesión Precaria En El Derecho Civil Peruano*. 1ra ed. Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2011

MEJORADA CHAUCA, Martín. *La Posesión en el Código Civil Peruano*, 40va. Ed, Derecho & Sociedad, Lima, S.f.

PASCO ARAUCO, Alan. *Sobre la posesión precaria, el desalojo y los intolerantes. Analizando al analizador. tomo 219.*, Actualidad Jurídica, Lima. 2012.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Posesión Precaria*. Estudio Aníbal Torres Abogados. Lima. 2009.

Sitios web y documentos electrónicos

Corte Superior de Justicia de Huánuco realizará Pleno Jurisdiccional Civil. Recuperado de: <https://laley.pe/art/4188/corte-superior-de-justicia-de-huanuco-realizara-pleno-jurisdiccional-civil>

PASCO ARAUCO, Alan, *La posesión precaria en el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Huánuco: ¿más de lo mismo?*, Recuperado de: <http://www.parthenon.pe/derechos-reales-en-serio/la-posesion->

precaria-en-el-pleno-jurisdiccional-distrital-civil-de-huanuco-mas-de-lo-mismo/

¿Pueden los padres desalojar a sus hijos? 13 de febrero de 2020. Recuperado de: <https://laley.pe/art/7489/pueden-los-padres-desalojar-a-sus-hijos>

RIOJA BERMUDEZ, Alexander, *Casación 2156-2014, Arequipa: Presupuestos para demandar desalojo por ocupación precaria*. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2017/07/22/casacion-2156-2014-arequipa-presupuestos-para-demandar-desalojo-por-ocupacion-precaria/>

PASTRANA ESPINAL, Fiorella, *¿Por qué se protege la posesión?: Fundamentos de la tutela posesoria* Recuperado de: <https://lpderecho.pe/por-que-se-protege-la-posesion-fundamentos-de-la-tutela-posesoria/#:~:text=I.-,Introducci%C3%B3n,reales%2C%20tales%20como%20la%20propiedad.>

Fuentes legislativas

CONSTITUCION POLÍTICA DEL PERÚ. (Promulgada el: 29-12-1993) Jurista Editores. Lima. 2017.

DECRETO LEGISLATIVO NRO. 295, Decreto Legislativo que aprueba Código Civil (Promulgado el 24-07-84). Jurista Editores. Lima. 2018.

DECRETO LEGISLATIVO NRO. 768, *Decreto Legislativo que aprueba Nuevo Código Procesal Civil* (Promulgado el 04-03-1992). Jurista Editores. Lima. 2018.

Fuentes jurisprudenciales

Casación N^o 2195-2011, Ucayali, consultado el 20 de enero de 2020

Casación N^o 2156 – 2014, Arequipa consultado el 20 de enero de 2020

Casación N^o 4742-2017, Cuzco consultado el 20 de enero de 2020