

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



**ANÁLISIS DEL OCUPANTE PRECARIO EN EL PROCESO DE DESALOJO
SIGNADO CON EL EXPEDIENTE Nº 1072-2005**

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

NOMBRES Y APELLIDOS

IVET EMMA GODOY VILLANUEVA

ASESOR

DR. JOSÉ LUIS MANDUJANO RUBIN

HUÁNUCO – PERÚ

2022

DEDICATORIA

A Dios, a mi familia y, de manera especial,
a mi hijo Guillermo.

AGRADECIMIENTO

A mis padres, profesores y a todos aquellos que me alentaron a seguir adelante.

RESUMEN

El Código Civil, en su artículo 911º, establece que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Esta definición legal, aunque sencilla en su formulación, es fuente de inacabable polémica y debate en torno a lo que debe entenderse por ocupante precario, que incide directamente en el principio de predictibilidad de las decisiones judiciales.

Atendiendo al problema descrito, a través de los Plenos Jurisdiccionales Civiles se han convocado a debates nacionales con la finalidad de uniformizar criterios jurisprudenciales sobre los supuestos que deben configurar la ocupación precaria, cuyos resultados, sin embargo, no han logrado satisfacer las expectativas generadas en torno a la solución del problema.

En ese contexto, el presente trabajo ha sido desarrollado con el objeto de evidenciar y describir los problemas que genera en el sistema de administración de justicia la falta uniformidad de los fallos que se emiten en los procesos de desalojo por ocupante precario, que actualmente representan un porcentaje significativo de la carga procesal que deben atender los órganos jurisdiccionales.

Para cumplir con el objeto de nuestro trabajo se ha recurrido a diversas fuentes de información, como trabajos de investigación, libros, revistas especializadas y sentencias de la Corte Suprema de Justicia. Justamente, esta labor nos ha permitido

analizar los actuados del proceso de desalojo por ocupante precario signado con el Expediente N.º 1072-2005, que se inició en el Primer Juzgado Mixto de Huánuco y concluyó en la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia, cuyos fallos ilustran el problema de la falta de uniformidad de los criterios jurídicos que aplican los jueces para resolver las demandas de desalojo.

PALABRAS CLAVE

Posesión, sentencia, predictibilidad, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The Civil Code, in its article 911^o, establishes that "precarious possession is that which is exercised without any title or when the one that was held has expired." This legal definition, although simple in its formulation, is a source of endless controversy and debate about what should be understood as a precarious occupant, which directly affects the principle of predictability of judicial decisions.

In response to the problem described, national debates have been convened through the Civil Jurisdictional Plenary sessions in order to standardize jurisprudential criteria on the assumptions that should configure precarious employment, the results of which, however, have failed to satisfy the expectations generated around to the solution of the problem.

In this context, the present work has been developed in order to demonstrate and describe the problems generated in the justice administration system by the lack of uniformity of the rulings that are issued in the processes of eviction by precarious occupant, which currently represent a significant percentage of the procedural burden that jurisdictional bodies must address.

To fulfill the purpose of our work, various sources of information have been used, such as research papers, books, specialized magazines and judgments of the Supreme Court of Justice. Precisely, this work has allowed us to analyze the proceedings of the eviction process for a precarious occupant signed with File No.

1072-2005, which began in the First Mixed Court of Huánuco and concluded in the Constitutional and Social Law Chamber of the Supreme Court of Justice, whose rulings illustrate the problem of the lack of uniformity in the legal criteria applied by judges to resolve eviction claims.

KEYWORDS

Possession, sentence, predictability, legal certainty.

INTRODUCCIÓN

En el Perú, el alto porcentaje que representan los procesos de desalojo por ocupación precaria, constituye una prueba irrefutable de la importancia social que tienen los conflictos sobre la propiedad y la posesión. A pesar de ello, los conflictos generados en torno a la posesión son resueltos sin observar un criterio definido respecto a la figura del ocupante precario, atentando de esta manera contra el principio de predictibilidad de las decisiones judiciales.

La situación descrita es preocupante porque nadie se pone de acuerdo en qué es un “ocupante precario”. No está definido en la doctrina ni en la jurisprudencia, y menos aún en el sentido común de los ciudadanos en general, pese a que estos son los destinatarios directos del ordenamiento jurídico.

La causa del problema radica en el artículo 911^o del Código Civil, en el que se señala que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Esta definición, aunque sencilla en su formulación, constituye la fuente de una inagotable polémica respecto a lo que debe entenderse por ocupante precario.

Mucho se ha escrito sobre el ocupante precario, pero sin llegar a consensos en cuanto a los supuestos que deben configurarlo, por lo que actualmente nos encontramos ante una realidad donde coexisten posturas divergentes y

contradictorias entre sí, tanto a nivel de la doctrina como de la jurisprudencia. Por lo tanto, los criterios jurisprudenciales que hasta ahora se han desarrollado no permiten brindar una respuesta satisfactoria a los múltiples y variados casos de desalojo que la convivencia social plantea constantemente.

En ese sentido, el presente trabajo ha sido estructurado con la finalidad evidenciar y describir la real dimensión del problema que representa la falta de uniformidad en los criterios jurídicos que se aplican en la solución de los casos de desalojo por ocupación precaria. Así pues, en los capítulos pertinentes se ha realizado la exposición y análisis de los actuados del proceso de desalojo por ocupante precario signado con el Expediente N.º 1072-2005, que se inició en el Primer Juzgado Mixto de Huánuco y concluyó en la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia, centrando la atención en los fallos que se emitieron en las diversas instancias del proceso y, sobre todo, en los criterios que determinaron el sentido de cada uno de esos fallos.

Más adelante, en el capítulo referido a los fundamentos teóricos y prácticos, se dan a conocer las investigaciones realizadas sobre la figura del ocupante precario, cuyos resultados guardan relación con el objeto de nuestro trabajo. Asimismo, se exponen las teorías formuladas sobre la posesión, el poseedor precario y los supuestos de la posesión precaria. Y, en la parte final, se señalan las principales conclusiones del trabajo, así como las recomendaciones que resultan pertinentes.

Finalmente, debemos hacer presente que durante el desarrollo del trabajo hemos podido apreciar que los conceptos establecidos en el Derecho, respecto de determinadas figuras o instituciones jurídicas, cambian, conforme va avanzando la sociedad en la que se aplica, y evolucionan atendiendo a los nuevos requerimientos que experimenta el hombre y la sociedad, en la satisfacción de sus necesidades e intereses. Es decir, que existe una interacción entre la realidad cambiante de los hechos y la norma positiva; pero que ésta, sin embargo, siempre tarda en ponerse acorde a la nueva realidad.

ÍNDICE

CAPÍTULO I: DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA DE TRABAJO

1.1.	Referencia histórica de la entidad	Pág. 1
1.2.	Explicación del cargo o puesto del trabajo	Pág. 1
1.3.	Propósitos del puesto	Pág. 1
1.4.	Limitaciones u obstáculos	Pág. 2
1.5.	Resultados concretos que ha alcanzado en este periodo de tiempo	Pág. 2

CAPITULO II: MARCO SITUACIONAL DEL PROBLEMA

2.1	Diagnóstico del problema	Pág. 3
2.2	Descripción de la realidad del problema	Pág. 5

CAPÍTULO III: FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y PRÁCTICOS

3.1	Antecedentes conceptuales	Pág. 10
3.2	Teorías	Pág. 12
3.2.1	La posesión	Pág. 12
3.2.2	La posesión precaria	Pág. 13
3.2.3	Supuestos de posesión precaria	Pág. 19
3.3	Implicaciones prácticas	Pág. 23

CAPITULO IV: COMPETENCIAS PROFESIONALES

4.1	Plan de acción	Pág. 25
4.2	Aportes en la solución del problema	Pág. 27
4.3	Resultados	Pág. 28
CONCLUSIONES		Pág. 30
RECOMENDACIONES		Pág. 32
REFERENCIAS		Pág. 33
ANEXOS		Pág. 36
	Informe del Expediente N.º 1072-2005	Pág. 37
NOTA BIÓGRÁFICA		Pág. 54

CAPÍTULO I

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA DE TRABAJO

1.1. Referencia histórica de la entidad

El Estudio Jurídico Quo Vadis brinda servicios de asesoría jurídica especializada en materias vinculadas al derecho penal, derecho civil y derecho administrativo, a través de una práctica profesional basada en la excelencia, compromiso y soluciones eficientes.

Desde la fecha de su constitución, el 02 de mayo de 2016, el estudio jurídico opera en las instalaciones del jirón 28 de Julio, n.º 1016, Tercer Piso – Oficina 302 de la ciudad de Huánuco.

1.2. Explicación del cargo o puesto de trabajo

En el Estudio Jurídico Quo Vadis la suscrita ha ejercido el cargo de asistente administrativo, durante el periodo comprendido entre los años 2016 y 2018. Entre las principales funciones asignadas se encontraba la redacción de solicitudes, cartas y oficios, así como la elaboración de proyectos de denuncias, demandas y otros escritos judiciales. Aparte de las actividades señaladas, debía realizar todo aquello que sirva para garantizar la buena marcha administrativa del estudio jurídico.

1.3. Propósitos del puesto

Coadyuvar a que el Estudio Jurídico Quo Vadis cumpla con su misión institucional.

1.4. Limitaciones u obstáculos

No contar con el título profesional.

1.5. Resultados concretos que ha alcanzado en este periodo de tiempo

Durante el trabajo realizado en el Estudio Jurídico Quo Vadis he conseguido desarrollar las siguientes capacidades:

- Analizar la relevancia jurídica de los hechos objeto de controversia
- Aplicación de las teorías jurídicas a la práctica.

CAPITULO II

MARCO SITUACIONAL DEL PROBLEMA

2.1. Diagnóstico del problema

El fenómeno de la posesión precaria es una institución que genera discusión y polémica por la poca claridad que se tiene al momento de configurarla; pero, no por la insuficiencia de literatura especializada, pues mucho se ha escrito sobre ella, sino por la diversidad de posturas que la doctrina fue desarrollando en su intento por comprenderla y explicarla. Así pues, en el contexto nacional, el principal problema que debe afrontarse es de orden teórico, no obstante contar con la definición legal recogida en el artículo 911° del Código Civil; situación que, además, se ve acrecentada por los fallos contradictorios que viene emitiendo la Corte Suprema de Justicia en los procesos por desalojo por ocupación precaria.

La posesión precaria, según advierte Lama (207), ha sido regulada normativamente en el Derecho Civil peruano recién a partir de la entrada en vigencia del actual Código Civil, esto es, a partir del 14 de noviembre de 1984. Hasta entonces la posesión precaria, conocida como "ocupación precaria", se encontraba mencionada o aludida en los Códigos Adjetivos o Leyes procesales, como una causal que podía ser invocada en la acción de desahucio (hoy desalojo), iniciada con el objeto de lograr la restitución de predios. Pese a su antiguo origen, y ante la ausencia de una regulación especial en la norma sustantiva civil, la jurisprudencia, como es obvio, se trató de llenar ese vacío, estableciendo diversos conceptos sobre esta forma de

poseer bienes. Dichos conceptos se fijaron dependiendo del caso concreto en que se expedía la decisión jurisprudencial. Sin embargo, considera el autor citado, que “la disparidad en los pronunciamientos jurisprudenciales y su falta de homogeneidad en esta materia, no permitió que dicho vacío sea cubierto con éxito”.

Justamente, por ello, el alto número de procesos judiciales de desalojo por ocupante precario constituye la mejor prueba de la importancia social que tienen los conflictos sobre la propiedad y la posesión en nuestro país (González, 2011).

En ese contexto, la posesión ilegítima y la posesión precaria constituyen temas controvertidos en el derecho civil peruano. La controversia es el resultado de la existencia, en el foro, de diversos conceptos respecto de esta variedad en la forma de poseer bienes. Dicha controversia sale a la luz cuando, frente a determinados casos presentados en sede judicial o fuera de ella, se formulan una serie de interrogantes cuyas respuestas muchas veces varían dependiendo del punto de vista de quien las formula.

Tal como lo advierte el profesor Pasco (2011), en los últimos años la doctrina nacional no ha logrado ponerse de acuerdo sobre lo que debe entenderse por posesión precaria, la relación que guarda con la posesión ilegítima y la forma como debe ser interpretada, e incluso integrada, la norma jurídica contenida en el artículo 911° del Código Civil.

La situación descrita, entonces, constituye el problema que se pretende comprender y explicar a través de lo actuado y resuelto en el marco del proceso sobre desalojo por ocupante precario signado con Expediente N.º 1072-2005, que se inició en el Primer Juzgado Mixto de Huánuco y culminó en la Corte Suprema de Justicia.

2.2. Descripción de la realidad del problema

El problema que dio inicio al proceso de desalojo por ocupante precario signado con el Expediente N.º 1072-2005, giró en torno al terreno ubicado en la Parcela 53 del Predio Andabamba, en el distrito de Pillco Marca, provincia y departamento de Huánuco, que, de una parte, los esposos Cramer Verde y Estrada y María Luisa Chocos Arrieta reclamaban su restitución invocando derechos de propiedad sobre el mismo; y, de la otra parte, los esposos Timoteo Meza Custodio y Francisca Aliaga de Meza se resistían a ser desalojados alegando ser posesionarios legítimos.

Así pues, los esposos Cramer Verde y Estrada y María Luisa Chocos Arrieta, para fundamentar su demanda de desalojo alegaron ser propietarios del terreno sub litis en virtud de la escritura pública de compraventa de fecha 18 de enero de 2000, aclarada el 14 de junio de 2005; y que, no obstante ello, los demandados ingresaron al terreno sin contar con ninguna autorización, para luego proceder a posesionarse sobre el mismo, pese a los reclamos y advertencias de los demandantes.

A su turno, los demandantes, luego de ser emplazados al proceso, solicitaron que la demanda se declare infundada o improcedente, afirmando que los demandantes no podían cómo acreditar su derecho de propiedad sobre el terreno que reclamaban

como suyo. En ese sentido, alegaron que ellos se encontraban en posesión continua, pública y pacífica del terreno desde el año 1993, es decir, desde la fecha en que la Cooperativa Agraria Vichaycoto y Anexos Limitada les hizo la transferencia del terreno para que lo conduzcan con fines agrícolas hasta cuando les hiciera efectivo el pago de los beneficios sociales que les adeudaba por los más de 30 años de trabajo.

Asimismo, manifestaron que en la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Cooperativa Vichaycoto, desarrollada el 05 de febrero de 2005, se había acordado declarar la nulidad de los contratos de adjudicación e independización de fecha 28 de octubre de 1995, entre los que se encontraba el contrato de compraventa que los demandantes estaban ofreciendo para acreditar su derecho de propiedad sobre el terreno; y que, en virtud de dicha declaración de nulidad, el documento en cuestión no tenía ninguna eficacia probatoria.

Cumplidos los trámites del proceso sumarísimo, el juez del Primer Juzgado Mixto de Huánuco, con la Sentencia N° 27-2007, contenida en la Resolución N° 21, del 19 de febrero de 2007, declaró fundada la demanda. Para fundamentar su fallo, el juez consideró lo siguiente:

- Los demandantes acreditaron su derecho de propiedad sobre el terreno con los siguientes documentos: i) el contrato de compraventa que celebraron con los propietarios del Predio Andabamba, contenido en la escritura pública del 18 de enero de 2000; ii) la aclaración del contrato de compraventa en lo que

respecta a las medidas del área, linderos y perímetros, contenida en la escritura pública del 14 de junio de 2005; y, iii) el acta de constatación levantado por el Notario Alcides Lazo, en el que se hizo constar sobre la existencia de un terreno sin ninguna edificación en el lote 53 del distrito de Pillco Marca.

- Los documentos ofrecidos por la parte demandada para demostrar su posesión legítima no causaron convicción porque: i) las constancias de posesión otorgadas por la Cooperativa Vichaycoto fueron elaboradas con posterioridad a la interposición de la demanda (30 de setiembre de 2005); y, ii) las constancias de posesión emitidas por el presidente de la Comisión de Regantes y el Teniente Gobernador de la zona carecen de valor, debido a que a estas autoridades no tenían ningún derecho ni titularidad sobre el terreno.
- Los cuestionamientos formulados a la validez del contrato de compraventa del demandante, deben ser dilucidados en otra vía procedimental y no en la vía del proceso sumarísimo de desalojo.
- El acto jurídico de compraventa se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos, razón por la cual, la titularidad de los demandantes sobre el terreno se encuentra sujeta a las garantías de protección y publicidad registral, en virtud de los cuales el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su

invalidez; presumiéndose, por ello, sin admitirse prueba en contra, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

En sede recursal, la Sala Superior Civil de Huánuco, con la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 33, del 30 de abril de 2008, resolvió revocar la sentencia de primera instancia y, reformándola, declaró improcedente la demanda, esto, tras considerar que los demandantes no tenían legitimación activa para demandar, ya que, según advirtió, ellos, al no haber tenido la posesión mediata del bien no pudieron haberla cedido temporalmente a los demandados; y, por lo mismo, no tenían derecho a su restitución efectiva y directa a través del proceso sumarísimo de desalojo.

Como fundamento jurídico de su decisión, la Sala afirmó que una correcta interpretación del artículo 586° del Código Procesal Civil indicaba que “al demandante del proceso de desalojo le basta la prueba de ser poseedor mediato y que entregó el bien temporalmente en virtud de un título”.

Aparte de lo advertido, la Sala consideró que los documentos ofrecidos por la parte demandada justificaban su posesión y, por lo mismo, eran oponibles al título de los demandantes. En ese sentido, manifestó que la validez de ambos títulos no puede ser materia de valoración en el proceso sumarísimo, dada su naturaleza expeditiva, sino en otra vía más lata, en la que, valorando los aspectos inherentes a la propiedad, podría obtenerse los mismos efectos restitutorios que pretendían los demandantes.

Elevada la causa a la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, atendiendo al recurso de casación de los demandantes, la sentencia de vista fue declarada nula y, el fallo de primera instancia, confirmado.

El principal argumento que sustenta el fallo de la Corte Suprema indica que la sentencia de vista incurrió en error durante la apreciación del título que justifica la posesión de la parte demandada. Así pues, explica que el certificado de posesión otorgado por el presidente del Comité de Regantes de Andabamba y el informe del presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa Vichaycoto, por su propia calidad y, sobre todo, por ser de data posterior a la interposición de la demanda, no pueden oponerse al título de propiedad de los demandantes, contenido en las escrituras públicas de compraventa y aclaración, que, además, se encuentran debidamente inscritas en los Registros Públicos. En ese sentido, para la Corte Suprema no había motivos para ventilar el derecho discutido en otro proceso de trámite extenso.

CAPITULO III

FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y PRÁCTICOS

3.1. Antecedentes conceptuales

Los antecedentes son la revisión de las investigaciones previas que de manera directa o indirecta abordan el tema objeto de investigación. En ese sentido, Bernal (2010, p. 126) señala que la bibliografía revisada “permitirá llegar a un conocimiento amplio y detallado del estado del tema, mostrando las investigaciones que se han adelantado y están adelantándose, los objetivos y las hipótesis que han guiado dichas investigaciones y las conclusiones a que se ha llegado”.

En el caso del presente trabajo, durante la búsqueda realizada se han encontrado trabajos de investigación que abordan el problema de la posesión y del ocupante precario:

- **Lama (2007)**, en la investigación titulada “La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano”, analizó ¿sí es precario quien posee con título manifiestamente ilegítimo? Al respecto, arribó a las siguientes conclusiones: i) que, la regulación normativa del nuevo concepto del precario en la norma sustantiva ha sido positiva, pues aún con la diversa jurisprudencia que tal concepto ha generado, en términos generales, ha permitido a los titulares de inmuebles una rápida recuperación de los mismos; ii) que, el nuevo

concepto del precario, resultado de la evolución en la jurisprudencia nacional y española, ha tenido resultados positivos; y, iii) que, es precario quien posee un bien en virtud de un título manifiestamente nulo o ilegítimo, y que tal título solo es aparente, porque en realidad es jurídicamente inexistente. Es pertinente destacar sobre esta última conclusión, que Lama More fue impulsor y defensor de la tesis de considerar precario al poseedor con título manifiestamente nulo, en contraste con la postura jurisprudencial mayoritaria que lo catalogaba de poseedor ilegítimo.

- **Díaz (2019)**, en su tesis “Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Huaura - año 2017”, concluye que existe disposición de parte de los jueces para pronunciarse sobre las nulidades que pudieran advertir durante la sustanciación de los procesos sumarios de desalojo por ocupante precario, en virtud de los principios de economía procesal e impulso de oficio.
- **Lucaveche y Rojas (2019)**, en su estudio “Análisis jurisprudencial de los títulos que los Tribunales Superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018)”, han recopilado y analizado la jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia de Chile que se pronuncia sobre la acción de precario, entre los años 2005 al año 2018, con la finalidad de conocer qué esgrime el precarista para justificar su tenencia sobre el bien, y la forma en que la jurisprudencia ha resuelto el conflicto. Al final, han arribado a la conclusión de que, “el desarrollo de la acción de precario ha sido eminentemente

jurisprudencial, dada la falta de una regulación normativa más amplia. Es por ello que con frecuencia se generan contradicciones en la interpretación de su ámbito de aplicación y sus requisitos”.

3.2. Teorías

3.2.1 La posesión

La posesión puede ser definida como “el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente; dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho” (Vásquez, 2008).

La posesión debe existir fácticamente para ser considerada como tal. Por lo tanto, aquella posesión que únicamente es reconocida por la ley, un contrato o una sentencia judicial, pero que no se ejerce de facto, no es considerada posesión.

Al respecto, Saleilles (1927) afirmaba que “hay potestad de hecho bastante para fundar la posesión, cuando respecto de la cosa disfruta el detentador de iniciativa personal que le confiere un señorío actual, por ilimitado y provisional que sea, con tal que subsista y tenga un carácter de independencia propia, sean cuales fueren el grado y los límites de esta independencia” (p. 335).

La posesión puede ser legítima e ilegítima. La primera de ellas es la que se ejerce conforme a derecho y en concordancia con el ordenamiento jurídico; en cambio, la posesión ilegítima es la que se ejerce en contravención al ordenamiento jurídico, sin tener derecho para poseer el bien.

3.2.2 La posesión precaria

El artículo 911 del Código Civil establece que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Esta definición legal, aunque sencilla en su formulación, ha generado un extenso debate en la doctrina nacional.

Un sector considera que el precario es una especie de poseedor inmediato, en tanto hay una relación de precariedad entre el concedente y el precario basada en un título social, que le permite a este último poseer el bien por mera tolerancia o liberalidad. Esta postura asocia al precario del artículo 911º del Código Civil con la figura del precario romano, que hacía referencia a una persona a la que se le permitía ocupar un inmueble por un tiempo indeterminado y que tenía que devolverlo a su propietario apenas este así se lo exigiera (Gonzales, 2009)

Otra postura sostiene que el precario del Código Civil es un tipo de posesión ilegítima (artículo 906 del Código Civil), pues considera que no existe mayor distinción entre ambas categorías en tanto los efectos de la posesión sin título (precaria) y la posesión afectada por un vicio (ilegítima) son muy similares: el

poseedor no tiene derecho a la posesión del bien (Avendaño, 1988). Asimismo, hay quienes consideran que el precario es una categoría procesal que solo puede analizarse dentro de un proceso de desalojo y que la legitimidad o ilegitimidad de la posesión debe verse en un plano distinto. Según esta postura, el proceso de desalojo consiste solamente en un pre-examen sobre quién tiene el derecho, por lo cual lo que se decida allí no afecta en nada lo que se pueda ver en otro proceso más largo (Mejorada, 2006).

Otro sector de la doctrina parte de una interpretación contrario sensu del artículo 911 del Código Civil y determina que, a diferencia del precario, el poseedor ilegítimo sí cuenta con un título, aun cuando este es inválido. En atención a esta distinción, se concluye que no es lo mismo posesión precaria que posesión ilegítima (Torres, 2005).

Así pues, Ferrer Martín (1925) señala que en torno al concepto de precario existen dos significados: “uno restringido, coincidente con el fijado en el Derecho Romano, que considera precario al disfrute gratuito de una cosa ajena, por tolerancia de su dueño, y otro amplio, que además del anterior, admite en el precario todos los supuestos de ocupación, tenencia o disfrute de un inmueble sin título, ya porque no se ha tenido nunca, bien por extinción del que se tenía, o con título ineficaz frente al propietario, cuyos casos, a excepción del último, en definitiva, quedan resumidos en el primero, puesto que la ocupación sin título y sin pago de renta equivale al disfrute por tolerancia del dueño” (p. 305).

Por su parte, Castañeda (1973) define al poseedor precario como aquel que “detenta el inmueble o mueble, no como dueño, sino a nombre o en lugar de dueño, la posesión y la posesión precaria son dos situaciones radicalmente distintas, el poseedor precario nunca será considerado poseedor, por ello mismo, el vicio de la posesión precaria es pertinente y aquel no habrá de usucapir jamás.” (p. 335)

Otros autores, como Aníbal Vásquez Torres, señalan que, de conformidad con lo prescrito por el artículo 906° del Código Civil, la posesión ilegítima requiere de un título que adolece de vicios que acarrearán su invalidez; en cambio, la posesión precaria prescrita por el artículo 911° del mismo cuerpo de leyes, indica que la posesión precaria es la que es la que se ejerce sin título alguno (nunca existió el título) o cuando el que se tenía ha fenecido. Bajo estos supuestos, una posesión sustentada en un título nulo o anulable (por adolecer de vicios de forma o de fondo) debe ser considerada como posesión ilegítima; incluso, si la nulidad es manifiesta, éste poseedor debe ser considerado como un poseedor ilegítimo y no como un poseedor precario.

Sin embargo, en contra de la tesis defendida por Vásquez Torres, la doctrina nacional en su mayoría identifica a la posesión precaria como una especie de posesión ilegítima. Así, por ejemplo, Avendaño (1985) sostiene que “el poseedor precario es en realidad el poseedor ilegítimo” (p. 35). Del mismo modo, Cuadros (1995) dice que, cuando la norma del artículo 911° “se refiere a la ausencia de título posesorio, se trata de poseedor ilegítimo, del que carece

absolutamente de título, quien entró de hecho en la posesión o quien tiene un título nulo o ineficiente para la transmisión posesoria. Este poseedor puede ser de buena fe, si por error o ignorancia de hecho o de derecho desconoce su falta de título, o el vicio que lo invalida o le priva de eficacia” (p. 308). Finalmente, Sánchez-Palacios (2003) va más allá, pues afirma que “el poseedor ilegítimo será precario, en tanto su título sea nulo o anulable” (p. 95).

En el ámbito de la jurisprudencia se han emitido diversas sentencias estableciendo las diferencias que existe entre la posesión ilegítima y la posesión precaria. Una de ellas es la Casación N° 1521-2002-Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 01 de junio de 2004, en donde se expresó que “en la posesión ilegítima existe un título pero que adolece de un defecto formal o de fondo y en la posesión precaria no existe título alguno, hecho que conduce a determinar que la posesión ilegítima no puede ser equiparada a la posesión precaria”.

En ese orden de ideas, es poseedor precario el que posee en virtud de un título manifiestamente nulo, porque, si bien es cierto cuenta con un título, éste está viciado, es decir, que es inválido, y, por lo mismo, su nulidad puede ser declarada de oficio por cualquier juzgador que conozca la causa, con la finalidad de tutelar el orden público. La nulidad, según (Palacios, 2002), “supone preliminarmente la ineficacia automática, total y original del negocio concreto y de los efectos típicos que se encuentra llamado a producir de acuerdo a su tipología legal o social. Esto supone que, si bien el negocio no

puede ser privado absolutamente de relevancia jurídica, pues vale siquiera en su calidad de hecho jurídico, es decir como acontecimiento, el derecho trunca sus efectos como negocio tal cual es” (p. 95).

Sobre el tema en cuestión, la Corte Suprema se ha pronunciado en los sentidos siguientes:

- Casación N° 2009-2002-Juliaca-Puno, publicada el 31 de enero del 2005: “siendo nulo el contrato de anticresis, los demandados resultan ser precarios, de conformidad con el artículo 911 del CC, que establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía feneció”.
- Casación N° 864-2003-Cono Norte, publicada el 13 de agosto de 2003: “para que se configure la precariedad prevista en el artículo novecientos once del Código Civil deberá tenerse en consideración que el poseedor carezca no sólo de título, sino también de la ausencia de cualquier circunstancia por medio de la cual puede advertirse la legitimidad de dicha posesión”.
- Casación N° 2884-2003-Lima, publicada el 01 de agosto de 2005: “si la parte demandada ostenta un título que justifique su posesión, ésta no puede calificarse de precaria, ya que lo único que configura la

precariedad de la posesión es la carencia absoluta o el fenecimiento de un título, más no la falta de justo título (...) la precariedad en el uso de bienes inmuebles, a que se refiere dicha norma, no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad, arrendamiento u otro semejante, sino que ésta debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante”.

- Casación N° 4149-2007-Junín, publicada 03 de enero del 2008: “la precariedad en el uso de bienes inmuebles, a que se refiere el artículo 911 del Código Civil, no se determinara únicamente por la carencia de un título de propiedad, de arrendamiento u otro semejante; sino que esta debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la ilegitimidad de la posesión que ostenta el ocupante, de acuerdo con la amplitud de criterio con el que debe interpretarse la norma contenida en el citado artículo 911 del Código Civil.”
- Casación N° 2195-2011-Ucayali (sentencia del Cuarto Pleno Casatorio): “Si en el trámite de un proceso de desalojo el advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, solo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo,

dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”.

Sobre la nulidad debemos indicar que es un “instrumento de control normativo” utilizado, junto a otros, para no dispensar tutela jurídica a aquellos intereses que estén en contraste con los valores fundamentales del sistema; y es que, como señala Vega (1998) “la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto, de donde se deduce que el extremo de no haber formado parte de la litis no es óbice para su declaración en cualquier instancia” (p. 307).

Finalmente, resulta pertinente hacer notar que antes del Cuarto Pleno Casatorio Civil, de fecha 14 de agosto de 2013, existían distintas posturas sobre el proceso de desalojo por ocupación precaria. La configuración del precario era discutida tanto a nivel jurisprudencial como en doctrina. Pero además existían cuestionables decisiones judiciales que cercenaban indebidamente el alcance del desalojo como instrumento de tutela urgente. Es por ello que el Cuarto Pleno Casatorio, con el propósito de uniformizar criterios y de generar predictibilidad en el sistema, elaboró siete reglas que constituyen precedentes vinculantes.

3.2.3 Supuestos de la posesión precaria

Las salas civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la sentencia de Casación N° 2195-2011-Ucayali, del 13 de agosto de 2012, ha

planteado un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria. Según se ha precisado, se trata de una lista enunciativa y no taxativa, dado que pueden presentarse muchos más supuestos de precariedad que deben ser resueltos a partir de los elementos básicos de dicha figura legal.

A continuación, siguiendo a Del Risco (2016), se procede a señalar los criterios establecidos para poder discernir aquellos casos que configurarían o no supuestos de ocupantes precarios:

- a.** Cuando el ocupante es parte de un contrato que ha quedado resuelto extrajudicialmente (artículos 1429 y 1430 del Código Civil), siempre que para la resolución se haya cumplido con el procedimiento formal previsto en la ley y en el mismo contrato. En este caso, el título fenece (pierde eficacia conforme al artículo 1371 del Código Civil)¹ y, por ende, el ocupante tiene la condición de precario. Puede ser el caso, por ejemplo, de la resolución de un contrato de compraventa a plazos. Ante el incumplimiento del contrato y posterior resolución, el comprador ocupante se convierte en precario para efectos de la ley. Adviértase que en estos casos el juez no debe pronunciarse sobre la resolución

¹ El artículo 1371 del Código Civil establece lo siguiente: “La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”.

contractual ni respecto de las condiciones que ameritaron el ejercicio de dicha tutela. Solo debe evaluar los hechos y determinar quién tiene mejor derecho a poseer, según las circunstancias que hayan sido probadas por las partes. Es un pre examen de la situación que no impide que la discusión sobre la resolución contractual se presente en otro proceso. Si los argumentos y pruebas aportados por el demandante no le generan convicción, el juez puede resolver declarando la infundabilidad de la demanda. No debe optar por su improcedencia.

- b.** Cuando el poseedor tiene un contrato de arrendamiento ya vencido con el propietario y este ha expresado su voluntad indubitable de concluir la relación exigiendo la devolución del bien, de conformidad con los artículos 1700 y 1704 del Código Civil². Se precisa que el solo vencimiento del contrato no convierte al arrendatario en precario, sino que para verificarse dicha condición es necesario el requerimiento del arrendador, de lo contrario se entenderá la continuación del alquiler hasta que ello no suceda.

² Los artículos 1700 y 1704 del Código Civil señalan lo siguiente:

“Artículo 1700.-

Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”.

“Artículo 1704.-

Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.

- c. Cuando el título del poseedor esté inmerso en una causal de invalidez absoluta y esta sea evidente, conforme a los artículos 219 y 220 del Código Civil. Es el caso, por ejemplo, que durante el trámite del proceso de desalojo el juez advierte que el título posesorio adolece de simulación absoluta o hubiera sido practicado por persona absolutamente incapaz.

- d. Cuando el ocupante posee un bien en virtud de un contrato de arrendamiento no inscrito y se produce la venta del predio. Frente al nuevo dueño el poseedor se transforma en precario (no tiene un título emitido por el titular actual del bien que justifique su presencia en el predio; se trata de un supuesto de ausencia de título), salvo aquel se comprometa a respetar el arrendamiento pactado entre el antiguo propietario y el arrendatario, conforme lo establece el artículo 1708 del Código Civil³.

- e. Cuando el poseedor alega haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, ya sean estas ejecutadas de buena o mala fe. El Cuarto Pleno Casatorio señala con acierto que en este caso lo único que debe ser evaluado por el juez es el derecho a poseer del demandante, puesto que las obras ejecutadas por

³ El artículo 1708 del Código Civil dispone lo siguiente: “En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación. Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe”.

el ocupante y la consecuencia legal de su edificación en el predio deben ser evaluadas en otro proceso a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil⁴. Con ello se deja por sentado que la presencia de obras no son un obstáculo legal para evaluar el desalojo, el cual debe proceder con prescindencia de las edificaciones.

- f. Cuando el poseedor alega haber ganado el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva (artículo 950 del Código Civil⁵), pero no exhibe prueba que acredite este hecho jurídico. Así, la mera alegación de prescripción no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo o para declarar su improcedente. El juez nuevamente aquí tiene que realizar un pre examen de la situación puesta a su conocimiento, sin que ello implique que declare o niegue la usucapión.

3.3 Implicaciones prácticas

⁴ Los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil señalan lo siguiente:

“Artículo 941.- Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno”. “Artículo 942.- Si el propietario del suelo obra de mala fe, la opción de que trata el artículo 941 corresponde al invasor de buena fe, quien en tal caso puede exigir que se le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno”.

“Artículo 943.- Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso, la demolición es de cargo del invasor”.

⁵ El artículo 950 del Código Civil indica que “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”

Las conclusiones del presente trabajo servirán para ilustrar cómo se deben abordar y solucionar los conflictos sociales que genera el ocupante precario aplicando las diferentes teorías jurídicas que se han formulado hasta el momento, en especial, la doctrina legal establecida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, teniendo en cuenta que en ella se han señalado las diversas situaciones que configuran la ocupación precaria y la forma en que deben ser resueltas por los jueces.

CAPITULO IV

COMPETENCIAS PROFESIONALES

4.1 Plan de acción

La dinámica actual de los procesos judiciales obliga a los abogados litigantes a ordenar y planificar su actividad de parte, erradicando la improvisación para evitar los fracasos. Por ello, resulta imprescindible la correcta planificación y orientación que deben asumir las partes enfrentadas con la mediación de un juez imparcial. Esas actividades forman parte de la llamada teoría del caso, que cada uno de los litigantes formula en función de los intereses que defiende.

Sobre la teoría del caso, Baytelman y Duce (2001) sostienen que “es la idea básica y subyacente a toda nuestra presentación en juicio, que no sólo explica la teoría legal y los hechos de la causa, sino que los vincula con la evidencia dentro de un todo coherente y creíble. Sea que se trate de una idea simple y sin adornos, o de una compleja y sofisticada, la teoría del caso es un producto del trabajo del abogado. Es el concepto básico alrededor del cual gira todo lo demás”. En ese sentido, subrayan que la teoría del caso depende, en primer término, del conocimiento que el abogado tenga acerca de los hechos de la causa; y, en segundo término, de las teorías jurídicas que se invocan.

De acuerdo con los citados juristas, una buena teoría del caso será aquella que logre explicar de la forma más consistente posible la mayor cantidad de hechos de

la causa, incluidos aquellos que establezca la contraparte, para lo cual, recomiendan, que en su estructuración se utilice el mismo método que emplea la investigación científica: la hipótesis.

Bajo ese marco referencial, el plan de acción que consideramos adecuado para afrontar con éxito un proceso judicial y, en particular, un proceso de desalojo por ocupante precario, mínimamente debe prever las siguientes actividades:

- Recabar toda información que permita conocer y comprender los hechos de la causa. En casos de desalojo por ocupante precario será preciso, además, conocer los antecedentes del inmueble sub litis, así como los títulos en que las partes fundan su titularidad sobre el bien que reclaman como suyo.
- Revisar la legislación vigente, los criterios jurisprudenciales y doctrinales relacionados con el caso concreto. Para los casos de desalojo por ocupación precaria resulta obligatorio conocer los alcances de la sentencia emitida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.
- Seleccionar los medios de prueba que servirán para sustentar cada una de las proposiciones fácticas en que se fundamentan la demanda o contestación de la demanda, cuidando de que las mismas sean útiles, pertinentes y conducentes. En demandantes de desalojo por ocupante precario, el actor

deberá demostrar que el demandado ejerce la posesión del inmueble sin ningún título o con un título vencido.

Aparte de las actividades señaladas, en los casos de desalojo por ocupante precario, se deberá contemplar también el procedimiento de la conciliación extrajudicial, en la medida que, según el artículo 6º de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, constituye un requisito de procedibilidad que necesariamente debe cumplirse antes de la interposición de la demanda de desalojo.

4.2 Aportes en la solución del problema

Considerando el problema que genera el ocupante precario en el sistema de justicia, cuya magnitud se refleja en la cantidad significativa que representa el porcentaje de los procesos judiciales de desalojo, el aporte profesional que haría en la solución de dicho problema consistiría en lo siguiente:

- Como abogada de la parte demandante analizaría si los casos de desalojo que se me plantean tienen probabilidades de culminar con éxito, que necesariamente pasa por evaluar si dichos casos cumplen con los requisitos y exigencias establecidas en las leyes que lo regulan y, sobre todo, si se ajustan a los criterios establecidos por el Cuarto y Noveno Pleno Casatorio Civil; ya que, de no ser así, mi recomendación sería que los propietarios recurran directamente al proceso de reivindicación, en donde podrán discutir y demostrar que el título que justifica la posesión del demandado no es válido.

- Como abogada de la parte demandada, en cambio, mi recomendación sería que el poseedor acceda a la pretensión del demandante, sea en la conciliación extrajudicial o dentro del mismo proceso bajo la figura del allanamiento, siempre y cuando advirtiera que no tiene ningún título que justifique su posesión, o que su título feneció, o cuando, su título adolece de nulidad manifiesta. Este tipo de soluciones, presupone necesariamente hacer conocer al interesado los riesgos a que se enfrentaría y los costos que el proceso le demandaría en términos de tiempo y dinero.

Tal como se aprecia, desde nuestra posición estamos en la capacidad de poder aportar a la solución del problema que representa el abuso del instrumento procesal del desalojo, que se da bajo la creencia errónea de que todo conflicto sobre la propiedad debe y puede resolverse por esa vía.

4.3 Resultados

La formación académica, las prácticas pre profesionales y la experiencia adquirida en el ámbito laboral, han hecho que actualmente me encuentre en las condiciones para ejercer la carrera, sea en el ámbito público o privado, pues las habilidades adquiridas a lo largo de todos estos años indican, de manera objetiva, que poseo la capacidad intelectual para aplicar adecuadamente el derecho en la solución de los conflictos que a diario nos plantea la convivencia social.

Tal como lo hemos hecho constar en líneas precedentes, el conocimiento y la experiencia adquirida me permitirán, en la medida de lo posible, evitar que los

litigantes se vean inmersos en procesos de desalojo cuyas probabilidades de éxito sean mínimas o inexistentes, ahorrándoles tiempo y dinero.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que, según las investigaciones realizadas, un elevado número de demandas de desalojo son declaradas improcedentes por la indeterminación conceptual de la figura del ocupante precario. Esta situación, en la práctica, ocasiona que los procesos de desalojo demoren más allá de los plazos previstos, pues el litigante, luego del proceso de desalojo tiene que promover el proceso de reivindicación.

Finalmente, si el caso amerita la interposición de la demanda, corresponderá diseñar una estrategia procesal eficaz encaminada al éxito del proceso, ya que, una estrategia errónea, podría ocasionar el fracaso del proceso y, con ello, un grave perjuicio económico para el cliente, sin olvidar la pérdida de credibilidad del abogado.

CONCLUSIONES

1. Se considera ocupante precario a aquel que ejerce la posesión de un predio sin título alguno o que, teniendo título, éste hubiere fenecido; o, también, cuando el título que sustenta su posesión sea manifiestamente nulo.
2. En el proceso de desalojo por ocupación precaria, que se rige por las reglas del proceso sumarísimo, no solo se discute la calidad de propietario del demandante, sino también la existencia o no de algún título que justifique la posesión que ejerce el demandado, cuya validez, sin embargo, no puede ser objeto de discusión en dicho proceso.
3. Si en el proceso de desalojo el juez aprecia que el título que ofrece el demandado para justificar su posesión adolece de nulidad manifiesta, invocará dicha nulidad dentro de los fundamentos de su decisión, pero sin declararla ni pronunciarse sobre ella en la parte resolutive, ya que hacerlo implicaría la violación del principio de contradicción.
4. La posesión precaria es una institución que genera discusión y polémica por la poca claridad de su configuración, pero no por insuficiencia de literatura especializada, pues mucho se ha escrito sobre ella, sino por la diversidad de posturas que la doctrina fue desarrollando en su intento por comprenderla y

explicarla. A dicho problema ha contribuido la Corte Suprema de Justicia a través de sus fallos contradictorios.

5. En el Perú existe un elevado porcentaje de procesos de desalojo que son declarados improcedentes, precisamente, por la indeterminación conceptual de la figura del ocupante precario, lo que conlleva, en la práctica, a que la restitución del bien demore más allá del tiempo previsto, porque el demandante, en lugar de uno, se ve obligado a recurrir a dos procesos: desalojo y reivindicación.

RECOMENDACIONES

1. En vista de que la definición legal del ocupante precario contenida en el artículo 911º del Código Civil afecta el principio de seguridad jurídica, consideramos que es necesario y oportuno promover una propuesta legislativa que precise las hipótesis específicas que indiquen cuándo estamos frente a un poseedor precario; lo que permitiría, por un lado, a los particulares, conocer anticipadamente los resultados del proceso que pretendan impulsar; y, por el otro, a los jueces, disponer de una guía segura para fundar sus decisiones. De esta forma, no solo se reducirían sustancialmente las declaraciones de improcedencia sino también se evitarían los “reenvíos a otro proceso”.
2. Frente a la necesidad de contar con una norma que defina con precisión los supuestos que configuran la ocupación precaria, consideramos necesario que las universidades promuevan investigaciones y foros académicos donde se discutan las propuestas formuladas al respecto tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de la Corte Suprema.
3. Los nuevos conceptos incorporados por la jurisprudencia de la Corte Suprema respecto de la posesión precaria deben ser interpretados en forma idónea, de tal manera que permitan una convivencia justa y civilizada entre los ciudadanos.

REFERENCIAS

- Avendaño, J. (1985). La posesión en el Código Civil de 1984, en Libro Homenaje a José León Barandiarán. Lima: Cultural Cuzco S.A.
- Avendaño, J. (1988). Las modificaciones del Libro de los Derechos Reales, en Instituto de Investigación Jurídico Notarial. Reforma del Código Civil Peruano. Doctrina y Propuestas. Lima. Gaceta Jurídica.
- Baytelman, A. y Duce, M. (2001). Litigación Penal en Juicios Orales. Ediciones Universidad Diego Portales. Santiago – Chile.
- Bernal, C. (2010). Metodología de la investigación. Administración, economía, humanidades y ciencias sociales. Tercera Edición. Colombia. Pearson Educación.
- Cano, G. (1952). Estudio sobre la figura del precario. Revista de Derecho Privado, XXVI.
- Castañeda, J. (1973). Los derechos reales. Lima: Villanueva.
- Cuadros, C. (1995). Derechos reales. Tomo I. Lima: Editorial Cultural Cuzco S.A.
- Del Risco, L. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Recuperado desde <file:///C:/Users/HP/Downloads/16540-Texto%20del%20art%C3%ADculo-65759-1-10-20170407.pdf>
- Díaz, J. (2019) Tesis para Optar el título de maestro en la Universidad de José Faustino Sánchez Carrión. Recuperado desde: <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2707/DIAZ%20GRADOS%20JENNY.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ferrer Martín, D. (1952). El precario y el juicio de desahucio por causa de precario. Revista de Derecho Privado, XXXVI.

Gonzales, G. (2009) Derechos Reales. Lima: Ediciones Legales.

Gonzales, G. (2011). La posesión precaria, en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales). Recuperado desde: https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf

Idrogo, T. (2004). Teoría del acto jurídico. Lima: Segunda edición.

Lama, H. (2007) “La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano”, 2007. Pontificia Universidad Católica del Perú (tesis de maestría). Recuperado de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/99>).

Lucaveche, J. y Rojas, C. (2019). Memoria para optar al grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales: análisis jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018). Santiago de Chile. (2019). Recuperado desde: <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/170323>

Mejorada, M. (2006). Precario ¿y qué? Gaceta Jurídica - Actualidad Jurídica N° 151 (junio).

Palacios, E. (22 de abril de 2002). Nulidad del negocio jurídico. Recuperado desde: <http://dike.pucp.edu.pe/?civ>

Pasco, A. (2011). La defensa del poseedor precario en el proceso de desalojo: ¿El certificado de posesión constituye título que justifique la permanencia en el

bien? La corte suprema se reivindica. Recuperado desde:
file:///C:/Users/User/Downloads/fulltext_stamped.pdf.

Sánchez-Palacios, M. (2003). El ocupante precario. Lima: Ediciones legales.

Saleilles. (1927). La posesión de bienes muebles. Madrid: Tecnos.

Torres, A. (2005) ¿En qué consiste la posesión precaria? Gaceta Jurídica -
Actualidad Jurídica 139 (abril): 91.

Vásquez, A. (2008). Derechos Reales - Los Bienes - La Posesión (Vol. I). Lima:
Editorial San Marcos.

Vega, J. (1998). El acto jurídico en las instituciones del derecho civil. Lima: Palestra
Editores.

ANEXOS

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco

Expediente N.º 1072-2005

Juzgado: Primer Juzgado Mixto de Huánuco

Proceso: Sumarísimo

Materia: Desalojo

Demandantes: Cramer Verde y Estrada y María Luisa Chocos Arrieta

Demandados: Timoteo Meza Custodio y Francisca Aliaga de Meza

I. LA DEMANDA

Los esposos Cramer Verde y Estrada y María Luisa Chocos Arrieta, con fecha 08 de setiembre de 2005, interponen demanda de desalojo por ocupante precario en contra de los señores Timoteo Meza Custodio y Francisca Aliaga de Meza, solicitando la restitución de la posesión del bien inmueble ubicado en la Parcela N° 53 del Predio Andabamba, del Distrito de Pillco Marca, Provincia y Departamento de Huánuco, alegando para el efecto que, a través de la escritura pública de fecha 18 de enero de 2000, adquirieron a título de compraventa independizada la Parcela N° 53 del Predio Andabamba, de 1,007 metros cuadrados; la misma que, luego, el 14 de junio de 2005, fue aclarada en el extremo de las medidas del área y los perímetros, a causa de las modificaciones que había sufrido el terreno durante el proceso de parcelación. Por lo tanto, a consideración de los demandantes, su

derecho de propiedad sobre el bien inmueble *sub litis* se encuentra debidamente acreditado.

No obstante lo anterior, los demandados habrían ingresado sin ninguna autorización al terreno *sub litis*; y, una vez posesionados en él, procedieron a sembrar alfalfa. De acuerdo con los demandantes, los demandados se negaron a acatar todos los requerimientos verbales que le formularon para retirarse del terreno, y que en razón de ello se vieron precisados a recurrir a la vía judicial instando su desalojo por ocupantes precarios.

El juez del Primer Juzgado Mixto de Huánuco, tras calificar la demanda resolvió admitirla a trámite en la vía del proceso sumarísimo a través de la Resolución N° 01, del 15 de setiembre del 2005, disponiendo en ese sentido correr traslado a los demandados para que la absuelvan en el plazo de 5 días, bajo apercibimiento de ser declarados rebeldes.

II. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Los demandados Timoteo MEZA CUSTODIO y Francisca ALIAGA DE MEZA contestan la demanda solicitando que la misma sea declarada improcedente o infundada, alegando para el efecto que ellos se encuentran en posesión continua, pública y pacífica del terreno *sub litis* desde el año 1993, es decir, desde que la Cooperativa Agraria Vichaycoto y Anexos Limitada (en adelante solo Cooperativa Vichaycoto) les transfirió la posesión del terreno para que lo conduzcan con fines agrícolas hasta cuando les hiciera efectivo el pago de los beneficios sociales que

les adeudaba por los más de 30 años de servicios prestados como socio y trabajador.

Agregan, además, que en la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Cooperativa Vichaycoto, desarrollada el 05 de febrero de 2005, se acordó declarar la nulidad de los contratos de adjudicación e independización de fecha 28 de octubre de 1995, entre los que se encuentra el contrato de compraventa que los demandantes ofrecen como medio probatorio para acreditar su derecho de propiedad sobre el terreno *sub litis*; por lo que, en virtud de dicha declaratoria de nulidad, los documentos en cuestión no tienen eficacia probatoria.

En tal sentido, señalan que la demanda de desalojo por ocupante precario no debe ser amparada porque los accionantes no pueden cómo acreditar su derecho de propiedad sobre el terreno que reclaman como suyo.

III. DILIGENCIA DE AUDIENCIA ÚNICA

La diligencia de audiencia única, programada para el día 28 de setiembre de 2006, se desarrolló con el resultado siguiente:

3.1. Saneamiento Procesal

Tras verificar la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, además de la inexistencia de vicios o defectos, el juez, a través de la **Resolución N° 19**, declaró saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida.

3.2. Conciliación

No se promovió por la incomparecencia de la parte demandada.

3.3. Fijación de Puntos Controvertidos

Primero.- Establecer si los demandantes acreditan su derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis*.

Segundo.- Establecer si los demandados vienen ocupando el inmueble *sub litis*, y si dicha ocupación es precaria, es decir, sin título alguno o que habiéndola tenido ha fenecido.

Tercero.- Establecer si corresponde ordenar que la parte demandada restituya el inmueble *sub litis*.

3.4. Saneamiento Probatorio

A. Admisión de Medios Probatorios

De la parte demandante:

- La Escritura Pública de fecha 18 de enero de 2000;
- La Escritura Pública de fecha 14 de junio de 2005, sobre aclaración de la Escritura Pública del 18 de enero de 2000;

- El acta de constatación levantado por el Notario Alcides Lazo Facundo el 06 de setiembre de 2005;
- El plano perimétrico de la ubicación de la Parcela N° 53; y,
- La declaración de parte de los demandados, conforme al pliego de preguntas ofrecido en sobre cerrado.

De la parte demandada:

- El certificado que demuestra que el demandado Timoteo MEZA CUSTODIO es socio y ex trabajador de la Cooperativa Vichaycoto;
- El certificado que demuestra la entrega del terreno al demandado Timoteo MEZA CUSTODIO por parte de la Cooperativa Vichaycoto;
- El certificado de posesión expedido por el Teniente Gobernador de Andabamba, en favor de Timoteo MEZA CUSTODIO, que data del 28 de setiembre de 2005;
- El certificado de posesión otorgado por el Presidente del Comité de Regantes del Predio de Andabamba, de fecha 10 de julio de 2005, para acreditar la posesión pacífica, continua y pública de los demandados sobre el terreno *sub litis* por más de 10 años;
- La boleta de pago del demandado Timoteo Meza Custodio, con el objeto de demostrar su vínculo laboral con la Cooperativa Vichaycoto;
- Copia certificada de la Partida Registral N° 02022530, con la finalidad de demostrar que los acuerdos adoptados por Asamblea General

Extraordinaria de Socios de la Cooperativa Vichaycoto, desarrollada el 05 de febrero de 2005, se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco; y,

- El informe que deberá solicitarse al presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa Vichaycoto sobre la posesión de los demandados en el terreno *sub litis* desde el año 1993, precisando si el terreno les fue entregado hasta que la cooperativa cumpla con pagarles sus beneficios sociales.

El juzgado no admitió las declaraciones testimoniales de los señores Juan ROJAS TRINIDAD y Walter CASTILLO RIVERA, al advertir que el ofrecimiento de estas pruebas no se adecuaba a las exigencias establecidas en los artículos 213° y 230° del Código Procesal Civil, es decir, por no haberse adjuntado los respectivos pliegos interrogatorios, sea en sobre cerrado o abierto.

B. Actuación de Medios Probatorios

De la parte demandante

Habiéndose admitido como medios probatorios los documentos antes señalados, el juzgado dispuso tener presente su mérito para ser valorado al momento de emitir sentencia.

Habiéndose ofrecido la declaración de parte de los demandados, pero como estos no concurrieron a la audiencia, pese a estar debidamente notificados, el juzgado dispuso tener presente la conducta procesal de los mismos.

De la parte demandada

Habiéndose admitido como medios probatorios los documentos antes señalados, el juzgado dispuso tener presente su mérito para ser valorado al momento de emitir sentencia.

Habiéndose admitido la solicitud de informe al presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa Vichaycoto, el juzgado dispuso requerir información que indique si los demandados se encuentran en posesión sobre el terreno *sub litis* desde el año 1993, y si este terreno les fue entregado hasta que la cooperativa cumpla con pagarles sus beneficios sociales.

3.5. Alegatos de los Abogados Defensores

El abogado de la parte concurrente indicó que lo haría por escrito.

3.6. Declaración Judicial

El señor juez comunicó a la parte concurrente que, una vez que su despacho reciba el informe requerido, la causa quedará expedita para ser resuelta, y que la sentencia se emitirá dentro del plazo de ley, considerando para el efecto la carga procesal de su despacho.

Finalmente, dispuso que el acta de la audiencia sea notificado a la parte demandada.

IV. LA SENTENCIA

El Juez del Primer Juzgado Mixto de Huánuco emitió la Sentencia N° 27-2007, contenida en la Resolución N° 21, de fecha 19 de febrero de 2007, declarando fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario, promovida por Cramer Verde y Estrada y María Luisa Chocos Arrieta en contra de Timoteo Meza Custodio y Francisca Aliaga De Meza.

El fallo se sustenta en las siguientes consideraciones:

- El desalojo por ocupante precario procede cuando aquel que ocupa o conserva la posesión de un inmueble lo hace sin título alguno o que habiéndolo tenido ha fenecido; es decir, cuando se está frente a una posesión ilegítima. Por lo tanto, tiene derecho a demandar el propietario o quien posee título suficiente para solicitar la restitución del inmueble.
- Los demandantes acreditaron su derecho de propiedad sobre el inmueble *sub litis* con los siguientes documentos: **i)** El testimonio de la Escritura Pública de fecha 18 de enero de 2000, que contiene el contrato de compraventa celebrado entre los propietarios del Predio Andabamba y los demandantes; **ii)** El testimonio de la Escritura Pública de fecha 14 de junio de 2005, sobre aclaración de la Escritura Pública de fecha 18 de enero de 2000, en el extremo

de las medidas del área, linderos y medidas perimétricas; y, **iii)** El acta de constatación levantado por el Notario Alcides Lazo, en el que se deja constancia sobre la existencia de un terreno sin ninguna edificación en el lote 53 del distrito de Pillco Marca.

- La posesión sobre el terreno *sub litis* invocada por los demandados fue desestimada porque los documentos ofrecidos para el efecto no generaron convicción en el juzgador, como es el caso de las constancias otorgadas por la Cooperativa Vichaycoto, al haber sido expedidas con fecha 30 de setiembre de 2005, es decir, con fecha posterior a la interposición de la demanda. Del mismo modo, porque las constancias otorgadas por el Presidente de la Comisión de Regantes y el Teniente Gobernador carecen de valor, debido a que no tienen derecho ni titularidad alguna sobre el predio *sub litis*.
- En relación a la Partida Electrónica N° 02022530, ofrecida por los demandados, en la que aparece inscrita el acuerdo de los socios de la Cooperativa Vichaycoto, adoptado el 05 de febrero de 2005, declarando la nulidad de los acuerdos de fechas 02 y 19 de setiembre de 1995, así como del contrato de adjudicación e independización de fecha 28 de octubre de 1995, el juez advirtió que a partir de dicha inscripción dejaba de tener vigencia la Comisión Liquidadora presidida por Joaquín DOROTEO GONZÁLES designada por la Asamblea General de Socios de la Cooperativa Vichaycoto; y que, no obstante ello, dicha persona, durante los años 2000 y 2005, aparece suscribiendo las escrituras públicas en favor de los demandantes; significando

ello que el título de propiedad de los demandantes estaría afectado por un vicio de nulidad o invalidez. En tal sentido, el juez estima que las cuestiones referidas a la nulidad o ineficacia del título de propiedad deben ser dilucidadas en otra vía procedimental y no en la vía del proceso sumarísimo de desalojo.

- El acto jurídico de compraventa se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos, por lo que la titularidad de los demandantes sobre el terreno *sub litis* se encuentra sujeta a las garantías de protección y publicidad registral, en virtud de los cuales el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez; presumiéndose, asimismo, sin admitirse prueba en contra, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. En tal sentido, y teniendo en consideración que el derecho de propiedad otorga los atributos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme a lo estipulado en el artículo 923° del Código Civil, el juez determinó que resultaba procedente ordenar la restitución del inmueble *sub litis* en favor de la parte demandante.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

Frente a la sentencia que declara fundada la demanda, el abogado de la parte demandada interpone recurso de apelación con la finalidad de que el superior jerárquico la revoque y reformándola declare infundada la demanda.

Fundamenta su recurso sosteniendo, principalmente, lo siguiente:

- En el caso de autos no existe ocupación precaria porque los documentos ofrecidos como medios probatorios, así como el informe remitido por el Presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa Vichaycoto, demuestran que los demandados vienen ocupando el terreno *sub litis* en forma continua, pública y pacífica por más de 10 años; es decir, desde que la cooperativa les hizo entrega por adeudarle el pago de sus beneficios sociales que les correspondía percibir por los años de trabajo.
- El juez no valoró correctamente los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada, y como consecuencia de esa mala apreciación determinó que las constancias otorgadas por la Cooperativa Vichaycoto han sido expedidas en fechas posteriores a la interposición de la demanda, conclusión que resulta inadmisibles porque dichos documentos demuestran que el demandado Timoteo MEZA CUSTODIO es socio y trabajador de la referida cooperativa y que por tal condición se le adjudicó la posesión de la parcela *sub litis*, es decir, para que lo conduzca hasta que se le cancele la deuda de sus beneficios sociales, tanto más si dichos documentos no han sido cuestionados por los demandantes en su debido momento.
- Se ha incurrido en error de hecho y derecho en la sentencia al no haberse valorado el informe elaborado por el Presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa Vichaycoto, pese a haber sido admitido y actuado durante la audiencia única.

El recurso de apelación fue concedido con efecto suspensivo mediante la **Resolución N° 22**, de fecha 10 de abril de 2007, siendo elevada, por consiguiente, a la Sala Civil de Huánuco.

V. SENTENCIA DE VISTA

La Sala Superior Civil de Huánuco, a través de la sentencia contenida en la Resolución N° 33, del 30 de abril de 2008, resolvió revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario; ordenando en ese sentido el archivo del proceso una vez que la sentencia sea consentida o ejecutoriada.

Para adoptar tal decisión, la Sala Superior determinó que una correcta interpretación del artículo 586° del Código Procesal Civil, indica que “al demandante del proceso de desalojo le basta la prueba de ser poseedor mediato que entregó el bien temporalmente en virtud de un título, y que ahora reclama por su restitución”, dado que la norma en mención señala con toda claridad que el desalojo puede ser demandado por quien “considere tener derecho a la restitución del predio”; y, desde el lado pasivo puede ser demandado el sujeto al que “se le exige la restitución”.

Sobre dicha base teórica, y teniendo en cuenta además que la Cooperativa Vichaycoto, en calidad de empleador (poseedor mediato) fue quien hizo entrega al demandado (poseedor inmediato) del bien inmueble *sub litis*, la Sala dio por acreditado, en primer lugar, que los demandantes no han tenido en un tiempo anterior la posesión mediata del bien *sub litis*, en virtud del cual éstos hayan cedido

temporalmente a los demandados la posesión del bien, y que por ello tengan derecho a la restitución efectiva y directa del mismo a través del proceso sumarísimo de desalojo. En consecuencia, para la Sala, los demandantes no tienen legitimación activa para demandar en la vía del proceso de desalojo, tanto más si se acreditó que los demandados poseen título que justifica su posesión y que es oponible al de los demandantes, que en definitiva no puede ser materia de valoración en el proceso sumarísimo dada su naturaleza expeditiva, por lo que la *causa petendi* debe ser dilucidada en otra vía más lata que, valorando los aspectos inherentes a la propiedad, se obtenga los mismos efectos restitutorios que pretenden los demandantes.

VI. RECURSO DE CASACIÓN

Los demandantes, con fecha 27 de mayo de 2008, interponen recurso casación contra la sentencia de vista, alegando:

- Interpretación errónea del artículo 911° del Código Civil, toda vez que el colegiado estima que dicho dispositivo legal atribuye condición de precario al que tuvo una relación con el poseedor mediato, excluyendo al que nunca tuvo dicha relación posesoria con ningún sujeto de derecho, por cuya razón no puede considerarse a los demandantes como no legitimados para demandar el desalojo por ocupación precaria. En tal sentido, los demandantes consideran que la sala debió reconocer el derecho que tienen de demandar el desalojo en su condición de propietarios exclusivos del predio *sub litis* a la vez

que considerar precarios a los demandados, pues lo que éstos ostentan no es a título de posesión sino a título de crédito (adeudos sociales);

- Interpretación errónea de los artículos 1123° y 1128° del Código Civil, referentes a la retención de hipoteca y a la inscripción o anotación preventiva de la retención, respectivamente;
- Contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, al haberse transgredido las disposiciones contenidas en los artículos 122°, inciso 3), 188° y 197° del Código Procesal Civil y 139°, inciso 3) de la Constitución Política, al haberse evidenciado que el colegiado concluyó - sin la debida motivación - que los demandados no son precarios porque la posesión sobre el bien *sub litis* les fue entregado al no haberseles cancelado los créditos laborales que se les adeudan, sin poder explicar cómo unas simples declaraciones unilaterales pueden acreditar la existencia de un acuerdo bilateral.
- La sentencia recurrida ha hecho caso omiso a la ejecutoria de la Corte Suprema que ordenó la valoración del contenido de la Partida Registral N° 11018267 del Registro Predial de Huánuco, en la que se aprecia la relación de ex trabajadores a quienes se les ha adjudicado la propiedad del predio *sub litis*, no figurando entre ellos los nombres de los demandados.

La Sala Civil, a través de la Resolución N° 34, del 28 de mayo de 2008, admitió a trámite el recurso de casación, tras verificar que su interposición se adecuaba a las exigencias establecidas en los artículos 384°, 385° y 387° del Código Procesal Civil; disponiendo en consecuencia elevar los actuados a la Corte Suprema de Justicia de la República.

VII. SENTENCIA DE CASACIÓN

La Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, con fecha 02 de setiembre de 2008, emitió la Sentencia de Casación N° 1425-2008, resolviendo declarar fundado el recurso de casación interpuesto y nula la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia, confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

Para declarar fundado el recurso de casación, la Corte Suprema estimó lo siguiente:

- En relación a la causal de interpretación errónea, sostuvo que el artículo 911° del Código Civil establece la noción de posesión precaria, señalando que es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. En otras palabras, para el Derecho peruano, “precario es el poseedor que conforme al artículo 896° ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el artículo 923°, pero que al tiempo de la interposición de la demanda no cuenta con título de alguno o el que tenía ha fenecido”.

- Que, cuando la sentencia recurrida establece en base al artículo 586° del Código Procesal Civil que para demandar desalojo por posesión precaria el accionante debe probar ser el poseedor mediato que entregó temporalmente en virtud de un título un bien cuya restitución ahora reclama, siendo el demandado el sujeto al cual le es exigible la restitución, incurre en una interpretación errónea del artículo 911° precitado, ya que niega el primer supuesto de dicha norma, cuyo sustrato lo constituye la circunstancia de haber el poseedor ejercido tal poder de hecho sin tener título alguno para ello, siendo que cuando la norma se refiere a la falta de título del demandado debe entenderse que el título no es el documento sino la materialización del derecho que emerge de él.
- En el caso de autos la Sala ha considerado erróneamente título que justifica la posesión de la parte demandada el certificado de posesión otorgado por el presidente del Comité de Regantes de Andabamba y el informe del Presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa Vichaycoto, pese a que por su propia calidad y por ser de data posterior a la interposición de la demanda no pueden oponerse al título de propiedad de los demandados representado por las escrituras públicas de compraventa y aclaración, debidamente inscritas en los Registros Públicos, por lo que no hay razón para ventilar el derecho discutido en otro proceso de trámite extenso en perjuicio del justiciable como pretende la recurrida.

- La interpretación errónea de la ocupación precaria que contiene la sentencia recurrida parte del concepto restringido que le ha dado al término restitución consignado en el artículo 585° y 586° del Código Procesal Civil, pues si bien el segundo dispositivo establece que puede demandar desalojo “todo aquel que (...) considere (...) tener derecho a la restitución del predio”, también lo es que entender que el término restitución como “la obligación de devolver algo que anteriormente se había recibido”, lejos de interpretar dicho término en función al artículo 911° del Código Civil, por ser la base sustantiva de las referidas normas procesales, se aparta de la noción contenida en aquél negando su primer supuesto, que, como se concluye de lo ya expuesto, no exige el haber poseído con anterioridad a la ocupación precaria sino que simplemente exista un ejercicio posesorio sin título alguno.
- En cuanto a la denuncia de interpretación errónea de los artículos 1123° y 1128° del Código Civil, la Sala Suprema desestimó la misma, considerando que de la revisión de la recurrida se advierte que en ella dichos dispositivos no han sido siquiera mencionados, además de estar referidos a derechos reales de garantía, materia ajena a los presentes autos, en los que se debate una pretensión de desalojo por ocupante precario.

NOTA BIOGRÁFICA

Me llamo Ivet Emma Godoy Villanueva, y nací en la ciudad de Huánuco el 28 de octubre de 1986. Mis estudios primarios los realicé en la Institución Educativa N° 32925 “René Guardián Ramírez”; y, los secundarios, en el Colegio “Cesar Vallejo” de Amarilis. En el año 2007 ingresé a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco, concluyendo mis estudios en el año 2014. Luego de haber obtenido el grado de bachiller, trabajé en diversas instituciones públicas y privadas. Actualmente, soy madre de un hijo de tres años, al que le dedico la mayor parte de mi tiempo y atención. Finalmente, en cuanto a mis cualidades, debo manifestar que me identifico con los valores de la honradez, lealtad y solidaridad.

Huánuco, diciembre de 2021



ANEXO 2

AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICAS DE PREGRADO

1. IDENTIFICACIÓN PERSONAL (especificar los datos de los autores de la tesis)

Apellidos y Nombres: EODOY VILLANUEVA, IVET EMMA

DNI: 45046505 Correo electrónico: ivetteemmagodoyvillanueva@gmail.com

Teléfonos: Casa 062-638939 Celular 942098668 Oficina 062-624463

Apellidos y Nombres: _____

DNI: _____ Correo electrónico: _____

Teléfonos: Casa _____ Celular _____ Oficina _____

Apellidos y Nombres: _____

DNI: _____ Correo electrónico: _____

Teléfonos: Casa _____ Celular _____ Oficina _____

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Pregrado	
Facultad de:	<u>DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS</u>
E. P.:	<u>DERECHO</u>

Título Profesional obtenido:

ABOGADA

Título de la tesis:

« ANÁLISIS DEL OCUPANTE PRECARIO EN EL PROCESO DE DESALOJO »

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN		REGLAMENTO DE REGISTRO DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR GRADOS ACÁDEMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES			
		RESPONSABLE DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UNHEVAL	VERSION	FECHA	PAGINA
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN		OFICINA DE BIBLIOTECA CENTRAL	0.0	06/01/2017	8 de 13

SIENADO CON EL EXPEDIENTE N° 1072-2005 77.

Tipo de acceso que autoriza(n) el (los) autor(es):

Marcar "X"	Categoría de Acceso	Descripción del Acceso
<input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICO	Es público y accesible al documento a texto completo por cualquier tipo de usuario que consulta el repositorio.
<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDO	Solo permite el acceso al registro del metadato con información básica, más no al texto completo

Al elegir la opción "Público", a través de la presente autorizo o autorizamos de manera gratuita al Repositorio Institucional -- UNHEVAL, a publicar la versión electrónica de esta tesis en el Portal Web repositorio.unheval.edu.pe, por un plazo indefinido, consintiendo que con dicha autorización cualquier tercero podrá acceder a dichas páginas de manera gratuita, pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla, siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente.

En caso haya(n) marcado la opción "Restringido", por favor detallar las razones por las que se eligió este tipo de acceso:

Asimismo, pedimos indicar el período de tiempo en que la tesis tendría el tipo de acceso restringido:

- 1 año
- 2 años
- 3 años
- 4 años

Luego del período señalado por usted(es), automáticamente la tesis pasará a ser de acceso público.

Fecha de firma: **CAYHUAYNA, 12 DE AGOSTO DE 2022.**

Firma del autor y/o autores:


45046505



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZAN DE HUÁNUCO
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

LICENCIADA CON RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO N° 099-2019-SUNEDU/CD



“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

En la ciudad de Huánuco, a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil veintidós, siendo las seis de la tarde, en cumplimiento a la Resolución de Consejo Universitario N° 0970-2020-UNHEVAL, con la que se aprueba la Directiva de Asesoría y Sustentación virtual de Practicas Preprofesionales, Trabajos de Investigación y Tesis en Programas de Pregrado y Posgrado de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán de Huánuco y a la Resolución Decanal N° 0208-2022-UNHEVAL-FDyCP-D del 18.JUL.2022 con la que se fija fecha y hora para sustentar el Trabajo de Suficiencia Profesional, titulado: “ANÁLISIS DEL OCUPANTE PRECARIO EN EL PROCESO DE DESALOJO SIGNADO CON EL EXPEDIENTE N° 1072-2005”, presentando por la Bachiller: **Ivet Emma GODOY VILLANUEVA**, bajo el asesoramiento del Dr. José Luis Mandujano Rubín, designado con Resolución Decanal N° 422-2021-UNHEVAL-FDyCP-D, de fecha 28.SET.2021. Reuniéndose mediante la plataforma del Cisco Webex, el Jurado Examinador integrado por los docentes: Dr. Leoncio Enrique Vásquez Solís – Presidente; Dr. Hamilton Estacio Flores – Secretario, Mg. Luis Ivan Aguirre Antonio y la bachiller mencionada, a fin de proceder con la evaluación y calificación de la sustentación de su Trabajo de Suficiencia Profesional y obtener el TÍTULO PROFESIONAL de ABOGADO.

La aspirante: **IVET EMMA GODOY VILLANUEVA**, procedió al acto de defensa:

- Exposición del Trabajo de Suficiencia Profesional
- Respondiendo las preguntas formuladas por los miembros del Jurado.

Concluido el acto de defensa, cada miembro del Jurado procedió a la evaluación del aspirante al Título Profesional de Abogado, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Presentación personal
- Exposición: el problema a resolver, hipótesis, objetivos, resultados, conclusiones, los aportes, contribución a la ciencia y/o solución a un problema social y recomendaciones.
- Grado de convicción y sustento bibliográfico utilizados para las respuestas a las interrogantes del Jurado.
- Dicción y dominio de escenario.

Obteniendo en consecuencia el titulado la nota de: **QUINCE (15) APROBADO**

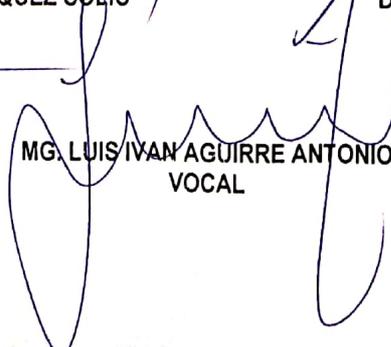
Equivalente a: **BUENO**

Calificación que se realizó de acuerdo al Art. 79º, inciso a), del Reglamento General de Grados y Títulos 2022 de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán.

Los miembros del Jurado firman el presente ACTA en señal de conformidad, en Huánuco, siendo las ocho y treinta de la noche del mismo día.


DR. LEONCIO ENRIQUE VÁSQUEZ SOLÍS
PRESIDENTE


DR. HAMILTON ESTACIO FLORES
SECRETARIO


MG. LUIS IVAN AGUIRRE ANTONIO
VOCAL