

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO**



**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Carrera Profesional de Derecho y Ciencias Políticas**



**TESIS**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE ABOGADO**

**CRITERIOS Y MECANISMOS IDÓNEOS PARA DESVIRTUAR LA BUENA FE DE LA  
POSESIÓN ILEGÍTIMA A LA LUZ DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL.**

**Tesis presentada en cumplimiento parcial de los requerimientos para optar el Título  
Profesional de Abogado**

**BECERRA CELIS RONALDO.**

**DILAS HUACCHA HENRY ARTURO.**

**Asesor:**

**OTILIA LOYITA PALOMINO CORREA.**

**Cajamarca – Perú**

**Noviembre – 2021.**

COPYRIGHT © 2021 DE

Todos los derechos reservados por  
Ronaldo Becerra Celis.  
Henry Arturo Dilas Huaccha

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**APROBACIÓN DE TESIS PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL**

**" CRITERIOS Y MECANISMOS IDÓNEOS PARA DESVIRTUAR LA BUENA FE DE  
LA POSESIÓN ILEGÍTIMA A LA LUZ DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL."**

**Presidente: Christian Fernando Tantaleán Odar  
Secretario: Augusto Rolando Quevedo Miranda  
Asesor: Otilia Loyita Palomino Correa**

## AGRADECIMIENTO

A Dios, por guiar cada paso que damos, a nuestros padres quienes son los que nos brindan su confianza y respaldo, a nuestra asesora quien nos ha brindado su tiempo, espacio y sobre todo la seguridad en nosotros mismos para poder realizar nuestra investigación.

## INDICE

<b>RESUMEN</b> .....	<b>VIII</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>X</b>
<b>CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>11</b>
<b>1.1 El problema de investigación</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1.1 Planteamiento del problema de investigación</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1.2 Formulación del problema</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1.3 Justificación de la investigación</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 Objetivos de la investigación</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2.1 Objetivo general</b> .....	<b>8</b>
<b>1.2.2 Objetivos específicos</b> .....	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>8</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1. Bases teóricas</b> .....	<b>9</b>
<b>2.2. Discusión teórica</b> .....	<b>12</b>
<b>2.3. Teorías que sustentan la investigación</b> .....	<b>14</b>
<b>2.4. Teoría subjetiva de la posesión</b> .....	<b>16</b>
<b>2.4.1. Teoría de la buena fe</b> .....	<b>18</b>
<b>2.4.2. Teoría de animus y corpus</b> .....	<b>19</b>
<b>2.5. Marco conceptual</b> .....	<b>20</b>
<b>2.5.1. Posesión</b> .....	<b>20</b>
<b>2.5.2. Posesión ilegítima</b> .....	<b>21</b>
<b>2.5.3. Posesión Precaria</b> .....	<b>22</b>
<b>2.5.4. Buena Fe</b> .....	<b>23</b>
<b>2.5.5. Mala fe</b> .....	<b>25</b>
<b>2.5.6. Pleno Casatorio</b> .....	<b>25</b>
<b>2.6. Hipótesis de la investigación</b> .....	<b>27</b>
<b>2.6.1. operacionalizacion de variables</b> .....	<b>27</b>
<b>CAPITULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>28</b>
<b>3.1. Enfoque</b> .....	<b>28</b>
<b>3.2. Tipo</b> .....	<b>29</b>
<b>3.3. Diseño</b> .....	<b>29</b>

<b>3.4. Dimensión Temporal y Espacial.....</b>	<b>30</b>
<b>3.5. Unidad de análisis, universo y muestra: .....</b>	<b>30</b>
<b>3.6. Métodos.....</b>	<b>30</b>
<b>3.7. Técnicas de la investigación: .....</b>	<b>31</b>
<b>3.8. Instrumentos.....</b>	<b>31</b>
<b>3.9. Limitaciones de la investigación .....</b>	<b>31</b>
<b>3.10. Aspectos éticos de la investigación .....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>32</b>
<b>EXPEDIENTE N°2195-2011-UCA YALI.....</b>	<b>32</b>
<b>4.1. Protección de la posesión.....</b>	<b>32</b>
<b>4.2. De la posesión y otras figuras afines .....</b>	<b>33</b>
<b>4.2.1. Clases de posesión .....</b>	<b>34</b>
<b>4.2.2. Posesión mediata .....</b>	<b>35</b>
<b>4.2.3. Posesión inmediata.....</b>	<b>36</b>
<b>4.2.4. Posesión legítima .....</b>	<b>37</b>
<b>4.2.5. Posesión ilegítima.....</b>	<b>38</b>
<b>4.2.6. Servidor de la posesión .....</b>	<b>40</b>
<b>4.3. Del ocupante precario.....</b>	<b>41</b>
<b>4.3.1. Del ocupante precario en sede nacional.....</b>	<b>42</b>
<b>4.3.2. Supuestos de ocupación precaria .....</b>	<b>45</b>
<b>4.4. Fallo del pleno casatorio.....</b>	<b>47</b>
<b>CAPÍTULO V.....</b>	<b>52</b>
<b>5.1. El patrimonio.....</b>	<b>52</b>
<b>5.2. El derecho de propiedad en el Perú. ....</b>	<b>52</b>
<b>5.3. Diferencia entre posesión y propiedad.....</b>	<b>54</b>
<b>5.4. Protección legal del derecho de propiedad.....</b>	<b>55</b>
<b>CAPITULO VI RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....</b>	<b>56</b>
<b>6.1. Contrastación de Hipótesis .....</b>	<b>57</b>
<b>6.2. Resultados.....</b>	<b>57</b>
<b>6.2.1. Descripción de los resultados obtenidos con la técnica utilizada (encuesta a magistrados y abogados de la ciudad de Cajamarca). .....</b>	<b>58</b>
<b>Tabla 1. Resultados obtenidos. Cajamarca, 2021. ....</b>	<b>58</b>
<b>6.2.2. Preguntas formuladas en la encuesta aplicada .....</b>	<b>58</b>

2.	Grafico 2. ¿Cuándo se identifica la posesión precaria, se desvirtúa la buena fe? .....	59
3.	Grafico 3. ¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un bien clandestinamente? .....	60
4.	Grafico 4. ¿Según la definición del artículo 911 de Código Civil, la posesión precaria es distinta a la posesión de mala fe? .....	60
5.	Grafico 5. El título, en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial? .....	61
6.	Grafico 6. ¿Actúa de mala fe quien conoce que su título ha fenecido mediante resolución judicial pero aun así se mantiene en el bien que ocupa? .....	62
7.	Grafico 7. ¿Se considera ocupante precario a pesar de contar con contrato de arrendamiento vigente, a quien ocupa un inmueble, donde existe copropiedad, y que este solo es firmado por un copropietario? .....	62
8.	Grafico 8. ¿Es ocupante precario el poseedor ilegítimo de buena fe cuando tiene pleno conocimiento que existe un vicio que invalida el título que posee? .....	63
9.	Grafico 9. ¿La carta notarial es el medio más idóneo para dar fin a un contrato de arrendamiento luego de vencido el plazo de éste? .....	64
10.	Grafico 10. ¿Con la ausencia de título se define claramente la figura del poseedor precario? .....	65
	CONCLUSIONES.....	66
	RECOMENDACIONES.....	67
	LISTA DE REFERENCIAS .....	69
	ANEXO ENCUESTA.....	73

## RESUMEN

La presente tesis está enfocada en el Derecho privado, específicamente en el área del Derecho Civil, para el desarrollo de la misma planteo la siguiente interrogante ¿Cuáles son los criterios y mecanismos idóneos para desvirtuar la buena fe de la posesión ilegítima a la luz del IV Pleno Casatorio Civil?, el objetivo general consiste en determinar los criterios y mecanismos idóneos para desvirtuar la buena fe de la posesión ilegítima a la luz del IV pleno casatorio Civil y los objetivos específicos consisten en el análisis del IV Pleno Casatorio – Expediente N°2195-2011-Ucayali y establecer la importancia de proteger el derecho de propiedad frente a una posesión ilegítima o precaria. Para el desarrollo planteo la siguiente hipótesis: los criterios y mecanismos idóneos que nos permiten desvirtuar la presunción de buena fe en una posesión ilegítima son: 1. La existencia de documentos de fecha cierta, (cartas notariales, cartas con firmas legalizadas por jueces de paz, títulos expedidos por Instituciones Públicas, y análogas), todos estos documentos deben evidenciar el conocimiento de las condiciones en las que terceras personas se encuentran ocupando el inmueble, 2. La existencia de Títulos Públicos (Escrituras Públicas, Títulos de Propiedad, etc.) e inscripción de la propiedad en los registros Públicos y, 3. La valoración imparcial realizada por los operadores de justicia, frente al comportamiento que ha tenido el poseedor durante todo el tiempo que ha ocupado el inmueble, a fin de evidenciar la buena o mala fe. Se utilizará la metodología de hermenéutica jurídica y argumentativa, basándome en la ley dentro de un contexto determinado, a fin de llegar a un resultado concreto, que nos permita demostrar la hipótesis planteada. Será una investigación cualitativa.

**Palabras claves:** Posesión, posesión ilegítima, buena fe, mala fe, seguridad jurídica, ocupación precaria, propiedad inmueble.

## ABSTRACT

This thesis is focused on private law, specifically in the area of Civil Law, for the development of the same I pose the following question: What are the criteria and suitable mechanisms to undermine the good faith of illegitimate possession in light of IV Full Civil Casatorio?, The general objective consists in determining the criteria and suitable mechanisms to undermine the good faith of the illegitimate possession in light of the IV full Civil Casatorio, and the specific objectives consist in the analysis of the IV Full Casatorio - File N 2195-2011-Ucayali and establish the importance of protecting property rights against illegitimate or precarious possession. For the development I propose the following hypothesis: the criteria and suitable mechanisms that allow us to disprove the presumption of good faith in an illegitimate possession are: 1. The existence of documents of a certain date, (notarial letters, letters with signatures legalized by judges of peace, titles issued by Public Institutions, and similar), all these documents must demonstrate knowledge of the conditions in which third parties are occupying the property, 2. The existence of Public Titles (Public Deeds, Titles of Property, etc.) and registration of the property in the Public registries and, 3. The impartial assessment carried out by the justice operators, against the behavior that the owner has had during the entire time that he has occupied the property, in order to show good or bad faith. The methodology of legal and argumentative hermeneutics will be used, based on the law within a given context, in order to arrive at a concrete result that allows us to demonstrate the hypothesis raised. It will be a qualitative investigation.

**Keywords:** Possession, illegitimate possession, good faith, bad faith, legal security, precarious occupation, real property.

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación (Tesis), es elaborada con la finalidad de dar a conocer la necesidad de establecer criterios y mecanismos idóneos que nos permitan desvirtuar la buena fe en las posesiones ilegítimas, esto con la finalidad de proteger el derecho fundamental de propiedad. Por lo tanto buscamos que mediante la presente se tome en cuenta el tema de la mala fe de los poseedores de inmuebles que en determinado momento fueron confiados una propiedad inmueble.

Por otro lado, la presente investigación estará basada en determinar la importancia de los criterios que se deben tener en cuenta para proteger el derecho de propiedad, frente a vulneraciones realizadas con el tema de posesiones ilegítimas y de mala fe. El tema de la actuación de los poseedores forma parte muy importante para lograr determinar su condición.

El tema de la posesión ilegítima, forma parte de nuestra realidad problemática, sobre todo cuando abordamos la resolución del cuarto pleno casatorio civil, toda vez que la principal pretensión es el desalojo por la ocupación precaria, la cual significa que este es un tema que genera mucha conflictividad en nuestro medio.

Desvirtuar la buena fe frente a una posesión ilegítima no siempre resulta ser un tema fácil, pues en este caso existe necesidad de presentar medios probatorios idóneos que faciliten la resolución del proceso y que se emita una sentencia acorde a la valoración de los medios probatorios más importantes y que generen la mayor convicción posible. El tema de la mala fe es algo que no siempre se pone en

evidencia por el tema de la falta de medios probatorios idóneos, es por ello necesitamos de criterios específicos y de mucha razonabilidad.

En el desarrollo de la presente abordaremos el tema relacionado a la posesión legítima e ilegítima, la buena y mala fe, la posesión precaria, entre otros. Para ello se tendrá el desarrollo de 6 capítulos en el que se planteara lo más relevante de la investigación.

En el capítulo I, se desarrollara: El problema de investigación, El planteamiento del problema, La formulación, La justificación, y Los objetivos (general y específico);

El capítulo II, estará compuesta de: Las bases teóricas, La discusión teórica, El marco histórico, Las teorías que sustentan la investigación, El marco conceptual, La hipótesis y La operacionalización de variables.

El capítulo III está relacionado a la metodología de la investigación.

En el capítulo IV, desarrollare el análisis del cuarto pleno casatorio Civil.

En el capítulo V, la importancia de proteger el derecho de propiedad frente a una posesión ilegítima o precaria y,

En el capítulo VI, se presentara los resultados y discusiones.

## **1.1 El problema de investigación**

### **1.1.1 Planteamiento del problema de investigación**

El derecho civil es una rama del derecho privado, que se ocupa de la defensa y protección de los derechos de particulares, que necesitan de tutela frente a determinadas circunstancias que ponen en riesgo sus derechos legalmente reconocidos por nuestro ordenamiento vigente; es por ello que buscaremos brindar aportes de tutela jurídica a fin de garantizar el respeto y protección de los derechos fundamentales. Con el desarrollo de la presente tesis buscamos enfatizar la figura jurídica de la posesión y de las formas en la que esta se desarrolla, también puntualizaremos de manera relevante la figura de la buena fe y de la posesión ilegítima o precaria.

Según nuestro ordenamiento civil, la posesión de inmuebles debe ser entendida como:

Conforme al artículo 905° del Código Civil, el poseedor inmediato debe reunir dos características: ser temporal y poseer en virtud de un título. Temporal es lo que tiene término; sujeto a un plazo determinado o determinable. Es lo contrario de lo permanente, de lo perpetuo. Poseedor temporal es todo aquel que se ha obligado a devolver el bien. Por tanto, es un poseedor cuya posesión debe terminar en un plazo determinado o por determinarse. Desde luego, no es el caso del propietario, quien no posee temporalmente. Aquel posee de manera permanente y no está obligado a restituir la cosa en determinado plazo. (Lp, 2021, p.1).

De esta manera nuestra norma, es sumamente clara al referir las condiciones y facultades que cumple el poseedor, por lo tanto esta no debe ser interpretada de manera que facilite perjudicar derechos ajenos, especialmente de los poseedores inmediatos o de los propietarios y obtener de mala fe beneficios personales, ya que cuando se excede de las facultades referidas en el artículo citado, pasa de ser un poseedor de buena fe y con título legítimo, a lo que nuestro ordenamiento denomina la posesión ilegítima la misma que consiste en:

(...) El Código Civil vincula la posesión ilegítima con la posesión que se tiene en virtud de un título viciado. En efecto, el artículo 906 señala que la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. Sin embargo, poseedores ilegítimos son todos aquellos poseedores que no tienen derecho a poseer. Estando en presencia de un poseedor ilegítimo, interesa establecer si tiene buena o mala fe. Lo primero supone la ignorancia o desconocimiento de su ilegitimidad. Lo segundo implica, por el contrario, el conocimiento o posibilidad de conocimiento de su posesión ilegítima. La buena fe es, en consecuencia, una creencia equivocada. El poseedor se considera legítimo. Estima que tiene derecho a la posesión que ejercita. Ignora, por consiguiente, que su posesión es ilegítima. (Lp, 2021, p.5).

No se debe confundir la buena fe con el animus domini. Mientras que la buena fe es una creencia equivocada, el animus domini es una intención, un acto volitivo del poseedor, consistente en no reconocer a otra persona como propietario del bien. El animus domini es una actitud, un comportamiento,

que no tiene relación alguna con la conciencia que el poseedor tenga respecto de su verdadera condición. Se puede ser poseedor como dueño sin tener buena fe porque uno es un problema de intención y el otro de creencia; y también es posible ser poseedor de buena fe sin serlo como dueño. Este último caso sería el de un arrendatario que es ilegítimo pero con desconocimiento de ello. (Lp, 2021, p.5).

Sin embargo, lo que actualmente genera mayor conflictividad es el tema de posesiones que pasan de ser temporales y se prolongan en el tiempo, causando incertidumbres jurídicas que necesariamente requieren la actuación del órgano jurisdiccional. Es por ello que necesitamos de la claridad y estabilidad de los criterios jurisdiccionales que se deben tomar en cuenta al momento de resolver conflictos de incertidumbre jurídica.

Ahora bien, cuando se hace referencia a la buena fe, asumimos que la persona o personas que se encuentran en posesión de determinado inmueble desconocen, tienen un actuar acorde con el ordenamiento jurídico y las buenas costumbres, por lo tanto no debería existir conflictos relacionados con el tema de la posesión ilegítima, pero nuestra realidad nos hace ver que en frente a la figura de posesión legítima y de buena fe, existe la malicia, temeridad y mala fe de personas que buscan beneficiarse ilegalmente, mostrando una actitud de desconocimiento de la existencia de un origen distinto al que ellos asumen como cierto al momento de asumir la posesión, pero debemos tener en cuenta que según nuestro ordenamiento civil, existe la posibilidad de desvirtuar la presunción de buena fe.

El Código Civil regula la situación del poseedor ilegítimo y establece una serie de consecuencias. Sin embargo, dichas consecuencias sólo surgen cuando se ha concluido el examen sobre el derecho a poseer y se ha establecido la ausencia del derecho, luego de la actividad probatoria. Precisamente la actividad probatoria cuya dificultad justifica la existencia de la posesión como derecho autónomo. En consecuencia, en estos supuestos (consecuencias de la posesión ilegítima) la posesión ya no está en funcionamiento como institución jurídica. Se ha prescindido del ejercicio de hecho y se ha identificado al verdadero titular del bien. (Mejorada C, p.255).

### **1.1.2 Formulación del problema**

¿Cuáles son los criterios y mecanismos idóneos para desvirtuar la buena fe de la posesión ilegítima a la luz del IV Pleno Casatorio Civil?

### **1.1.3 Justificación de la investigación**

Teniendo en cuenta el problema de investigación planteado, resulta ser muy importante realizar la presente, esto con el fin de lograr que en el ámbito sustantivo de nuestro ordenamiento jurídico civil, exista presupuestos determinados que nos permitan delimitar el tema de la presunción de buena fe en la posesión ilegítima, para generar mayor certeza y aporte en el ámbito procesal, esto en el sentido de establecer criterios que permitan generar seguridad jurídica en la sociedad, con la claridad y fijación de criterios idóneos los operadores jurisdiccionales cuenten con mecanismos ya determinados y fijos y así poder emitir veredictos acordes con las necesidades presentadas. Por esto, la presente está enfocada en la determinación de

los criterios que se deben aplicar en el caso de la presunción de buena fe en la posesión ilegítima.

Como ya se mencionó líneas atrás, la presente investigación tiene mucha importancia en el ámbito procesal, porque los conflictos con relevancia jurídica en el ámbito de posesión ilegítima y posesión precaria son resueltos mediante procesos comunes, que no siempre se resuelven en base a la legalidad, es por ello que frente a hechos que hacían ver situaciones similares y resoluciones discordantes es que se emite el cuarto Pleno Casatorio Civil, el mismo que tiene como objetivo brindar criterios determinados para la resolución de casos similares. Estos procesos en muchas oportunidades generan bastante carga procesal, por lo tanto requiere mayor intervención Estatal para lograr resolverlos.

Las principales causa que conllevan a procesos judiciales en el tema de posesión, es porque los que ejercen este derecho no cuentan con un título que los identifique como tal o el que tenían feneció, por lo tanto se convierten en posesionario sin título que les permita tener determinadas facultades, pero muchas veces en el desarrollo de los procesos resulta complicado desvirtuar la existencia de buena fe, por lo tanto es necesario y fundamental tener criterio y mecanismos claros, a fin de llegar a resoluciones más confiables y acordes con el ordenamiento jurídico.

También es importante socialmente, porque, los ciudadanos necesitamos de resoluciones jurisdiccionales que nos faciliten seguridad frente a determinadas incertidumbres jurídicas, esto por el hecho de que la sociedad va cambiando y a medida del avance también cambian los ciudadanos, quienes necesitamos que nuestro ordenamiento no sea estático y la manera de aplicarlo frente a situaciones

conflictivas sea concordante con la legalidad y sobre todo aplicando criterios de razonabilidad, frente a hechos nuevos, es por todas estas razones que necesitamos urgentemente la existencia de criterios acordes con la realidad.

Además, la presente investigación, tiene mucha contribución para los abogados y profesionales del derecho, porque permitirá que frente a conflictos jurisdiccionales relacionados con la posesión ilegítima, tengan herramientas puntuales y precisas para lograr una resolución acorde a la legalidad, razonabilidad y a las normas de orden público y buenas costumbres, esto tiene bastante contribución para el desarrollo eficiente de las labores jurídicas. Por todas las consideraciones expuestas, realizar la presente tesis es muy importante para el derecho civil, especialmente en el tema de posesión de bienes inmuebles.

## **1.2 Objetivos de la investigación**

### **1.2.1 Objetivo general**

- Determinar los criterios y mecanismos idóneos para desvirtuar la buena fe de la posesión ilegítima a la luz del IV Pleno Casatorio Civil.

### **1.2.2 Objetivos específicos**

- Análisis del IV Pleno Casatorio – Expediente N°2195-2011-Ucayali.
- Establecer la importancia de proteger el derecho de propiedad frente a una posesión ilegítima o precaria.

## **CAPÍTULO II**

## MARCO TEÓRICO

### 2.1. Bases teóricas

Las investigaciones que presentaremos a continuación, están de cierto modo relacionadas con la presente, las hemos tomado en cuenta con la finalidad de sustentar la problemática planteada en nuestra tesis, estas investigaciones han sido realizadas en diferentes Universidades Publicas y Privadas del interior de nuestro País. De los autores que se ha consultado para el desarrollo de la presente investigación se realizara el análisis de sus conclusiones a fin de sustentar la problemática presentada.

De los investigadores consultados citare a los siguientes:

1. La tesis elaborado por Ximena Patricia Llontop Guzmán, para optar el título de abogado en la Universidad de San Martin de Porres, en el año 2019, es titulada “Mejor derecho a la posesión: procedencia de la demanda”, la tesista llega a las siguientes conclusiones:

Es necesaria la regulación de la procedencia de las demandas de mejor derecho a la posesión toda vez que el artículo 601° del Código Procesal Civil faculta al demandante a ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento cuando haya vencido el plazo para presentar la demanda interdictal. Sin embargo, pese a ello algunos jueces desconocen la existencia del mejor derecho a la posesión. (Llontop Guzmán, 2019, p.97).

El requisito de procedencia para las demandas de mejor derecho a la posesión que se propone es su justificación en un título posesorio, el cual

debe ser evaluado por el juez a fin de determinar su validez, licitud e importancia en el proceso para emitir el fallo. (Llontop Guzmán, 2019, p.97).

Asimismo;

2. María Alejandra Amaya Chirinos, Trujillo 2016, en la tesis titulada “El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”. Tesis presentada para optar título profesional de abogado en la facultada de derecho de la universidad Privada Antenor Orrego, la tesista en referencia llega a las conclusiones siguientes:

Respecto al vencimiento del contrato de arrendamiento, el ordenamiento jurídico ha señalado que el sólo hecho de vencer el plazo contractual no concluye el contrato porque se entiende que hay una continuación del arrendamiento hasta que el arrendador lo solicite y que podría hacerlo vía extrajudicial (carta notarial) o vía judicial, una no condiciona a la otra; encontrándose debidamente regulado en los artículos 1700 y 1703 del Código Civil. Asimismo, la tercera disposición modificatoria del Código Procesal Civil señala que las pretensiones de restitución de bienes inmuebles se resuelven en proceso de desalojo por vencimiento de contrato, por lo tanto, no aplicar dicha normatividad se estaría vulnerando la tutela jurisdiccional efectiva del demandante arrendador. (Amaya Chirinos, 2016, p.183).

El IV Pleno Casatorio Civil establece como precedente judicial vinculante los supuestos de ocupación precaria, siendo uno de ellos el caso de

vencimiento de contrato de arrendamiento que se convirtió en uno de duración indeterminada al haber una continuación del mismo y que el arrendador cursó carta notarial solicitando la devolución del bien, en este caso el precedente establece que el título ha fenecido, desde el momento en que se cursó la carta notarial y por lo tanto, el arrendatario se ha convertido en ocupante precario, oponiéndose a la normatividad establecida. (Amaya Chirinos, 2016, p.183).

3. La tesis elaborada por Ángela Rafaelita Ana Cuba Ramírez, es titulada “Tratamiento jurídico de la ocupación que ejerce la familia sobre el inmueble que conduce el poseedor precario”, presentada a fin de optar el título de abogado en la universidad de Trujillo en el año 2019, quien ha llegado a las siguientes conclusiones:

La ocupación que ejerce la familia sobre el inmueble que conduce el poseedor por tolerancia es un supuesto que no ha sido regulado expresamente en la legislación nacional; por lo que la Judicatura, a partir de la normatividad existente, ha realizado tratamientos jurídicos diversos, como la posesión legítima, en virtud de la extensión de los derechos de uso y habitación del usuario en algunos casos, y en otros, la posesión precaria. (Cuba Ramírez, 2019, p. 239).

El tratamiento jurídico de la ocupación que ejerce la familia sobre el inmueble que conduce el poseedor por tolerancia, en los pronunciamientos de la Corte Suprema no ha sido uniforme, pues en algunos casos se ha establecido que es posesión legítima, justificada por la extensión de los

derechos de uso y habitación del usuario; y en otros, que es posesión precaria. (Cuba Ramírez, 2019, p. 239).

4. Luis Alberto Larreategui Torres, Lima 2020, en la tesis titulada, “La convención del contrato privado de anticresis en usufructo, para legitimar la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria”, en la universidad Mayor de San Marcos, para optar el grado de magister en mención derecho civil y comercial, se llegó a las siguientes conclusiones:

La conversión del contrato de anticresis no formalizado por escritura pública determina la legitimidad en la posesión del acreedor anticrético, en la medida que dicho contrato nulo se transforma en otro válido y eficaz, sirviendo este último de fundamento jurídico para la conservación de la posesión.(Larreategui Torres, 2020, p. 146).

Si bien el Código Civil peruano no regula taxativamente la figura de la conversión ello no es impedimento para su aplicación, puesto que su empleo puede sustentarse en los principios de conservación y buena fe, que sí cuentan con reconocimiento legal. (Larreategui Torres, 2020, p. 146).

## **2.2.Discusión teórica**

De los autores y tesis citados, se infiere que si bien es cierto han desarrollado el tema de procedencia de mejor derecho de posesión, de ocupantes precarios, de vencimiento de contrato de arrendamiento y de contrato privado de anticresis, pero ninguno de ellos hacen referencia de manera específica los mecanismos esenciales que se debe tener en cuenta en los casos de tener la necesidad de desvirtuar la buena fe de los poseedores ilegítimos. Es por ello que elaboramos la presente a fin de

aportar en el desarrollo de conflictos que se desprenden de temas de posesiones ilegítimas que aparentemente son ejercidas en base a la buena fe, pero que analizando la realidad de los hechos estas son ejercidas afectando derechos fundamentales de terceros.

En el caso de Llontop Guzman, refiere que es necesaria la regulación de la procedencia de las demandas de mejor derecho de posesión, a fin de marcar determinados criterios excepcionales que se deben tomar en cuenta por parte de los administradores de la justicia. Este trabajo de investigación está enfocado en el aspecto netamente procesal, pero no ha tomado en cuenta el aspecto de la condición del ejercicio de la posesión y los mecanismos más idóneos que deben tomar en cuenta los administradores jurisdiccionales a fin de emitir resoluciones con la debida fundamentación jurídica.

Tomando en cuenta las conclusiones de Amaya Chirinos, el vencimiento de los contratos de arrendamiento de inmuebles, según nuestra normatividad civil, el hecho de que en una determinada fecha indique la conclusión del vínculo contractual, no significa realmente el fin de este vínculo, por lo tanto en la realidad de los hechos, este puede continuar, siempre y cuando el arrendador no lo solicite de manera escrita y el arrendatario siga cumpliendo con el pago de la merced conductiva, por lo que considera que este acontecimiento vulnera la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador. Consideramos que en la presente tesis se debió desarrollar de manera más amplia el tema de la condición que tendría el arrendatario luego de la conclusión del vínculo contractual y este siga ocupando el inmueble a sabiendas que el arrendador no tiene la voluntad de mantener vigente el contrato de arrendamiento.

De lo referido, evidentemente la presente investigación es diferente a las tesis citadas, por lo tanto, resulta muy importante lograr los objetivos planteados, sobre todo, llegar a contribuir con nuestro ordenamiento jurídico, con los especialistas del derecho y en realidad con toda la sociedad, porque somos los justiciables los más interesados en que exista mayor protección y tutela por parte de las instituciones jurisdiccionales, frente a hechos que vulneran nuestros derechos constitucionalmente reconocidos.

Así mismos debemos reafirmar, que en la ciudad de Cajamarca, a la fecha, no se han desarrollado trabajos de investigación relacionados con el que estoamos planteando, por lo que nuestra finalidad es que se tomen en cuenta determinados criterio idóneos a fin de evitar conflictos jurisdiccionales que perjudiquen derecho de los verdaderos propietarios de inmuebles, tomando en cuenta que la propiedad es fundamental para el desarrollo y la supervivencia de los seres humanos.

### **2.3. Teorías que sustentan la investigación**

Las teorías que se desarrollaran en la presente tesis son 3, la primera está referida a la teoría subjetiva de la posesión, luego se hará un enfoque a la teoría de la buena fe y como tercera esta la teoría del animus y corpus.

La teoría subjetiva de la posesión, en esta teoría desarrollaremos lo referente a las facultades que tiene el poseedor de determinado inmueble, dejando claramente determinado que el poseedor no siempre es una tercera persona o una persona que no tiene título alguno, sino que, existe conflictos jurisdiccionales cuando en la realidad de los hechos no se cumple plenamente

con las facultades o con los estándares legales que prescribe el ordenamiento jurídico.

Con referencia a la teoría de buena fe, es preciso desarrollar todo lo que implica las acciones de buena fe, de manera que nos permita identificar situaciones relacionadas con la buena o mala fe, tomando en cuenta que en nuestro ordenamiento jurídico no señala que existe buena fe hasta que se demuestre lo contrario, esto no lleva al análisis de cuán difícil resulta en la realidad desvirtuar la presunción de buena fe, frente a hechos conflictivos.

La importancia de la buena fe exige delimitar y precisar sus contornos para contar con una delimitación operativa en la práctica. La doctrina está dividida respecto a dos concepciones de la buena fe. La primera señala que la buena fe es el estado mental pasivo del sujeto, que simplemente ignora la realidad pues el registro no se lo informa. La segunda, en cambio, señala que la buena fe es también un estado mental pero que se basa en la actitud diligente del sujeto según las circunstancias del caso, pues la información del registro debe contrastarse con los hechos notorios que aparezcan a los ojos del adquirente.(Gonzales Barrón, 2014, p.78).

La tercera teoría que desarrollare en la presente es la del animus y corpus la misma que está referida a:

Según Enrique Varsi Rospigliosi, el Animus es la voluntad de tener la cosa. La posesión en nombre propio o posesión en concepto de dueño implica el poder de hecho que se ejerce sobre un bien determinado con la intención, por parte del sujeto, de tener la cosa o gozar del derecho como propio. Esta se diferencia de la mera tenencia o posesión en nombre aje. Varsi rospigliosi Animus domini.

Intención de ser propietario. Existe cuando el poder físico sobre la cosa se ejerce sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos. Intención de hacer suya la cosa. El *animus domini* (como propietario) y el *animus rem sibi habendi* (poseer la cosa para sí) implica ejercer el derecho real como propio (*nomine proprio*) y no poseer por otro (*nomine aliene*). Algunos autores utilizan ambos términos como sinónimos, fue Paulo quien los diferenció. (Varsi Rospigliosi, 2018).

#### **2.4. Teoría subjetiva de la posesión.**

Nuestro ordenamiento jurídico, regula la posesión, como la figura que otorga la facultad de tener bajo nuestro dominio determinada cosa, sea esta mueble e inmueble, esto es independientemente a la titularidad que este poseedor tenga, pues lo que se tiene en cuenta para la figura de la posesión es la continuidad con la que se ejerce la facultad de ocupar físicamente un patrimonio, a esta continuidad se suma el tema de la titularidad del inmueble, siendo el tema más importante para determinar cuando surge conflictos con relevancia jurídica.

Es la teoría subjetiva, también llamada clásica o tradicional. Fue planteada por Savigny en 1803, a los 24 años, en su obra *Tratado de la posesión según los principios del Derecho romano*. Su obra marca un antes y un después en materia de análisis de la posesión en el Derecho romano, dado que busca aclarar el confuso tratamiento de esta institución. Nadie antes que él había analizado con rigurosidad científica el Digesto. La posesión es un tener más querer. Es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con el ánimo de propietario, la denominada detentación, *animus detentionis*. Para que ese

detentar se transforme en posesión, se requiere el animus dominis. (Varsi Rospigliosi, 2018, p.5).

La significación vulgar de la palabra posesión denota la ocupación de una cosa, el tenerla en nuestro poder, sin que importe mayormente la existencia de un título o derecho para ello. El sentido natural y obvio de posesión denota el Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro. En sentido técnico, varía la noción de posesión en el Derecho comparado. En algunas legislaciones (suiza, alemana), se da al concepto el mismo contenido que expresa la acepción vulgar, se considera la posesión como la potestad de hecho sobre una cosa. Nuestro Código Civil, siguiendo otras tendencias, destaca no sólo la relación de hecho existente entre una persona y una cosa, sino un elemento intelectual o psicológico: el animus (excepto, según veremos, en el extraño caso del art. 722, que consagra la posesión legal de la herencia, donde puede haber posesión sin corpus ni animus). (Orrego Acuña, Pp. 1-2).

La posesión, por regla general, es una verdadera propiedad aparente. Tanto es así, que el art. 700, inc. 2º, establece que el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifica serlo. Se justifica la presunción, porque lo más corriente es que la posesión vaya unida al dominio. Sin embargo, esta regla tiene excepciones: hay poseedores que no son dueños de la cosa y a la inversa, propietarios que no tienen la posesión de la cosa. (Orrego Acuña, p. 3).

La posesión ha sido objeto de una prolongada controversia entre los civilistas modernos. El tema plantea tantas dificultades que las distintas escuelas del Derecho Civil se han visto obligadas a construir elaboradas teorías al respecto. ¿Por qué es tan difícil entender qué es la posesión? Hay muchos factores que conspiran contra un buen entendimiento de la posesión: la oscuridad de las fuentes romanas, la abundancia de casos complejos, las ambigüedades terminológicas y las inconsistencias de las soluciones jurídicas. Ciertamente, la posesión es un rompecabezas teórico. Pero los obstáculos, lejos de desanimar a los juristas, han servido de acicate para el estudio del tema. Además, la posesión es una pieza central en el entramado conceptual del Derecho Civil. (Rengifo Gardezabal, 2006, p. 4).

#### **2.4.1. Teoría de la buena fe.**

Además regula la teoría de la buena fe, la cual hace referencia al desconocimiento de una verdad que realmente es diferente a la que consideraba real.

Acertada y autorizadamente se enseña que la buena fe, aunque presuponga un error o la ignorancia de la verdad, se resuelve en un estado intelectual de una naturaleza específica, que consiste en la convicción (explícita o implícita) de actuar de conformidad con el derecho. Y es justo a tal particular condición de espíritu del agente que la ley, en ciertos casos, atribuye relevancia como circunstancia, en sentido lato, discriminante o sanatoria (de la virtual ilicitud o, respectivamente, de la irregularidad) del acto cumplido, tal de excluir o atenuar la responsabilidad consecuente del sujeto con

respecto a terceros o asegurarle en todo o en parte (directamente o por equivalente) los efectos esperados. La buena fe subjetiva es entendida como “un estado intelectual o, con mayor precisión, gnoseológico del sujeto, referente a la esfera de conocimiento del individuo. En otros términos, la expresión “buena fe” expresa un estado intelectual que constituye parte integrante de un supuesto previsto y disciplinado por la ley. (Espinoza Espinoza, p.8).

#### **2.4.2. Teoría de animus y corpus.**

Esta teoría hace referencia a la intención que se tiene respecto a la tenencia de la cosa poseída, esto va más allá de solo ocuparlo de manera temporal, sino que aquí se involucra la intención de ser propietario del bien y no solo poseedor.

Animus es la voluntad de tener la cosa. La posesión en nombre propio o posesión en concepto de dueño implica el poder de hecho que se ejerce sobre un bien determinado con la intención, por parte del sujeto, de tener la cosa o gozar del derecho como propio. Esta se diferencia de la mera tenencia o posesión en nombre ajeno. Animus domini. Intención de ser propietario. Existe cuando el poder físico sobre la cosa se ejerce sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos. Intención de hacer suya la cosa. Animus rem sibi habendi. Intención de tener la cosa para sí. Comportarse como dueño, omnia ut dominum gessisse. Ánimo de quedarse con la cosa. El animus domini (como propietario) y el animus rem sibi habendi (poseer la cosa para sí) implican ejercer el derecho real como propio (nomine proprio) y no poseer por otro

(nomine aliene). Algunos autores utilizan ambos términos como sinónimos. (Varsi Rospiglios, 2019, p. 32).

## **2.5.Marco conceptual**

### **2.5.1. Posesión**

Es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. La posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo: un inquilino o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien pero no puede disponer (vender o hipotecar), o reivindicar (recuperar) el bien. (Ortiz Sánchez, 2010, p.11).

La posesión como se puede apreciar, se encuentra presente en la mayoría de actividades que de modo cotidiano realizan las personas en general. La posesión hace realidad el derecho de propiedad; la propiedad sin posesión es propiedad vacía, sin contenido, es solo abstracción es simplemente un derecho, no es realidad; tal situación respecto de la posesión resulta perfectamente aplicable a cualquier otro derecho real sea a los de goce, como a los de realización de valor o de garantía. (Lama More, 2008, p.140).

La posesión es trabajo, actividad, esfuerzo, producción, riqueza; mientras que la vacua titularidad no produce beneficio individual, ni social alguno. Un mundo en el cual solo hubiese títulos de propiedad pegados en la pared, pero sin explotación económica, no sería el mejor de los mundos posibles. Los propietarios de puro papel vivirían en la pobreza extrema. En suma, la

propiedad sin posesión es absurda; en cambio, la posesión sin propiedad, todavía tiene sentido, y mucho; lo que constituye la mejor prueba que uno es fin, y el otro es medio. (Gonzales Barrón, 2014, Pp.80-81).

### **2.5.2. Posesión ilegítima**

Poseedor ilegítimo es quien no tiene derecho a poseer. Contrariamente, poseedor legítimo es el que tiene derecho a poseer. Dicho en otras palabras, la posesión es legítima cuando se ajusta a derecho. Se puede no tener derecho a poseer y por tanto ser poseedor ilegítimo, por diversas razones. Así, por ejemplo, es poseedor ilegítimo el que posee sin tener un título, es decir, un acto jurídico que le da derecho a poseer. El supuesto es el del usurpador. También es poseedor ilegítimo el que tiene un título, pero ha vencido, ya sea porque estaba sujeto a plazo o porque concluyó por resolución o por alguna otra circunstancia. Igualmente es poseedor ilegítimo el que tiene un título viciado: el comprador que entra a poseer en mérito de un contrato nulo. Finalmente, es poseedor ilegítimo el que tiene un título válido y vigente, pero deriva de una persona que no tenía derecho, como es el caso del que posee en mérito de un contrato de arrendamiento celebrado con un usurpador. En todos estos casos el poseedor no tiene derecho a poseer. (Lp, 21, p.5).

Existe posesión ilegítima, cuando esta se ejerce sin un título específico o cuando este título adolece de nulidades, se haya adquirido de quien no cuenta con la titularidad legal o por el transcurso del tiempo ya no tenga ningún tipo de valor, este tipo de posesión para ser alegada mediante un proceso judicial o frente a

terceros debe ser demostrada fehacientemente, dado que así lo exige la normatividad vigente. De modo que al demostrarse la existencia de posesión ilegítima el poseedor inmediato debe regularizar la situación de manera que no perjudique los derechos reales del poseedor mediato o terceros.

### **2.5.3. Posesión Precaria**

En el derecho romano se entendía por precarium un contrato innominado realizado entre dos personas, una de las cuales, decidida por los ruegos de la otra, concedía a esta el disfrute y la posesión gratuita de una cosa por un tiempo cuya duración debía terminar con la primera reclamación del concedente, quien postulaba así a la devolución de la cosa cedida. Se trataba entonces de una cosa cedida gratuita y temporalmente, de modo que el poseedor precario quedaba obligado a la devolución con el primer requerimiento del concedente. La doctrina posesoria moderna dice que todo aquel que posee sin derecho está expuesto a que le reclame la posesión la persona a quien legítimamente le corresponde, la cual en su momento obtendrá el pertinente fallo judicial que obligue a la restitución. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria, es decir, transitoria y expuesta a concluir en el momento que el concedente lo decida. La posesión precaria es entonces la que se concede a otro con reserva del derecho de revocarla a voluntad del primero. (Lp. 2021, p.10).

Para referirnos a la ocupación precaria, es indispensable hacer mención a que el ocupante de un determinado bien no cumple con las características de un poseedor inmediato, en principio porque tiene como característica resaltante la no onerosidad

de la ocupación, y que esta se realiza de manera abusiva y sin título alguno o si es que existía este ya no está vigente; esto hace ver que la ocupación precaria e ejercida sin justificación jurídica que quienes cumplen este hecho, haciendo que se convierta en un problema que ameritara necesariamente la intervención de los órganos jurisdiccionales para la resolución de los conflictos que lleva consigo.

#### **2.5.4. Buena Fe**

La buena fe expresa la confianza y esperanza en una actuación correcta de otro. La buena fe objetiva (comportamiento); la buena fe subjetiva (creencia). El Código Civil peruano reconoce la buena fe objetiva que apunta a valores trascendentes e independientes de la voluntad de las partes, esto es, la obligación de los contratantes de tener buena fe recíproca. Así, el artículo 168° del Código Civil establece que el acto jurídico debe interpretarse de acuerdo con el principio de la buena fe. Y el artículo 1362° ordena que los contratos se negocien, celebren y ejecuten según las reglas de la buena fe y de la común intención de las partes. Por tanto, en el derecho peruano la aplicación de la buena fe es una obligación legal. (Ovando Blanco, 2017, p.7).

Convencimiento, en quien realizo un hecho o acto jurídico, de que este es verdadero, lícito y justo. El concepto tiene extraordinaria importancia en materia contractual y de derechos reales (propiedad, posesión, servidumbre, etc.). (Osorio, 2010, p. 139).

El estado de ignorancia de un interés ajeno tutelado por el derecho como el caso del art. 906 c.c. (uno cree que posee un bien de manera legítima, cuando

en verdad no es así). Sin embargo, se advierte que “hay normas elementales de sociabilidad que imponen tener conocimiento de la situación que nos interesa y que para nosotros no es lícito ignorar: éstas establecen una carga de atención y de diligencia en orden al conocimiento. Si nosotros ignoramos de estar en una situación irregular y a esta ignorancia estamos siendo llevados por nuestra inexcusable inercia, no podemos invocar esta ignorancia, para sostener que estamos en buena fe. La buena fe debe ser ignorancia, pero también legítima ignorancia, de manera tal que, con el uso de la normal diligencia, no habría podido ser superada. (Espinoza Espinoza, p.5).

Buena fe imperativa, la premisa de este modelo “está constituida por la afirmación de la inderogabilidad del precepto de buena fe en un sentido que no se limita al reconocimiento de la nulidad del pacto de inaplicabilidad a la relación de la cláusula general, sino que importa la pertenencia al orden público de los mismos contenidos atribuibles, en cada caso particular, a la buena fe. Dicho en otras palabras: la buena fe aún en contra de la autonomía privada de las partes- es un principio de plena aplicación, al ser una exigencia para un orden social y jurídico. Téngase en cuenta que puede tratarse de modelos tanto legislativos, doctrinarios o jurisprudenciales. Así, el Código Civil peruano, cuando adopta la regla de interpretación según el principio de buena fe, asume el modelo esterilizado, mientras que el operador jurídico podría alinearse, sea en una sentencia o en un laudo, a un modelo solidario o auxiliar del programa contractual. (Espinoza Espinoza, p. 7).

### **2.5.5. Mala fe**

Con relación a la mala fe cabe transcribir el contenido de algunos artículos en los cuales se menciona a la misma y hasta se define como debe ser sancionada o cuales son las consecuencias que trae aparejada su configuración. En ese sentido, el artículo 908, que el poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aún por caso fortuito o por fuerza mayor, salvo que este se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular; y en el 910, que el poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y si no existe a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir. (p.202).

Los derechos reales es la materia donde se trata con mayor detalle los comportamientos de mala y buena fe, por las consecuencias que de ella se derivan y que se expanden al resto del ordenamiento jurídico. Las consecuencias relevantes por las consecuencias especiales que trae el artículo 1921, porque reglamenta que: la posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa o abuso de confianza; y cuando es de inmueble adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza. Los vicios de la posesión son relativos respecto de aquel contra quien se ejerce. En todos los casos, sea por el mismo que causa el vicio o por sus agentes, sea por el poseedor o sus representantes. (p.198).

### **2.5.6. Pleno Casatorio**

Según el Artículo N°400 del Código Procesal Civil señala que:

La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial.

La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente.

Los abogados podrán informar oralmente en la vista de la causa, ante el pleno casatorio.

El texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso se publican obligatoriamente en el Diario Oficial, aunque no establezcan precedente. La publicación se hace dentro de los sesenta días de expedidas, bajo responsabilidad. (Artículo 400).

El Cuarto Pleno Casatorio, que tuvo como tema principal de discusión a la posesión precaria señaló que el juez: declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes para sustentar su derecho, a ejercer la posesión inmediata, es el que adolece de nulidad manifiesta. Esto implica que al momento de evaluar una causa, el juez puede declarar la procedencia del desalojo por precariedad si el poseedor ejerce la posesión únicamente en virtud de un título que adolece de alguna causal de invalidez absoluta y evidente; ahora en virtud a lo señalado por la Corte Suprema, en el presente trabajo procuraremos determinar si es que esta vinculación lógica entre la

posesión en virtud de un título manifiestamente nulo y el desalojo por precariedad existe, o si es que no corresponde ser calificado como poseedor precario. (Mejía Jara, p.37).

## **2.6. Hipótesis de la investigación**

Los criterios y mecanismos idóneos que nos permiten desvirtuar la presunción de buena fe en una posesión ilegítima son:

1. La existencia de documentos de fecha cierta, (cartas notariales, cartas con firmas legalizadas por jueces de paz, títulos expedidos por Instituciones Públicas, y análogas), todos estos documentos deben evidenciar el conocimiento de las condiciones en las que terceras personas se encuentran ocupando el inmueble.
2. La existencia de Títulos Públicos (Escrituras Públicas, Títulos de Propiedad, etc.) e inscripción de la propiedad en los registros Públicos.
3. La valoración imparcial realizada por los operadores de justicia, frente al comportamiento que ha tenido el poseedor durante todo el tiempo que ha ocupado el inmueble, a fin de evidenciar la buena o mala fe.

### **2.6.1. operacionalización de variables**

<b>Variable</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Ítems</b>

V1	Criterios y mecanismos para desvirtuar la buena fe en la posesión	Normativas	Fijar presupuestos específicos que indiquen el actuar de buena fe en el tema de los poseionarios sin título o con título aparente.	
		Social	Tomar en cuenta la actitud de los poseionarios frente a situaciones relacionadas con la propiedad que poseen.	
V2	Posesión ilegítima	Normativa	Brindar la tutela jurídica idónea a los titulares registrales de propiedades inmuebles.	
			Impulsar el respeto y cumplimiento de la buena fe en la posesión inmediata.	

*Fuente: Elaboración propia, Octubre 2021*

### **CAPITULO III**

## **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **3.1. Enfoque**

La presente investigación es de enfoque cualitativo.

La investigación es un conjunto de procesos sistemáticos y empírico que se aplican al estudio de un fenómeno. La definición es válida tanto para el enfoque cuantitativo como para el cualitativo. Los dos enfoques constituyen un proceso que, a su vez, integra diversos procesos. El proceso cuantitativo es secuencial y probatorio. Cada etapa precede a la siguiente y no podemos brindar o eludir pasos, el orden es riguroso, aunque desde luego, podemos redefinir alguna fase. El proceso cualitativo es en espiral o circular, las etapas a realizar interactúan entre sí y no sigue una secuencia rigurosa. (Bernardo Zarate, Carbajal Llanos & Contreras Salazar, 2019, p.34).

Los métodos cualitativos centran su interés en los escenarios naturales y reales en los que los seres humanos interaccionan y se desenvuelven. En estos casos, también prevalecen el análisis y práctica de los valores en tanto estos influyen en el análisis de los problemas y la construcción de las teorías y modelos jurídicos. (Nizama Valladolid & Nizama Chavez, 2020. p. 76).

### **3.2. Tipo**

La presente investigación es básica, porque está enfocada en la explicación y en proporcionar aportes a los conocimientos jurídicos ya existentes, también es realizada con el fin de brindar información relevante para futuras investigaciones en la rama del derecho Civil - Patrimonial.

### **3.3. Diseño**

El diseño empleado es no experimental por que no se realizara manipulación de variables.

El dominio conceptual es una condición básica de la investigación científica, pues la diversidad de acepciones de un término, puede generar problemas semánticos derivados del significante. El concepto refleja la realidad o se aproxima rigurosamente al objeto. En tanto, la significación y el sentido le confieren precisión, reducen la ambigüedad y de este modo queda solucionado el problema terminológico o conceptual. (Núñez Flores, 2008, p.35)

### **3.4. Dimensión Temporal y Espacial**

Con relación a la dimensión temporal es longitudinal, porque me basare en el análisis del IV Pleno Casatorio Civil y la regulación civil vigente (Código Civil de 1984).

Respecto a la dimensión espacial, esta es a nivel nacional (todas las provincias y regiones del Perú).

### **3.5. Unidad de análisis, universo y muestra:**

La unidad de análisis está compuesta por el Código Civil de 1984, la Constitución Política, el derecho comparado, IV Pleno Casatorio Civil.

Con relacion al universo se considerara a operadores del derecho en el Distrito Judicial de Cajamarca.

Muestra se considera a 10 Magistrados y 10 abogados de la Provincia Cajamarca.

### **3.6. Métodos**

El método que utilizare para el desarrollo de la presente investigación es el de Hermenéutica Jurídicamente, porque utilizare la norma, la doctrina, la jurisprudencia y el derecho comparado, también utilizare el método argumentativo,

en el sentido que el derecho civil lo amerita, porque al utilizar la argumentación buscamos la persuasión, empleando argumentos sólidos y precisos a fin de llegar a demostrar la hipótesis planteada.

### **3.7. Técnicas de la investigación:**

La técnica principal de la presente investigación es la de observación documentaria y la encuesta tanto personales como online.

Mediante la observación documental tendremos la posibilidad de reforzar los conocimientos y enriquecer la investigación y a través de la encuesta, tendremos la posibilidad de interactuar y tener mayor cercanía con nuestra unidad de observación, teniendo en cuenta que son ellos los que nos van a brindar a criterio personal las respuestas a la preguntas que se les formulara al momento de realizar la encuesta correspondiente.

### **3.8. Instrumentos**

Los instrumentos utilizados en la presente son:

El fichaje

Cuestionarios

Los apuntes

Las fotocopias

Libros físicos

Internet

### **3.9. Limitaciones de la investigación**

Las limitaciones que se han presentado para desarrollar la presente investigación son: Los protocolos sanitarios que debemos seguir para la recopilación de investigación que nos permitan demostrar la hipótesis.

### **3.10. Aspectos éticos de la investigación**

A fin de lograr el objetivo de la presente investigación, respetare la doctrina esto se lograra con la correcta citación de todos los autores en referencia, se guardara confidencialmente la identidad de las personas que participaran en la encuesta.

## **CAPÍTULO IV**

### **ANÁLISIS DEL IV PLENO CASATORIO – EXPEDIENTE N°2195-2011-UCAYALI.**

#### **4.1. Protección de la posesión**

El tema de la protección de la posesión es un tema muy discutido en la doctrina. Muchos se cuestionan porque debe ser protegido los simples

poseedores, si en muchos casos incluso atentan contra los derechos de los legítimos propietarios, obteniendo a su favor pronunciamientos de autoridades administrativas o judiciales en desmedro del derecho de propiedad de otras personas. A pesar de estas situaciones, que no son pocas, la protección de la posesión trae innumerables beneficios para la protección privada. (Murillo P, 1995, p. 49).

#### **4.2. De la posesión y otras figuras afines**

Se trata de un derecho real autónomo, el primero del Libro de Reales, que nace por la sola conducta que despliega una persona respecto a una cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella. La posesión es el derecho que surge del propio comportamiento y del impacto de éste sobre los terceros ajenos a la situación posesoria. El actuar del poseedor genera la apariencia de que estamos ante una persona con derecho a poseer. 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, p.252).

El contenido del derecho de posesión es uno de los más complejos, pues surge de medios singulares y genera una serie de consecuencias en diversos ámbitos. Menciono las más importantes: i) la adquisición de la posesión no solo se produce de manera originaria con el despliegue de la conducta exigida por la ley para calificar al poseedor, sino también a través de

mecanismos ficticios a los que se denomina adquisición ficta (artículos 902 y 903), ii) el poseedor tiene derecho a sumar el plazo posesorio de anteriores poseedores (artículo 898), iii) tiene derecho a conservar la calidad de poseedor aun cuando no protejese de modo distinto a la propiedad porque finalmente se trata de un comportamiento tendiente a la explotación patrimonial de los bienes, lo cual satisface necesidades humanas y ello debe tutelarse. (Mejorada Chauca, p.253).

Si bien es correcto afirmar que el título de la posesión puede estar referido al acto jurídico que constituye la causa del derecho posesorio, es también válido afirmar que ello es solo una de las expresiones que puede tener el título posesorio; debemos entender, como así lo ha hecho nuestra jurisprudencia, que el título que da sustento a la posesión y que la justifica jurídicamente, puede estar referido no a la manifestación de voluntad de determinada persona acto jurídico, sino a la fuente distinta, como la ley o el hecho o acontecimiento jurídico que de modo válido justifica prima facie en algunos casos de modo temporal el ejercicio del derecho posesorio de una persona. (Lama More, 2008, p.143)

#### **4.2.1. Clases de posesión**

En nuestro ordenamiento jurídico se prevé varias formas de poseer, dentro ellas y las que son desarrolladas en el cuarto pleno Casatorio Civil, se esta la posesión mediata, la posesión inmediata, la posesión legítima, la posesión ilegítima, la posesión de buena fe, la posesión de mala fe, cada una de estas está referida a los distintos modos de ocupar y obtener los frutos de un bien ya sea mueble o inmueble.

La posesión como se ha ido desarrollando a lo largo de la presente, se manifiesta de diversas formas, lo que si resulta común es el dominio que desempeña sobre el bien el poseedor mediato.

#### **4.2.2. Posesión mediata**

El artículo 905 del Código se refiere a la posesión inmediata y a la posesión mediata. La primera corresponde al que posee en virtud de un título temporal (por ejemplo el aparente usufructuario) y la segunda al que confirió el título (por ejemplo el aparente propietario). El poseedor inmediato será tal si ejerce de hecho la conducta que permite apreciarlo como un usufructuario (siguiendo el ejemplo) y no hay duda que es fácil identificar a una persona en dicha actitud, pero ¿qué ejercicio de hecho apreciable con facilidad realiza el poseedor mediato? En el esfuerzo por aplicar de modo literal la definición de posesión y justificar la calificación posesoria en favor del mediato, se han ensayado diversas respuestas. Por ejemplo se ha dicho que el mediato ejerce de hecho el atributo de la disposición, o que ejerce el disfrute pues eventualmente percibe rentas del usufructuario. (Mejorada Chauca, p.255).

Nuestro sistema admite la posibilidad de la posesión aun sin el contacto físico con el bien, la doctrina la reconoce como una posesión como derecho o espiritualizada; se trata de un poseedor que no tiene físicamente el bien, pero que, pese a ello ejerce uno de los tributos de la propiedad, es el caso, del poseedor mediato que entrego el bien a otra persona que viene a ser el poseedor inmediato en virtud a un título. (Lama More, 2008, p. 153).

Cuando la norma señala que el poseedor mediato es quien confiere el título, quiere decir que este poseedor-propietario del bien ejerce *el disfrute o goce*, atributo que implica la obtención de un beneficio del bien a través de, verbigracia, la celebración de un contrato de arrendamiento. (Coca Guzmán, 2017).

#### **4.2.3. Posesión inmediata**

Este fenómeno posesorio fue incorporado a nuestro sistema de derechos reales en el código civil de 1936; el artículo 825 de dicha norma señaló: el poseedor temporal, en virtud de un derecho es poseedor inmediato, correspondiente a la posesión mediata a quien le confirió el derecho. Tal definición de la mediación posesoria se prestaba a confusión, pues podría pensarse que la relación jurídica existente entre ambos poseedores mediato e inmediato, tendría que ser, necesariamente, arreglada a derecho; es decir una relación válida; por ello con la entrada en vigencia del actual Código Civil Peruano, se reemplazó la palabra derecho por Título; en realidad no se trata de un problema semántico, sino de una precisión normativa en la cualidad de la posesión. (Lama More, 2008, Pp. 153-154).

Cuando la norma precisa que el poseedor inmediato es aquel poseedor temporal en virtud de un título, quiere decir que este poseedor ejerce uno de los atributos del bien, uno de los cuales podría ser el uso además, el hecho que este atributo sea ejercido de manera temporal y en virtud de un título implicaría que este poseedor reconoce a otro sujeto de derecho como propietario del mismo. Es más, el sujeto que confirió el título es el que

tendría la propiedad del bien, en principio, y no de manera temporal sino perpetua, siendo esta última una de las características propias de los derechos de propiedad. (Coca Guzmán, 2017).

#### **4.2.4. Posesión legítima**

El título putativo y el justo título, adquiridos de buena fe por el poseedor, aun cuando constituyan una variedad de posesión ilegítima, constituyen títulos posesorios que pueden justificar válidamente la posesión de bienes, en tanto, según las circunstancias, no se desvirtuó por completo la buena fe, o en su caso no se declaren por el órgano jurisdiccional su invalidez o ineficacia. Se considera título putativo al título inválido obtenido de buena fe. (Lama More, 2008, p.146).

Una antigua regla de origen Romano establecía que: nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión. Si la posesión que se ejerce deviene en tenencia o la tenencia deviene en posesión, se dice que se ha producido la intervención o mutación del título posesorio. (Lama More, 2008, p.148).

La posesión se adquiere por la tradición salvo los casos de adquisición originaria y también establece que la tradición es la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por el o por la ley y con la formalidades que esta establece; sin embargo en esta definición no se prevé un elemento importante, pues nada se dice respecto a la persona que entrega el bien; pues, como es obvio para que la posesión sea legítima, debe ser

entregada por persona autorizada para ello, sea por el propietario o por la ley. (Lama More, 2008, 155).

#### **4.2.5. Posesión ilegítima**

El Código Civil regula la situación del poseedor ilegítimo y establece una serie de consecuencias. Sin embargo, dichas consecuencias sólo surgen cuando se ha concluido el examen sobre el derecho a poseer y se ha establecido la ausencia del derecho, luego de la actividad probatoria. Precisamente la actividad probatoria cuya dificultad justifica la existencia de la posesión como derecho autónomo. En consecuencia, en estos supuestos (consecuencias de la posesión ilegítima) la posesión ya no está en funcionamiento como institución jurídica. Se ha prescindido del ejercicio de hecho y se ha identificado al verdadero titular del bien. (Mejorada Chauca, p.255).

La ley les otorga derecho al pago de mejoras a todos los poseedores, incluyendo a los ilegítimos de mala fe, generando un crédito contra el verdadero propietario. Así también la defensa interdictal puede ser usada por el ilegítimo de mala fe contra el verdadero propietario. ¿Qué relación hay entre estas consecuencias legales y el rol de la posesión? ¿Si se demuestra que no existe derecho a poseer, por qué razón se beneficia al poseedor injusto frente al verdadero titular? Las razones no tienen que ver con la apariencia del derecho, pues en las dos situaciones mencionadas estamos ante consecuencias que en nada afectan a los terceros que apreciaron la posesión y que actuaron en función a ella. Son dos situaciones en las que se enfrentan

el titular aparente y el verdadero titular. Las razones tienen que ser otras, como evitar el enriquecimiento del propietario con las mejoras o evitar la convulsión que se produciría si los propietarios pudieran recuperar sus bienes empleando violencia. La regulación normativa no debería perder de vista el fundamento principal de la posesión, pues de lo contrario se genera cierto desorden. Si el propietario no debe enriquecerse con las mejoras realizadas en su bien o si la violencia debe ser proscrita, no tiene nada que ver con la posesión y su rol en la sociedad. La regulación de estos temas conjuntamente con la posesión no debe confundirnos ni desviar el fundamento de la institución jurídica. (Mejorada Chauca, Pp. 255-256).

La posesión será ilegítima cuando no se encuentre arreglada a derecho. El código civil no dice nada sobre este tema y se limita a establecer el supuesto de la posesión ilegítima de buena fe, calificándola como aquella en la cual el poseedor ilegítimo de buena fe, calificándola como aquella en la cual el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título; para que exista posesión ilegítima de buena fe se requiere necesariamente de la existencia de un título posesorio, y que el poseedor considera válido o legítimo, cuando en realidad no lo es. No existe en la norma sustantiva definición alguna sobre la posesión ilegítima de mala fe, no obstante se infiere que se trata de la posesión que se ejerce por quien conoce perfectamente de la ilegitimidad o invalidez de su título posesorio o que es perfectamente consciente que posee el bien sin título alguno, o con un título manifiestamente inválido o inoponible el que cuenta con derecho inscrito. (Lama More, 2008, Pp. 255-256).

Este poseedor ilegítimo de buena fe ejercería uno de los atributos de la propiedad, tales como el uso (arrendatario) o disfrute o goce (un arrendatario que a su vez subarrienda con el consentimiento del propietario) sin embargo su posesión sería ilegítima, pero de buena fe en la medida en que, debido a un error de hecho o de derecho, creyera en la legitimidad de su título viciado. Contrario sensu, un poseedor ilegítimo de mala fe sería aquel que conscientemente sepa del vicio que invalida su título y a pesar de ellos siga ejerciendo uno de los atributos de la propiedad como el uso o el disfrute. (Coca Guzmán, 2017).

#### **4.2.6. Servidor de la posesión**

Es el típico caso del vigilante o guardián de edificio, quien se encarga de custodiar un bien inmueble bajo una relación de dependencia, es decir en cumplimiento de órdenes e instrucciones del o de los propietarios a cambio, normalmente, de una suma de dinero. En esa línea, el servidor de la posesión jamás podrá ser considerado poseedor por tanto, no ejercerá ninguno de los atributos del derecho de propiedad: uso, disfrute o goce, disposición y reivindicación. Consecuencia lógica de que el servidor de la posesión no sea considerado poseedor es que no podrá adquirir la propiedad del bien inmueble que custodia por prescripción adquisitiva de dominio ya sea de buena fe (5 años) o de mala fe (10 años). Es decir, el solo paso del tiempo no podrá configurar modo de adquisición de la propiedad alguno ya que ninguno de los requisitos se cumpliría, comenzando por el hecho de que el servidor no es poseedor. (Coca Guzmán, 2017).

### **4.3. Del ocupante precario**

La existencia o no de precario exige el examen de los siguientes elementos:

1. Verificar si el actor reclamante de la posesión del bien ostenta un título que le legitime tal reclamación.
2. Comprobar la identidad entre el objeto reclamado y aquel sobre el que se constituyó el precario.
3. Examinar si el poseedor está ejercitando la posesión sin título y sin pagar merced. (Simorrá Ollé & Simorrá Ollé, 2002, p.79).

El alto número de procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria, constituye la mejor prueba de la importancia social que tienen los conflictos sobre la propiedad y la posesión en nuestro país. Por distintos problemas de orden socio económico, la riqueza material del Perú, no necesariamente está configurada por medio de títulos de propiedad reconocidos y formalmente registrados; por el contrario, el mejor título lo constituye el disfrute del hombre sobre la tierra, que se riega con sudor y esfuerzo. Es más, un estudio económico reciente da cuenta que la población no percibe que el registro sea especialmente relevante para la seguridad jurídica, en comparación con el reconocimiento municipal, por ejemplo, que presupone la posesión de la finca. (Gonzales Barrón, p. 01).

La situación actual del concepto de precario, y los contornos indefinidos que padece, constituye, sin duda, un grave atentado contra la seguridad jurídica y, por ello, también, un déficit de justicia que el sistema institucional debe corregir y enrumbar. En efecto, la situación actual es

claramente desesperanzadora, pues nadie sabe a ciencia cierta qué es un ocupante precario. No está delineado en la doctrina, ni en los Tribunales, ni siquiera en el sentido común de los particulares a quienes, finalmente, se dirige el ordenamiento civilístico. (Gonzales Barrón, p. 05).

En la doctrina jurídica ha sido de ardua y prolongada discusión que se entiende por poseedor precario. En este pequeño artículo trataremos de concretizar que debemos entender por esto y cuáles son las acciones que pueden realizar los propietarios para recuperar la posesión de sus predios y los posesionarios que acciones deben realizar para defender su posesión. El Código Civil define a la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido. Por título se entiende todo aquel documento que sirve para acreditar un derecho u una obligación. Por ejemplo un contrato de arrendamiento, sería un título, un contrato de traspaso o venta de la posesión también. La acción que debe entablarse es la de desalojo por ocupación precaria, en la vía del proceso sumarísimo. (Gálvez Monteagudo).

#### **4.3.1. Del ocupante precario en sede nacional**

El Código Civil de 1936 no definió el ocupante precario, pero sí lo hizo antes el Código de Procedimientos Civiles de 1911, cuyo artículo 970 se refería inequívocamente a esta figura, en cuanto hablaba del precario que no pagaba pensión, esto es, el poseedor gratuito que había recibido el bien por mera liberalidad del concedente. (Gonzales Barrón, p. 05).

En el ámbito de los derechos reales, las normas y principios se construyen alrededor de la idea de propiedad o de la posesión. Esa es la base de la

ordenación jurídica que regula la asignación, uso y circulación de los bienes conformantes de la riqueza material. La propiedad es la atribución definitiva que el ordenamiento reconoce sobre los bienes, con la finalidad de obtener su goce y disfrute; mientras tanto, la posesión es la atribución provisional o interina, que otorga protección para esa misma finalidad, pero hasta que un tercero exhiba un título mejor. Por ejemplo, el poseedor puede repeler los ataques de cualquier sujeto que pretenda despojarlo, hasta del titular, por la vía de los interdictos, sin embargo, su protección cesa cuando se enfrenta al propietario en un proceso en el cual se discute el dominio. En resumen, el poseedor es, metafóricamente, un cuasi-propietario, pues se opone a todos los terceros, excepto contra quien pueda invocar eficazmente la regla de la propiedad. (Gonzales Barrón, Pp. 8-9).

El art. 911 dice que es precario todo aquel que posee un bien sin título o cuando su título ha fenecido; sin embargo, la tipificación de precario solo tiene utilidad en el ámbito procesal, pues habilita el desalojo. Los artículos 921 y 923 permiten deducir que la regla de la posesión se actúa en proceso sumario (interdicto y acciones posesorias); mientras que la reivindicatoria requiere de proceso plenario. Si el desalojo es proceso sumario, entonces se trata de una acción posesoria. (Gonzales Barrón, p. 14).

Teniendo en cuenta la situación descrita, la Corte Suprema de Justicia de la República, máximo órgano para la resolución definitiva de conflictos, no puede resultar ajena frente a la necesidad de darle un contenido preciso al caso del ocupante precario en sede nacional. Con mayor razón si nos

encontramos, ante una legislación no muy precisa, a cuya interpretación no contribuye con mucha precisión la doctrina anteriormente expuesta, al otorgarle un concepto variado, impreciso y, en no muy pocas oportunidades, contradictorio, deviniendo en insuficiente para cubrir todos los supuestos planteados por las partes, generando una jurisprudencia igualmente imprecisa. Esta situación genera inseguridad jurídica en nuestra sociedad, debilidad que es aprovechada por quienes, sin justificación jurídica, vienen disfrutando de la posesión de un gran número de predios, provocando un preocupante problema social (con implicancias económicas), que devienen en conflictos, cuya necesaria solución definitiva, por la jurisdicción civil, generan un alto costo tanto a nuestra sociedad como al Estado, los cuales deben destinar un alto porcentaje de su presupuesto para atender la solución de dichos conflictos, los que, por experiencia jurisdiccional, se puede afirmar que integra un preocupante y elevado porcentaje, entre los conflictos que se tramitan en el Poder Judicial; recargando aún más la actividad de los jueces, efecto que se incrementa, debido a que las indecisiones anteriormente expuestas, generan inseguridad, trasladando falta de predictibilidad en las decisiones judiciales, debilidades de las cuales can aprovecharse, como ya se ha dicho, personas inescrupulosas, pretendiendo ostentar la posesión de un inmueble, por un tiempo prolongado, sin sustento jurídico alguno. Ello se agrava más, cuando observamos que hay una alta incidencia de procesos cuyas pretensiones se declara improcedentes, bajo la concepción de que en el desalojo por ocupación precaria, basta que se presente cualquier aspecto

vinculado a propiedad o cualquier circunstancia que se alegue no puede ser controvertida y decidida en el proceso sumario de desalojo, para que la jurisdicción la acoja como razón para rechazar la demanda, considerando que previamente tal situación debe ser discutida previamente en un proceso de trámite más lato, lo cual, desde luego viene afectando el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva, porque con una sentencia que declara improcedente la demanda, mal puede considerarse que está propendiéndose a la protección del derecho sustantivo afectado y menos que se está dando solución al conflicto. Dentro de esta concepción, para ejercer el derecho a poseer resulta necesario se discuta previamente, en otro proceso más lato, la defensa expuesta por el demandado, con la cual pretende justificar su posesión. (considerando 50 del IV Pleno Casatorio Civil).

#### **4.3.2. Supuestos de ocupación precaria**

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. Sin embargo, la asimilación de ambos procesos no puede admitirse, por los siguientes fundamentos: El desalojo por precario se decide en proceso sumario, incompatible con la naturaleza y fines de la reivindicatoria. En efecto, la reivindicatoria cierra

el debate sobre la propiedad del bien, por lo que se produce la cosa juzgada entre las partes. Por el contrario, es bien conocido que el desalojo no clausura, ni puede hacerlo, el debate sobre el dominio, precisamente por la sumariedad del proceso que lo contiene. (Gonzales Barrón, p. 9).

Si el desalojo por precario fuese un proceso de tutela de la propiedad, entonces, tanto el demandante, como el demandado, estarían habilitados para exponer, alegar y probar sus razones sobre la propiedad. Así lo impone el principio de igualdad de armas (derecho procesal fundamental, consistente en la igualdad que preside las relaciones de las partes en el proceso, y que configura el debido proceso). Por ejemplo, el demandado podría considerar que las construcciones realizadas lo han convertido en propietario, o que la posesión en concepto de dueño ha consumado la usucapión, y eso también debería controvertirse en los procesos de desalojo. Sin embargo, eso no ocurre, pues en tales hipótesis se declara fundada la demanda, y la pretensión que tuviese el demandado (por usucapión o accesión) se reenvía a otro proceso más lato. Por tanto, el desalojo por precario permite, hoy por hoy, que el demandante exhiba la prueba del dominio, pero esa misma prerrogativa no se le reconoce al demandado. Siendo así, el demandante que falsificó un título de propiedad, puede gozar del rápido desalojo frente a un poseedor con medio siglo de ocupación, pues a este le dirán que hoy se vaya del inmueble, y que, en todo caso, reclame después. Este es un clamoroso ejemplo de injusticia, por el cual no solo se permite desconocer los derechos adquiridos de

quienes ya son propietarios por la posesión, sino, también se violan las garantías procesales de carácter fundamental, previstas en la Constitución de 1993 y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Si el desalojo conlleva la pérdida del hogar de vivienda, entonces se produce, adicionalmente, una violación del derecho humano a contar con una vivienda adecuada. En efecto, dentro del contenido protegido de este derecho se encuentra la prohibición de los desalojos forzosos, cuando estos violan el debido proceso. El Estado Peruano, por tanto, infringe el Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales (de 1966), cuando el Poder Judicial ordena este tipo de desalojos, en los que escucha a una de las partes, pero se cierra frente a la otra. (Gonzales Barrón, p. 10).

#### **4.4. Fallo del pleno casatorio**

El Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil:

a) Declara, por unanimidad, INFUNDADO el recurso de Casación interpuesto por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca; en consecuencia NO CASARON la resolución de vista, obrante de fojas seiscientos diez a seiscientos once, su fecha ocho de abril de dos mil once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali;

b) Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

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.

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.

Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido 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 si es que es propietario o no.

Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se 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.

5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el

Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

5.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará 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.

5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del

nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

7. 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 de su bien.

c) ORDENARON la publicación de la presente sentencia en el Diario Oficial El Peruano, teniendo efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su difusión.

## **CAPÍTULO V**

### **IMPORTANCIA DE PROTEGER EL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE A UNA POSESIÓN ILEGÍTIMA O PRECARIA.**

#### **5.1. El patrimonio**

Para la doctrina clásica o subjetiva, el patrimonio es una emancipación de la personalidad y es inseparable de la persona; el patrimonio es la persona misma considerada en sus relaciones con los objetos exteriores, sobre los cuales puede o podrá tener derechos que ejercitar, por lo que comprende no solo los derechos y obligaciones actuales (in actu), sino también los potenciales y futuros (in potentia). No puede concebirse una persona sin patrimonio, así como tampoco es posible entender un patrimonio separado de la persona. Cada persona no tiene sino un patrimonio. De la unidad de la persona se deriva la unidad del patrimonio, este es una potencialidad o aptitud jurídica genérica que tiene toda persona por el hecho de ser tal. Siendo un atributo de la personalidad, el patrimonio es único, indivisible, intransferible, por consiguiente, es inalienable. (Torres Vásquez, 2001, p.80).

#### **5.2. El derecho de propiedad en el Perú.**

El derecho de propiedad es el poder jurídico unitario más amplio que se tiene sobre una cosa, es decir, es el máximo poder jurídico pleno sobre un bien, donde el titular propietario tiene un derecho absoluto, autónomo, exclusivo y perpetuo; donde el carácter absoluto de la propiedad se está refiriendo a que el derecho real más representativo de todos, la propiedad, le otorga al titular la mayor cantidad de facultades posibles sobre una cosa, claro está, con las limitaciones que puede otorgar el ordenamiento jurídico. El carácter autónomo se está refiriendo a que el titular del derecho real es el amo y señor sobre el destino que se pueda dar a la cosa, esto podría ser el hecho de disponer o también no usar, ello solo será decisión del titular propietario. El carácter exclusivo se refiere a que dos personas no pueden tener el dominio total sobre una cosa; y el carácter perpetuo, está referido a que este tipo de derecho real a diferencia de los demás no requiere que se use para su conservación, ya que el no uso no conlleva su extinción. (Rimascca Huaranca, 2018, p.130).

El carácter absoluto está en relación que se trata del derecho real de contenido más amplio y completo, es el derecho real mayor. En caso (hipotético) de que se suprimiese la propiedad, el usufructo pasaría a ser el derecho real de contenido más amplio. Es más, cuando se somete un bien a usufructo, se dice que la propiedad se transforma en un derecho vacuo, vacío, de allí que se le denomine nudo propietario, propietario desnudo, a quien cede un bien en usufructo; también, a causa de ello, se le llama al usufructo dominio imperfecto o desmembrado. Sin embargo, el carácter absoluto no hace de la propiedad un derecho irrestricto. Ya no rige el criterio que identificaba al propietario como el gran y único decisor de los destinos de su bien

(individualismo). Hoy lo que prima es el interés de la comunidad (función social de la propiedad). (Varsi Rospigliosi, 2019, p.74).

### **5.3. Diferencia entre posesión y propiedad.**

La posesión es el resultado o la consecuencia del acto de poseer; por tanto la definición tiene que centrarse en el antecedente, pues este determina el consecuente. Pues bien, con esa premisa, el acto de poseer significa que el agente somete una cosa a su voluntad, por lo que el objeto queda sujeto a las decisiones del sujeto, en tal sentido la persona que tiene la decisión sobre un asunto, negocio o cosa, ejerce el control; por consiguiente, este verbo rector constituye el más adecuado para remplazar el tan difundido de poder de hecho, en tanto permita expresar la idea de un sujeto que domina, interfiere y actúa sobre la cosa, es decir se trata de una relación de dominación pública, reconocible socialmente, visible frente a los terceros. (Gonzales Parron, 2016, p.28).

La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo primero significa que confiere al titular todas las facultades posibles, esto es, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Lo segundo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él. Es un derecho perpetuo, finalmente, porque no se extingue por el solo no uso, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible. (Avendaño V, p.117).

La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte

alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno. (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 73).

#### **5.4. Protección legal del derecho de propiedad**

Al respecto, el máximo órgano intérprete de la Constitución ha señalado que la propiedad es un derecho fundamental, que bajo la perspectiva iusprivatista se concibe como un poder jurídico. No obstante, el mismo Tribunal Constitucional ha señalado una objeción al irrestricto ejercicio del derecho de propiedad, que si bien es un poder jurídico que brinda facultades absolutas al titular de mismo, este debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites que señala la ley. (Rimascca Huaranca, 2018, p.130).

La propiedad se presume libre; cualquier derecho real o personal que constriñe la propiedad debe ser probado, y en su contenido, duración y ejercicio se presume de la forma y modo menos gravoso para la propiedad. Entonces, dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad. (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 75).

## **CAPITULO VI**

### **RESULTADOS Y DISCUCIÓN**

Con la elaboración de la presente tesis hemos logrado determinar los criterios idóneos que se debe tener en cuenta para desvirtuar la buena fe de la posesión ilegítima, esto a la luz de la resolución emitida en el cuarto pleno Casatorio Civil, con la claridad de los criterios evaluados, se evitaría la vulneración del derecho de propiedad frente a posesiones ilegítimas.

Cuando se discute temas de desalojos, los magistrados tienen que tener criterios muy específicos al momento de actuar los medios probatorios más idóneos y estos deben ser los que permitan determinar la verdadera y legal titularidad del bien en controversia. Es por ello que tomamos como base al cuarto pleno casatorio civil, en el cual se discutió y se resolvió sobre la ocupación precaria. Pero en este caso en concreto lo que se ha podido identificar es que lo que se buscaba defender a toda costa es la condición de poseedores e incluso, se discutía el tema de propiedad.

Por todo esto, para tener mayor confianza sobre la validez o invalidez de los contratos privados que se presentan como medios probatorios en un proceso judicial y de que maneras estos tienen que ser valorados para determinar la titularidad de propietario o poseedor.

## **6.1. Contratación de Hipótesis**

Con el desarrollo de la presente investigación, se logró determinar que la ley nos brinda la posibilidad de desvirtuar la buena fe, esto significa que en la realidad de los hechos demostramos con medios probatorio idóneos y confiables que demuestren la existencia de mala fe, esto significa que debería protegerse de manera muy precisa el derecho de propiedad frente a una posesión ilegítima.

Mi hipótesis ha sido reforzada con la opinión de personas conocedoras del derecho civil, esta opinión fue recaudada mediante la realización de encuestas realizadas en la ciudad de Cajamarca, entre los días 15, 16, 17, 19, 20, 21 y 22 de octubre del año en curso. Esta encuesta ha sido analizada y los respectivos resultados de la información obtenida ha sido ordenada para la interpretación correspondiente.

Como he referido precedentemente, la presente investigación ha tenido como referencia el desarrollo y el fallo del cuarto pleno casatorio civil, y la realidad revelada en los diversos procesos judiciales, por ello es que hemos realizado el análisis de la sentencia contenida en el expediente N°2195-2011-Ucayali.

## **6.2. Resultados**

En esta sección presentare los resultados obtenidos luego de la interpretación de la encuesta realizada, verificando de esta manera que en cada una de las interrogantes se presentaron dos alternativas de las cuales se ha logrado obtener el 100% de respuestas emitidas por los participantes.

**6.2.1. Descripción de los resultados obtenidos con la técnica utilizada  
(encuesta a magistrados y abogados de la ciudad de Cajamarca).**

**Tabla 1. Resultados obtenidos. Cajamarca, 2021.**

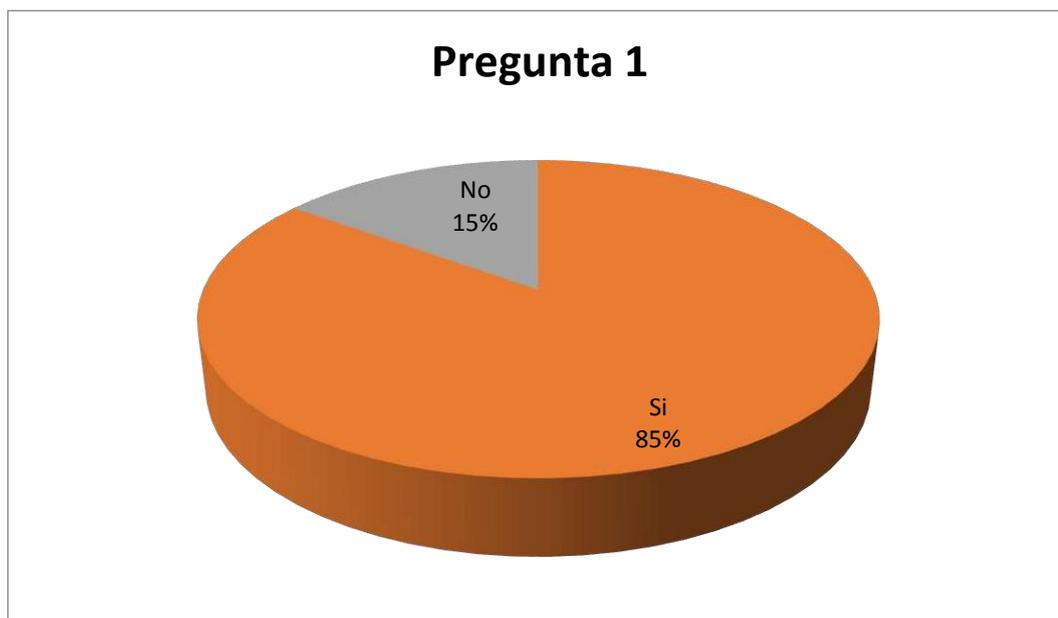
Datos de los participantes	Descripción
Total de encuestado	20 personas entre magistrados de la Corte Superior de Justicia y abogados hábiles.
Lugar de encuesta	Ciudad de Cajamarca
Esta encuesta fue aplicada en las fechas del 15 y 22 de octubre del año 2021, a profesionales de la ciudad de Cajamarca.	

*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021.*

**6.2.2. Preguntas formuladas en la encuesta aplicada**

**1. Grafico 1. ¿Poseedor ilegítimo de mala fe es la persona que vive y aprovecha los frutos de un inmueble pero que no tiene título alguno?**

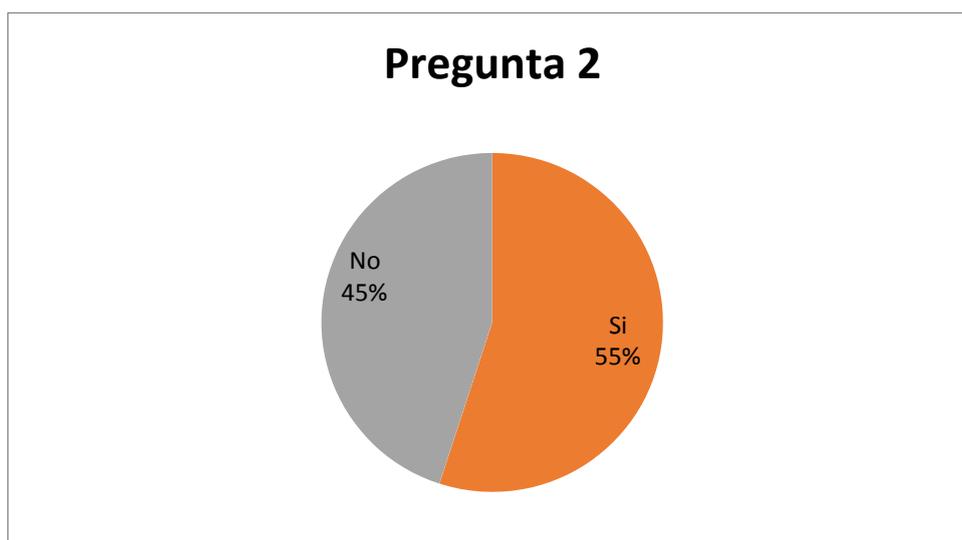
De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 85 % de ellos afirman que si es poseedor ilegítimo de mala fe es la persona que vive y aprovecha los frutos de un inmueble pero que no tiene título alguno y el 15% dijo que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

## 2. Grafico 2. ¿Cuándo se identifica la posesión precaria, se desvirtúa la buena fe?

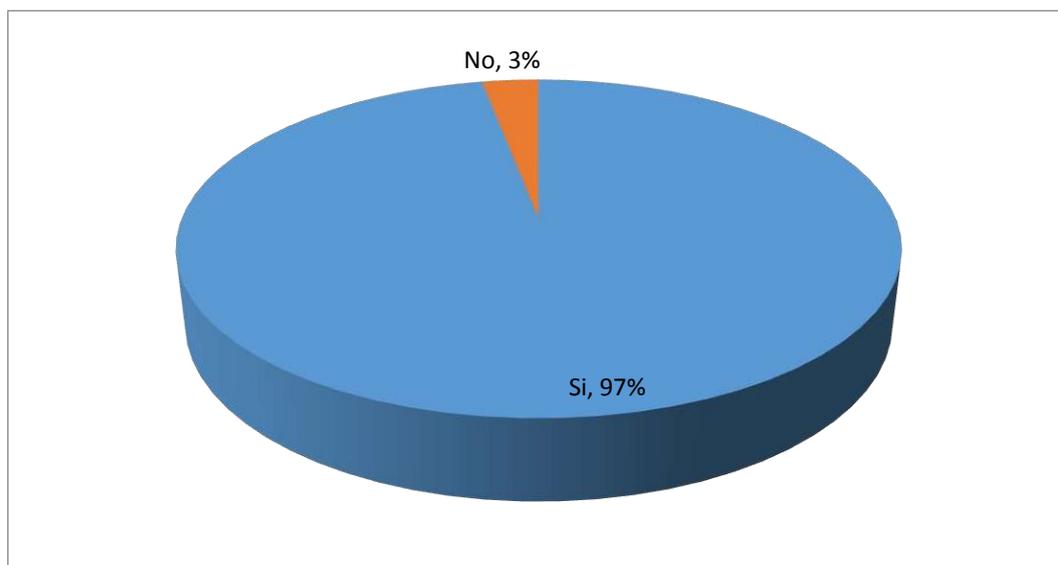
De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 55 % de ellos afirman que sí, **se desvirtúa la buena fe** y el 45% dijo que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**3. Grafico 3. ¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un bien clandestinamente?**

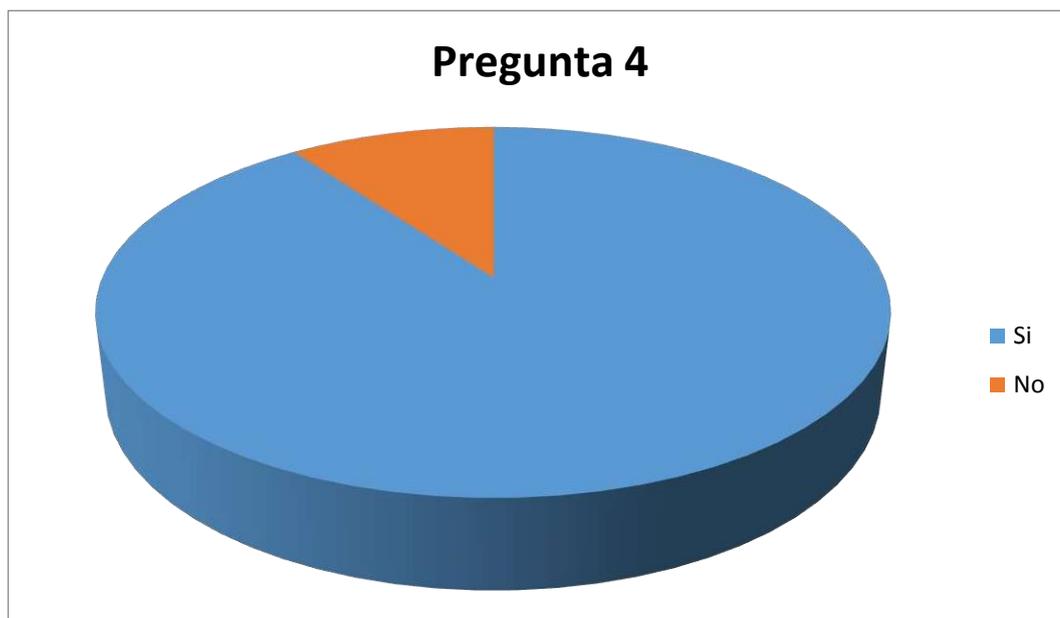
De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 97 % de ellos afirman que **si es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un bien clandestinamente**, y el 3% dijo que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**4. Grafico 4. ¿Según la definición del artículo 911 de Código Civil, la posesión precaria es distinta a la posesión de mala fe?**

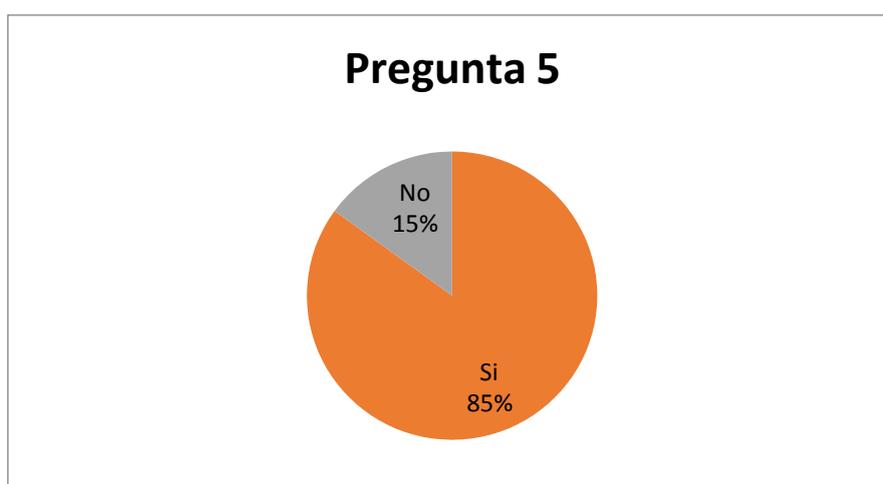
De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 90% de ellos afirman que **la posesión precaria sí, es distinta a la posesión de mala fe**, el 10% dicen que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**5. Grafico 5. El título, en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial?**

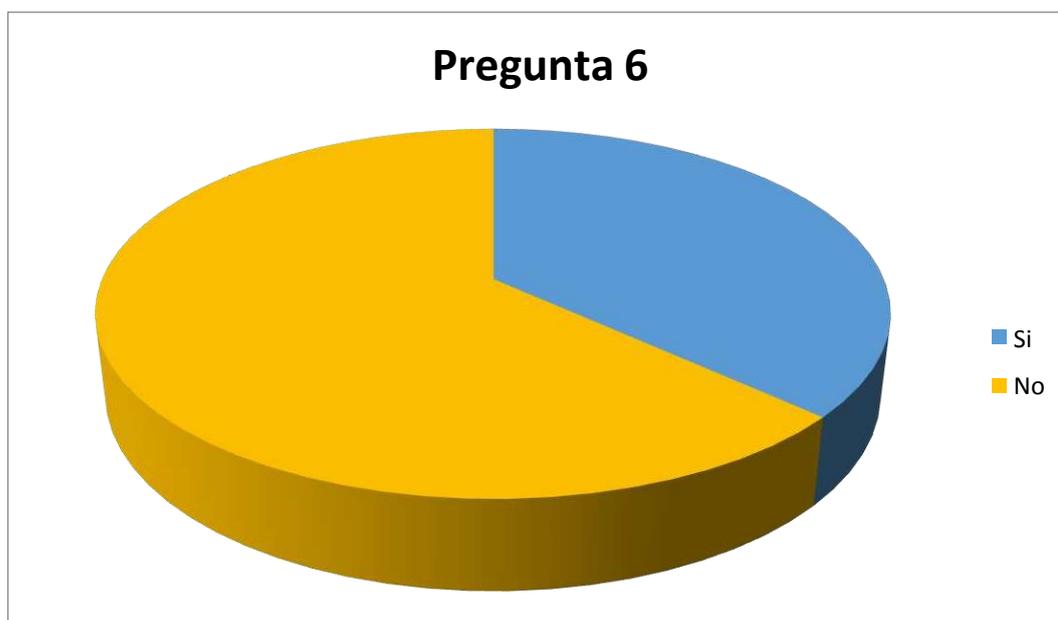
De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 85% de ellos afirman que **sí, el título, en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial** y el 15% dijo que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**6. Grafico 6. ¿Actúa de mala fe quien conoce que su título ha fenecido mediante resolución judicial pero aun así se mantiene en el bien que ocupa?**

De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 70 % de ellos afirman que sí, **actúa de mala fe quien conoce que su título ha fenecido mediante resolución judicial pero aun así se mantiene en el bien que ocupa** y el 30% dijo que no.

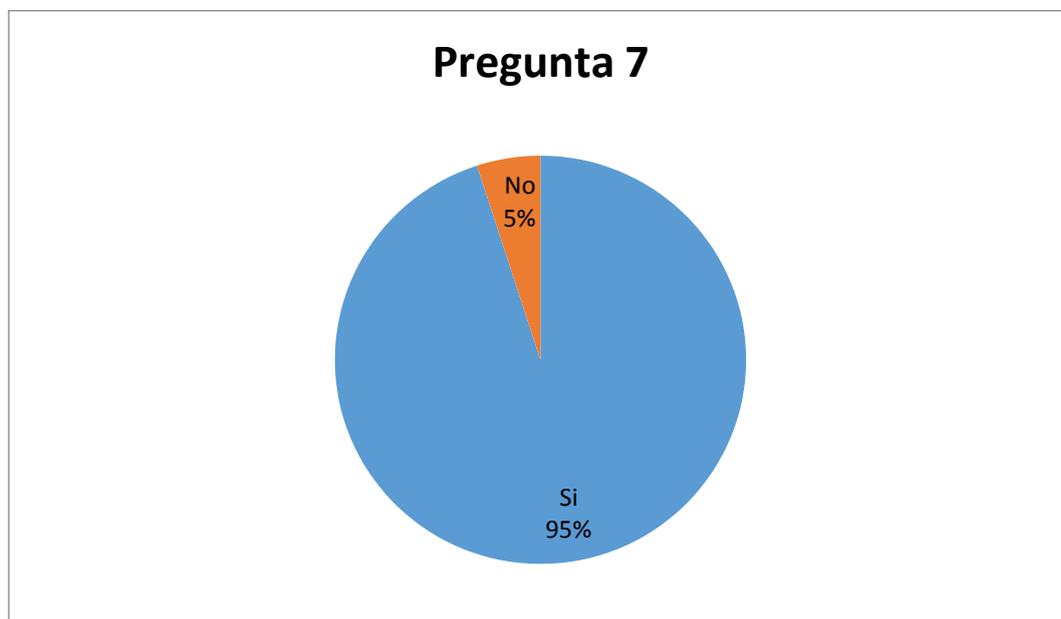


*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**7. Grafico 7. ¿Se considera ocupante precario a pesar de contar con contrato de arrendamiento vigente, a quien ocupa un inmueble, donde existe copropiedad, y que este solo es firmado por un copropietario?**

De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 95% de ellos afirman que sí, **se considera ocupante precario a pesar de contar con contrato de arrendamiento vigente, a quien ocupa un inmueble, donde existe**

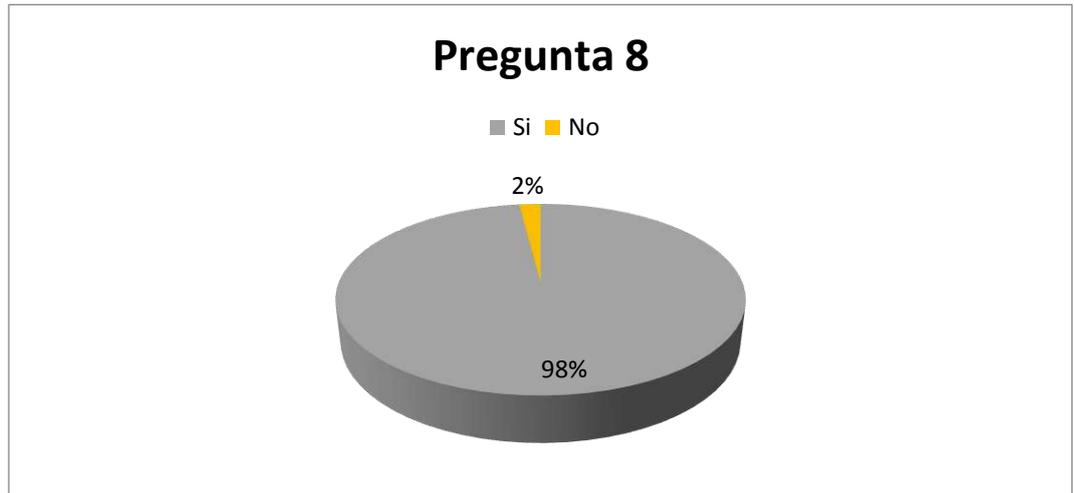
**copropiedad, y que este solo es firmado por un copropietario, y el 5% dijo que no.**



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**8. Grafico 8. ¿Es ocupante precario el poseedor ilegítimo de buena fe cuando tiene pleno conocimiento que existe un vicio que invalida el título que posee?**

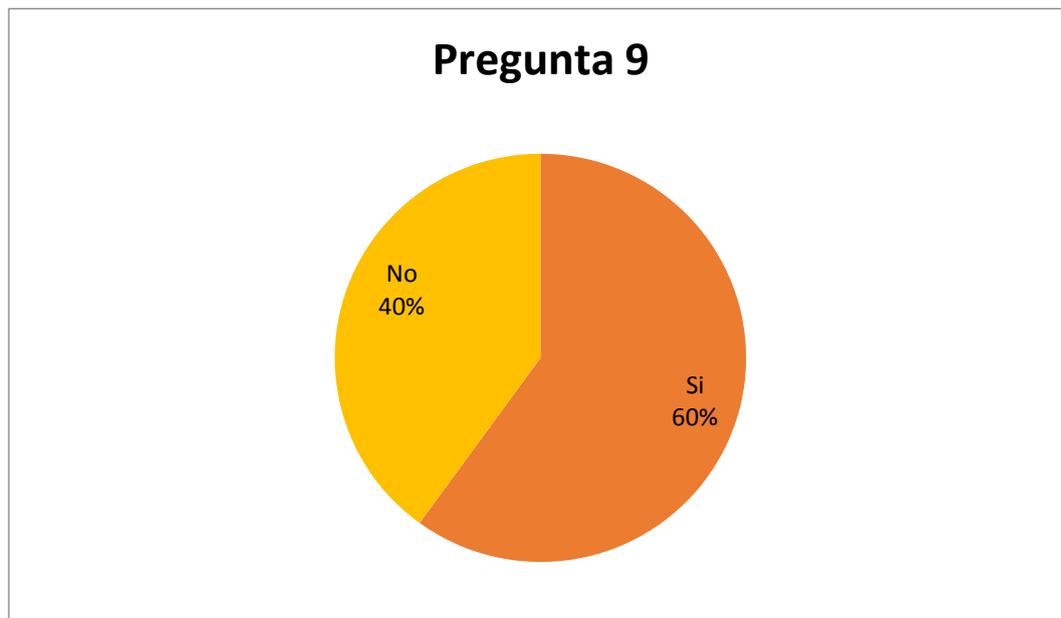
De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 98% de ellos afirman que **sí, es ocupante precario el poseedor ilegítimo de buena fe cuando tiene pleno conocimiento que existe un vicio que invalida el título que posee**, y el 2% dijo que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**9. Grafico 9. ¿La carta notarial es el medio más idóneo para dar fin a un contrato de arrendamiento luego de vencido el plazo de éste?**

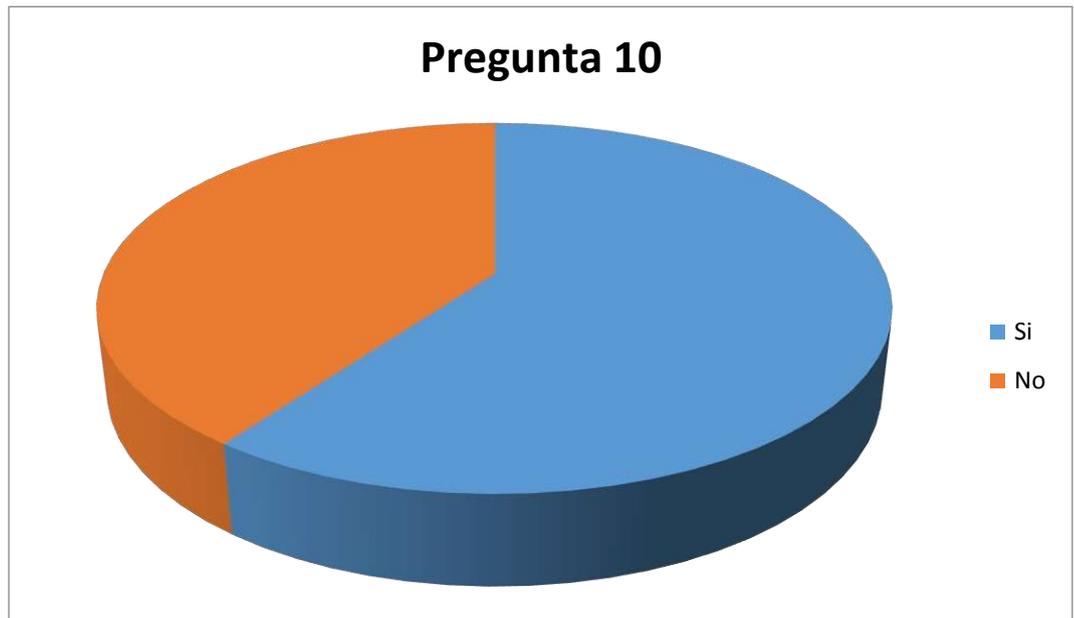
De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 80% de ellos afirman que, **la carta notarial sí, es el medio más idóneo para dar fin a un contrato de arrendamiento luego de vencido el plazo de éste**, y el 20% dijo que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

**10. Grafico 10. ¿Con la ausencia de título se define claramente la figura del poseedor precario?**

De los 20 participantes encuestados se aprecia en el grafico que el 60% de ellos afirman que, **la ausencia de título si define claramente la figura del poseedor precario**, y el 40% dijo que no.



*Fuente: elaboración propia. Cajamarca octubre 2021*

## **CONCLUSIONES**

1. Con la elaboración de la presente investigación, se ha logrado determinar los criterios y mecanismos más idóneos para desvirtuar la buena fe en las posesiones ilegítimas, tomando como referencia la sentencia del cuarto pleno Casatorio Civil, estos criterios están enfocados puntualmente en la

protección del derecho de propiedad frente a la posesión, tomando en cuenta que la posesión mediata es considerada dominante, porque el poseedor aprovecha algunas facultades de la propiedad, es por ello que el posesionario muchas veces actúa de mala fe para perjudicar derechos del verdadero propietario.

2. Del análisis del cuarto pleno casatorio, podemos determinar que la posesión precaria no solo es cuando existe la posesión sin título o con título fenecido, sino que también existe posesión precaria cuando el posesionario mediato tiene pleno conocimiento que el título es nulo, o carece de algún requisito de validez, es por ello que este tipo de posesión es efectuada de mala fe, por el modo de actuar de los ocupantes del inmueble.
3. Frente a situaciones de vulnerabilidad de derecho fundamentales, existe la necesidad de fijar los criterios más idóneos que permitan garantizar la tutela efectiva de la propiedad y el patrimonio que se ve vulnerado por personas que actúan de mala fe con el fin de obtener un inmueble de manera ilegítima, es por ello que los magistrados y abogados deben tener claridad y certeza de la valoración de los medios probatorios más idóneos y de garantía.

## **RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda investigar la inseguridad jurídica que se genera cuando no se toma en cuenta criterios idóneos que protejan la propiedad en nuestro país.
2. Se recomienda realizar investigaciones en el área de derecho de bienes mobiliarios.



## LISTA DE REFERENCIAS

- Amaya Chirinos, M. I. A. (2016). *El cuarto Pleno Casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria*. Trujillo
- Alferillo, P. E. La Mala fe en Argentina y Perú.  
[file:///C:/Users/WIN7/Downloads/4282-  
Texto%20del%20art%C3%ADculo-16342-1-10-20190716.pdf](file:///C:/Users/WIN7/Downloads/4282-Texto%20del%20art%C3%ADculo-16342-1-10-20190716.pdf)
- Avendaño V, J. & Avendaño A, F. (2017). *Derechos Reales*. Pontifica Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial 2019.
- Avendaño V, J. *El derecho de propiedad en la constitución*.
- Bernardo Zarate, C. E., Carbajal Llanos Y. M., & Contreras Salazar, V. R. (2019). *Metodología de la investigación. Manual del estudiante*.
- Coca Guzmán, S. J. (2017). *Todo lo que debes saber sobre la posesión en el ordenamiento Peruano*.
- Corte Suprema. (2020). *El desalojo por ocupación precaria*.
- Cuba Ramírez, A. R. A. (2017). *Tratamiento jurídico de la ocupación que ejerce la familia sobre el inmueble que conduce el poseedor precario*. Trujillo – Perú.
- Espinoza Espinoza, J. *El principio de buena fe*.  
<http://justiciayderecho.org.pe/revista8/articulos/EL%20PRINCIPIO%20DE%20BUENA%20FE%20%20JUAN%20ESPINOZA%20ESPINOZA.pdf>
- Gálvez Monteagudo, E. *GMA en el litigio y solución de controversias: la posesión precaria y sus implicancias judiciales*.

Gonzales Barrón, G. *La Posesión Precaria en Síntesis.*

[https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario\\_derecho\\_registro/dr\\_amado/art\\_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf](https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registro/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf)

Gonzales Barrón, G. (2014). *Los principios registrales en el conflicto judicial.* Ediciones Legales EIRL.

Gonzales Barrón, G. (2016). *Proceso de desalojo y ocupación precaria.*

Lama More, H. E. (2008). *El título posesorio en el derecho civil Peruano.*

Llontop Guzmán, X. P. (2019). *Mejor derecho a la posesión: procedencia de la demanda.* Lima – Perú.

Larreategui Torres, L. A. (2020). *La convención del contrato privado de anticresis en usufructo, para legitimar la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria.* Lima – Perú.

LP Pasión por el derecho. (2021). *Clases de posesión: mediata-inmediata; legitima-ilegitima y precaria.* <https://lpderecho.pe/clases-posesion-mediata-inmediata-legitima-ilegitima-precaria/>.

Mejía Jara, C. M. *La posesión en virtud de un legítimo título manifiestamente nulo ¿Debe ser considerado como posesión precaria?* [https://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/derecho/Lumen13/LA%20OPOSESION%20EN%20VIRTUD%20DE%20UN%20T%3%8DTULO%20MANIFIESTAMENTE%20NULO%20DEBE%20SER%20CONSIDERADA%20COMO%20POSESI%3%93N%20PRECARIA\\_.pdf](https://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/derecho/Lumen13/LA%20OPOSESION%20EN%20VIRTUD%20DE%20UN%20T%3%8DTULO%20MANIFIESTAMENTE%20NULO%20DEBE%20SER%20CONSIDERADA%20COMO%20POSESI%3%93N%20PRECARIA_.pdf).

Mejorada C, M. *La posesión en el Código Civil Peruano.*

<file:///C:/Users/WIN7/Downloads/12805->

[Texto%20del%20art%C3%ADculo-50914-1-10-20150525%20.pdf.](#)

Murillo P, M. A. (1995). *La justificación de la protección posesoria.*

Nizama Valladolid, M. & Nizama Chavez, L. M. (2020). *El enfoque cualitativo de la investigación jurídica, proyecto de investigación cualitativa y seminario de tesis.*

Núñez Flores, M. I. (2008). *Estrategias y técnicas del diseño de investigación.*

Obando Blanco, R. (2017). *El abuso del derecho y la buena fe.*

Ortiz Sánchez, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal.* Perú.

Orrego Acuña, J. A. *La posesión.*

Osorio, M. (2010). *Diccionario de ciencias políticas jurídicas y sociales.* (2da.Ed.).  
Editorial Heliasta.

Rengifo Gardeasabal, M. (2006). *Teorías de la posesión.* Universidad de los Andes  
– Colombia.

Rimascca Huaranca, A. (2018). *El derecho de propiedad como objeto de protección de proceso de amparo.*

Simorrá Ollé, D. S. & Simorrá Ollé, M. (2002). *El Precario: la complejidad de una institución aparentemente simple.*

Torres Vásquez, A. (2001). *El patrimonio.*

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad.*

(t.2) Universidad de Lima Fondo Editorial.

Varsi Rospigliosi, E. (2018). *La posesión, el inicio y teorías, animus y corpues como elementos constitutivos.*

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Las características del derecho de propiedad.*





Gracias por la colaboración!