



La posesión como presupuesto para adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble por el decurso del tiempo y la falta de diligencia del propietario

Possession as a prerequisite for acquiring ownership of a movable or immovable property due to the passage of time and the owner's lack of diligence

A posse como condição para adquirir a propriedade de um bem móvel ou imóvel devido ao decurso do tempo e à falta de diligência do proprietário

ARTÍCULO GENERAL

Lourdes Ivon Olavarría Fernández

<https://orcid.org/0000-0002-1658-5109>

lourdesivonolavarríafernandez@gmail.com

John Hitler Mena Dávila

<https://orcid.org/0000-0002-3632-6550>

jmenad@pucp.edu.pe

Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima - Perú

Recibido 15 de Agosto 2022 | Arbitrado y aceptado 30 de Noviembre 2022 | Publicado el 14 de Junio 2023

RESUMEN

La posesión es una institución jurídica que se encuentra regulada en la sección tercera del título I del artículo 896° del Código Civil y se define como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Es decir, la institución jurídica de la posesión confiere al poseedor uno de los atributos de la propiedad, y para ser precisos, el derecho de usar o disfrutar el bien, más no el atributo de disponer o reivindicar el bien, ya que estos dos últimos atributos son ejercidos de manera exclusiva por el propietario del bien.

La posesión de un bien, por un periodo determinado de tiempo y cumpliendo los requisitos establecidos en la norma sustantiva, puede conllevar a que el poseedor del bien se convierta en propietario del mismo, siempre y cuando se haya ejercido la posesión del bien a título de propietario por un periodo de diez años, de manera pacífica continua y pública para el caso de bienes inmuebles (prescripción extraordinaria), posesión por un periodo de cinco años, tener justo título y haber obrado de buena fe (prescripción ordinaria), de acuerdo con lo prescrito en el artículo 950° del Código Civil, para el caso de bienes se requiere de acuerdo con el artículo 951° del citado cuerpo normativo, se requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe (prescripción ordinaria), y por cuatro si no la hay (prescripción extraordinaria).

La prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que sanciona al propietario de un bien mueble o inmueble que no actúa diligentemente; y no ejerce, la posesión del bien de su propiedad durante un periodo determinado de tiempo, bajo la premisa que no se puede mantener situaciones jurídicas indeterminadas en el tiempo, la prescripción adquisitiva de dominio tiene como fundamento jurídico la seguridad jurídica, la misma que debe ser entendida como la expectativa razonable de los administrados de como va hacer la actuación del poder en el ejercicio del derecho.

Palabras Clave: posesión, prescripción adquisitiva de dominio, institución jurídica.

ABSTRACT

Possession is a legal institution that is regulated in the third section of title I of article 896 of the Civil Code and is defined as the de facto exercise of one or more powers inherent to property. That is to say, the legal institution of possession confers on the possessor one of the property attributes, and to be precise, the right to use or enjoy the good, but not the attribute of disposing of or claiming the good, since these last two attributes are exercised exclusively by the owner of the property.

The possession of an asset, for a determined period of time and complying with the requirements established in the substantive norm, can lead to the possessor of the asset becoming its owner, as long as possession of the asset has been exercised as a owner for a period of ten years, in a continuous and public peaceful manner in the case of real estate (extraordinary prescription), possession for a period of five years, having fair title and having acted in good faith (ordinary prescription), in accordance with what is prescribed in article 950 of the Civil Code, in the case of goods is required in accordance with article 951 of the aforementioned regulatory body, continuous, peaceful and public possession as owner is required for two years if there is good faith (prescription ordinary), and by four if there is none (extraordinary prescription).

The acquisitive prescription of domain is a legal institution that sanctions the owner of a movable or immovable property that does not act diligently; and does not exercise, the possession of the property of his property during a certain period of time, under the premise that indeterminate legal situations cannot be maintained over time, the acquisitive prescription of ownership has legal security as a legal basis, the same that must be understood as the reasonable expectation of those administered as to how the power will act in the exercise of the right.

Keywords: possession, acquisitive prescription of ownership, legal institution.

RESUMO

A posse é um instituto jurídico regulado no inciso terceiro do título I do artigo 896 do Código Civil e é definida como o exercício de fato de um ou mais poderes inerentes à propriedade. Ou seja, o instituto jurídico da posse confere ao possuidor um dos atributos da propriedade, ou seja, o direito de usar ou gozar do bem, mas não o de dispor ou reclamar o bem, pois estes dois últimos atributos são exercidos exclusivamente pelo proprietário do imóvel.

A posse de um bem, por tempo determinado e observados os requisitos estabelecidos na norma substantiva, pode levar o possuidor do bem a tornar-se seu proprietário, desde que a posse do bem tenha sido exercida como proprietário por um prazo de dez anos, de forma contínua e pública pacífica no caso de imóveis (prescrito extraordinário), posse pelo prazo de cinco anos, com justo título e de boa fé (prescrito ordinário), de acordo com o que é previsto no artigo 950.º do Código Civil, tratando-se de bens exigidos nos termos do artigo 951.º do referido órgão regulador, a posse continuada, pacífica e pública como proprietário é exigida por dois anos se houver boa-fé (prescrição ordinária), e por quatro se não houver (receita extraordinária).

A prescrição aquisitiva de domínio é instituto jurídico que sanciona o titular de bem móvel ou imóvel que não aja com diligência; e não exerça, a posse da propriedade do seu imóvel durante certo período de tempo, sob o pressuposto de que situações jurídicas indeterminadas não se podem manter no tempo, a usucapião aquisitiva tem como fundamento jurídico a segurança jurídica, a mesma que deve ser entendida como a expectativa razoável dos administrados sobre como o poder agirá no exercício do direito.

Palavras-chave: posse, usucapião, instituição legal.

I.- La institución jurídica de la posesión

1.1 Teorías de la Posesión

La posesión, como tal, es una institución antiquísima, referida al poder de hecho que ejerce el hombre sobre las cosas y, por lo tanto, su idea es indisoluble de la propia idea de sujeto, en tanto no existe quien no ejerza poder de hecho sobre alguna cosa (Messineo, 1954, p. 202).

La posesión es la relación de hecho entre el sujeto y un bien, sea este un bien mueble o un bien inmueble.

En ese sentido, son muchas las posturas en relación a su definición, naturaleza y contenido, siendo las más aceptadas las teorías subjetiva y objetiva, las cuales son fuente de inspiración de múltiples sistemas normativos nacionales y, por ende, de vital importancia para el estudio de la posesión como institución jurídica.

1.1.1 Teoría Subjetiva

La teoría subjetiva o voluntarista de la posesión fue elaborada por el connotado jurista alemán Friedrich Karl von Savigny, quien diseñó sus postulados como una reconstrucción del tratamiento jurídico de la posesión de los romanos.

Entiende la teoría de Savigny a la posesión como el punto común que permite al poseedor, no solo ejercer influencia física sobre la cosa poseída, sino también impedir toda influencia extraña (Savigny, 1845, p. 6).

Para esta teoría, la posesión es entendida como una relación jurídica con dos componentes: material (supuesto de hecho, requisitos de la relación jurídica) y formal (consecuencia jurídicamente establecida de la relación jurídica).

Desde el punto de vista material la posesión o *ius possidendi* es el ejercicio de hecho de la propiedad; mientras, desde el punto de vista formal la posesión o *ius possessionis*, es el conjunto de poderes y derechos, tales como los interdictos y la usucapión, que se atribuyen al poseedor por el hecho de ostentar el *ius possidendi* (Savigny, 1845, pp. 16-19).

En su aspecto material, la posesión necesita requisitos para ser posesión jurídicamente relevante y no mera tenencia (posesión natural o detentación). Es en ello

donde radica el principal aporte de la teoría subjetiva, para la cual la posesión requería de *corpus* y *animus*: el *corpus* estaría referido a la relación física del sujeto con la cosa, es decir la mera tenencia de aquella; mientras que el *animus* está referido a la voluntad de poseer (Savigny, 1845, pp. 5-10).

Pero el *corpus* por sí mismo no genera efectos jurídicos, por lo que, para convertirse en posesión jurídica, la tenencia requiere del *animus possidendi* o voluntad de poseer del sujeto, respecto de lo cual se explica:

Animus domini o por *animus sibi habendi*; y no puede por consiguiente considerarse como poseedor más que al que trata como propietario la cosa detentada, esto es, el que de hecho quiere tratarla lo mismo que un propietario autorizado para ello en virtud de su derecho, y especialmente sin querer reconocer persona alguna superior a él. Pero la noción de la posesión no requiere más que este *animus possidendi*, de ningún modo es necesario que haya realmente la convicción de ser realmente propietario (Savigny, 1845, pág. 57).

Como consecuencia de esto último, no sería poseedor quien tiene la cosa en nombre de otro, pues a pesar de ser el tenedor, su voluntad reconoce a otro como dueño (*animus detentionis*), por lo que se requiere necesariamente la voluntad de poseer la cosa para sí mismo (*animus res sibi habendi*), para recién ser considerado jurídicamente poseedor, pues solamente el propietario tiene la cosa para sí mismo, porque no reconoce a ningún otro como titular de la misma.

Hemos dicho que para la teoría subjetiva el *animus possidendi* es igual al *animus domini*, sin embargo, el propio Savigny reconoce que esto no siempre es así, pues hay casos en los que el poseedor reconoce a un tercero, por quien ejerce la posesión, como dueño de la cosa. Se trata de los supuestos de posesión originaria y posesión derivada, donde la primera se caracteriza por el ánimo de poseer como propietario de la cosa, mientras la segunda por el ánimo de ejercer la posesión jurídica de la cosa (arrendamiento, usufructo, etc.), pero reconociendo en otro el dominio o derecho de propiedad. El fundamento radica en que:

La posesión se considera como un derecho, y es por consiguiente susceptible de enajenación. He aquí la razón para que en este caso pueda transferir el verdadero y

originario poseedor el derecho de posesión al que ejerce por él la propiedad, y que, según lo manifestado, no podría ser considerado como poseedor. Así, pues, además de la posesión originaria que descansa en la detentación y el *animus domini*, existe una posesión derivada que se funda en la posesión originaria de otra. En efecto, el *animus possidendi* por el que debería entenderse en la posesión originaria el *animus domini*, se dirige en la posesión derivada al *jus possessionis*, transmitido por el que tenía la posesión (Savigny, 1845, pág. 62).

En suma, la posesión vista desde su aspecto material (*ius possidendi*) es la tenencia de una cosa como propietario, por lo que aquel que tiene relación con la cosa, pero no tiene *animus domini*, será solo un mero tenedor (posesión natural), exceptuando los supuestos en los que se configure una posesión derivada.

La teoría subjetiva explica la naturaleza de la posesión derivada en el derecho romano como una peculiaridad, pues bajo la regla general impuesta por la voluntad del poseedor, no sería sino un supuesto de tenencia o detentación; esta singularidad es explicada por esta teoría como una suerte de posesión *sui generis* o especial, en la que no obstante el detentador reconoce en otro el derecho dominical, es aceptada y protegida como posesión para todo efecto, como es el caso, por ejemplo, de la posesión del superficiario, del precario, el acreedor pignoraticio, el enfiteuta. No se ubican en esta categoría, por cierto, el usufructuario, arrendatario, depositario, comodatario, los cuales eran simples tenedores en el derecho romano.

Conviene hacer notar que la teoría de Savigny, no llega a marcar o establecer con claridad las diferencias o rasgos que diferencian a la posesión civil (*civilis possessio*) de otros tipos de posesión, con o sin *animus possidendi*, a las que les niega la condición de posesión civil o *civilis possessio*, empero que, sin embargo, desde su postura se situarían en un punto intermedio al ser merecedores de protección jurídica a través de los interdictos posesorios.

Así, empieza diciendo que “la primera significación de la palabra *possessio* es el estado de simple detentación, y por consiguiente un estado no jurídico o natural”. Continúa, “esta detentación toma, bajo ciertas condiciones el carácter de una relación jurídica, y continúa a la propiedad por usucapión; entonces recibe el nombre de *civilis possessio* (posesión civil)”. Y concluye, en este punto, que se hace necesario ya otro

estado de detentación con un término más exacto, refiriéndose al que media entre la posesión natural (detentación) y la posesión civil, al que llama simplemente posesión, y que, si bien no habilita a la usucapión, si lo hace respecto de los interdictos posesorios (Savigny, 1845, pp. 33-34).

Para Savigny (1845), tanto la posesión civil (*civilis possessio*) como la posesión propiamente dicha (solo posesión), son formas de posesión jurídica, en oposición a la posesión natural (*naturalis possessio*). La segunda, compuesta por el *corpus* y el *animus dominini*, da lugar al uso de los interdictos posesorios para protegerla; mientras que la primera, además de reunir las condiciones de una posesión jurídica, requiere de haber empezado con buena fe y justo título (*bona fides et justa causa*), así como no encontrarse exceptuada de la usucapión, por haber sido hurtada o robada.

Ahora, en paralelo a estas dos formas de posesión jurídica, Savigny (1845) considera la existencia de dos tipos de posesión natural (*naturalis possessio*), a las que distingue como de primera y segunda especie. En la primera, aun cuando no estamos frente a un supuesto de posesión que pueda dar lugar a la usucapión, empero, eventualmente, podría habilitar el uso de los interdictos (caso de la donación hecha a la mujer).

A su vez, en el segundo caso se encuentran los supuestos de detentador sin derechos civiles (esclavos, infantes, locos, hijos bajo la patria potestad), posesión de cosas fuera del comercio, posesión en nombre de otro (comodatario, usufructuario) (Savigny, pág. 65).

1.1.2 La teoría objetiva

La teoría objetiva o del interés de la posesión fue elaborada por el célebre jurista alemán Rudolph von Ihering, como respuesta crítica a la teoría de Savigny, aplicando el método teleológico o realista, y que consiste en estudiar las instituciones jurídicas a partir de la finalidad práctica para las que fueron diseñadas.

Para Ihering (1892), la posesión debe definirse en cuanto a su utilidad práctica, es decir para qué es regulada por el derecho, respondiendo de forma contundente al decir que:

Es, pues, el interés de la propiedad lo que determina la protección posesoria y con ella la noción de la posesión; allí donde los motivos prácticos hacen conceder la primera, el juriconsulto debe llamar posesión el estado de la cosa (p. 189).

Para la teoría objetiva, entonces, la posesión no sería otra cosa que la exterioridad de la propiedad, o sea:

El estado normal externo de la cosa, bajo el cual cumple el destino económico de servir a los hombres. Este estado toma, según la diversidad de las cosas, un aspecto exterior diferente; para las unas, se confunde con la detención o posesión física de la cosa; para las otras, no. Ciertas cosas se tienen ordinariamente bajo la vigilancia personal o real, otras quedan sin protección ni vigilancia. (Ihering, 1892, p. 183).

La noción de posesión que aporta Ihering, además de asumirla como la exterioridad de la propiedad, se orienta a permitir que la cosa cumpla con su función económica y social (uso normal), de tal forma que se conserve la posesión cuando se usa la cosa normalmente y se pierda con su uso anormal, sin que para ello sea condición necesaria el contacto físico del sujeto con la cosa.

Al respecto, dice Ihering (1892):

El labrador deja sus mieses en pleno campo, el arquitecto deja en sus obras los materiales destinados a la construcción; pero nadie trata así sus objetos preciosos, sus muebles, etc., etc., todo el mundo los encierra en su casa. El mismo estado, que para las primeras cosas es normal, aparece para la segunda anormal, como un estado en el cual la exterioridad de la propiedad no se manifiesta habitualmente con respecto a esas cosas, de donde resulta, si nuestra teoría es exacta, que la posesión debe continuar para las primeras y cesar para las segundas. El que encuentra una cosa de la primera categoría en esta condición, debe pensar que se encuentra allí por la voluntad de su dueño, mientras debe pensar lo contrario si encuentra en tal condición una cosa de la segunda categoría (pp. 183-184).

La propuesta de la teoría objetiva es desvincular la idea de que el corpus se restringe al contacto físico entre el sujeto y la cosa, pues, aunque sea el aspecto visible del interés de una persona en la cosa, este debe atenderse al estado normal externo de la cosa; lo que eventualmente sustenta que el corpus se materialice en los supuestos de posesión mediata.

Lo dicho pone de relieve la importancia del animus en la teoría objetiva, pues si el corpus es la expresión visible del interés de una persona en la cosa, el animus es la voluntad necesaria para manifestar el interés. Como dirían Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón (1997), para la teoría objetiva, “El animus se deduce de la actividad posesoria, de cómo se ejerce el señorío sobre la cosa. En otras palabras, [el poseedor] efectuará actos de propietario, sin que sea necesario ni posible indagar cuál es su voluntad (subjetiva o interna)” (p.99).

En consecuencia, como bien refieren los hermanos Mazeud et al. (1960, p. 140), en principio, el derecho le concede a todo tenedor la protección de la posesión, negándose los únicamente de forma excepcional, por razones sustentables en la ley o en el negocio jurídico.

Ihering de ninguna manera prescinde en su teoría del elemento volitivo o animus domini, como componente de la posesión, el cual es imprescindible en toda relación posesoria, pues es precisamente la voluntad del poseedor la que da forma a la posesión ejercida mediante actos exteriores y sensibles en el mundo perceptible por los sentidos; sin embargo, es claro al señalar que cualquier intento por conocer y estudiar de forma independiente este elemento subjetivo es vano, además de las dificultades de prueba que presenta, de manera que la forma de abordar la posesión se debe reducir o limitar al análisis de los elementos exteriores (corpus y causa) de la posesión, los cuales implican per se la presencia del animus domini. Por tanto, en la tarea de abordar la posesión, la necesidad de averiguar la voluntad interior del poseedor cede frente a lo tangible y/o perceptible, representado por la causa de la posesión o lo que llevó al poseedor a adquirir la cosa.

En este sentido, expone Ihering (1892)

Para determinar ante las condiciones legales exteriores de la posesión, o del corpus, si hay posesión o tenencia, en materia de posesión derivada, lo decisivo, en mi concepto, aunque sea en contra del sentimiento y de la intención de las partes, no es la diversidad de la voluntad de poseer, sino la naturaleza de la relación existente; la causa possessionis o el momento causal de la posesión, como yo la llamo (p. 8).

Ihering, al establecer la distinción entre posesión y tenencia, enfatiza que la primera está reservada a la posesión jurídica en estricto, entendida como aquella ejercida por el poseedor con la intención de hacerlo para uno mismo, mientras que la segunda es empleada para designar a la posesión con la voluntad de hacerlo para otro. Asimismo, establece la diferencia entre una tenencia absoluta, cuando no existe ningún tipo de posesión de por medio, el tenedor no ejerce la detentación de la cosa por absolutamente nadie, o ejerce la posesión sobre bienes que no están en el comercio; y la tenencia relativa, que se presenta en los casos en los que el tenedor ejerce la detentación en nombre o por el verdadero poseedor. A su vez, la tenencia relativa puede darse por procuración, si el detentador actúa como mandatario, depositario o representante (en interés del poseedor), o puede ser tenencia de propio interés, cuando el tenedor actúa en propio interés (arrendamiento, comodato, etc.) (Ihering, 1892, pp. 19- 21).

La regla de oro que expone Ihering en su tratado “La voluntad en la posesión”, y que explica su teoría, se sintetiza en los siguientes términos: “Cuando las dos condiciones que, en general, se requieren para la existencia de la posesión, esto es, el corpus y el animus, concurren, se tiene siempre posesión, a menos que una disposición legal prescriba excepcionalmente, que sólo hay simple tenencia” (Ihering, 1892, p. 24).

Para diferenciar su teoría de la de Savigny ensaya una fórmula, que compara con la que en hipótesis sustentaría la teoría subjetiva:

Así, Para la teoría subjetiva operaría del siguiente modo:

$$X = a + \& + c$$

$$Y = a + c$$

De donde:

X = posesión; a = animus domini; & = el elemento adicional que requiere la posesión además del animus y el corpus; c = corpus; y Y= tenencia.

Por su parte, para la teoría objetiva la fórmula resultaría así:

$$X = a + c$$

$$Y = a + c - n$$

De donde: X = posesión; a = animus domini; c = corpus; y n = disposición de la ley que niega la posesión en ciertas relaciones (Ihering, 1892, p. 61).

En suma, la teoría de Ihering no admite más que un supuesto en el que se puede hablar de posesión, y es aquel en el que concurren ambos elementos: el corpus y el animus domini; pues cualquier otra modalidad de poder de hecho sobre la cosa se la debe llamar tenencia o detentación. Ahora, sea como una condición objetiva prevista en la ley o como una suerte de presunción legal, debe aceptarse o suponerse que, en toda vinculación de señorío sobre una cosa, existe una relación posesoria, y solo y en la medida que el emplazado se oponga a la pretensión postulada por el demandante, negando la relación posesoria de éste, estará en la necesidad de acreditar la existencia de la condición objetiva prevista en la ley, que excluye la calidad de poseedor del pretensor.

Finalmente, Ihering habiendo distinguido entre posesión y tenencia, y sin negar que en el pasado (derecho romano) esta diferencia tuvo su razón de ser, en el derecho moderno carece de utilidad o interés práctico, en la medida que ambas (posesión y tenencia) merecen protección jurídica, resultando ya irracional tratar de establecer, desde una perspectiva utilitaria y práctica, algún tipo de distinción. A este respecto, sostiene Ihering (1892):

Para que la protección posesoria adquiriera una realidad práctica, el demandante debe estar dispensado de probar que es poseedor y no tenedor, para lo cual hay un doble camino. De un lado, el del procedimiento que formula una presunción de posesión, y que se armoniza muy bien con el sostenimiento de la doctrina reinante. De otro lado, el del aspecto material del derecho, que tiene por condición la sustitución de esta doctrina por la que yo he formulado, y según la cual, los hechos que excepcionalmente reducen la relación posesoria al rango de mera tenencia, deben considerarse como elementos subjetivos de las condiciones legales de la posesión, es decir, como obstáculos a la posesión, cuya prueba incumbe, según las reglas generales al adversario (pp. 152-153).

En este sentido, sostiene Ihering (1892) que se reconoce como etapas o fases del desenvolvimiento histórico de la noción de tenencia a las siguientes: i) La primera, sus comienzos en Roma, cuando por fuerza de la necesidad práctica se hubo de configurar dos nociones distintas en torno a la relación posesoria, la tenencia sobre las cosas, desprovista de cualquier tipo de protección jurídica, pues era ejercida por los hijos del

paterfamilias y, eventualmente, los esclavos, y la posesión, ejercida por los paterfamilias a quienes se les dispensaba efectos de protección jurídica; ii) La segunda, su separación de la casa romana, cuando la relación de tenencia de la que precisaba el paterfamilias para adquirir por medio de terceros la posesión de las cosas y, a la vez, conservarla, debió trasladarse fuera de la casa romana, entonces se hizo necesario que esa relación de tenencia fuera asumida por hombres libres, empero limitados en cuanto a las facultades posesorias, que podrían adquirir por efecto de la detentación; iii) La tercera, su traspaso a las cosas muebles, por suerte de la cual la tenencia adoptada originalmente para los bienes o cosas inmuebles es adoptada también para los muebles, por obra del pensamiento jurídico; iv) La cuarta, su adaptación al fin de la representación, por la que se admite la representación en la adquisición de la posesión a través de terceros, que constituye el último paso del progreso histórico de la tenencia; y v) La quinta, la combinación de la tenencia con el jus in re, cuando la jus possessio o protección posesoria propia de la posesión en sentido estricto, es extendida a la relación de tenencia. De este modo, en esta última etapa, la tenencia llega a franquear los límites y penetra en los dominios de la posesión, de manera que la línea que las separaba se pierde y la tenencia se hace posesión.

1.2 Noción de Posesión

El artículo 896 del Código Civil prescribe que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes de la propiedad.

Sin embargo, esa relación de hecho del sujeto sobre el bien se circunscribe al ejercicio de dos atributos de la propiedad: el uso y el disfrute del bien, dicha conclusión se deduce de una interpretación sistemática del artículo 896° con el artículo 927° del Código Civil y el artículo 947 de la citada norma sustantiva.

Castañeda (1973) sostiene en relación a la posesión lo siguiente:

la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho. Más adelante acota que se trata de un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el usare, el fruire y el consumere (pp. 93-95).

De lo señalado por el autor, se puede colegir que la posesión es una institución jurídica que se manifiesta a través del poder o señorío de hecho que el sujeto detenta sobre una cosa, con el propósito de utilizarla económicamente. Dicha institución tiene protección jurídica prescindiendo de la cuestión de si existe o no un título que sustente la posesión.

Respecto de la posesión García Calderón (2003) sostiene:

que la posesión era la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí. No debiendo confundirse la posesión con la propiedad, puesto que ésta consiste en el derecho de disponer de las cosas a su arbitrio y la posesión en la mera tenencia, que muchas veces no está acompañada del dominio (p. 1559).

Para el autor, la posesión y la propiedad son figuras totalmente distintas, para el autor la posesión es la tenencia o goce de una cosa con el ánimo de conservarlo para sí; en cambio la propiedad es una institución jurídica que otorga el derecho al sujeto sobre la cosa, para que este pueda usarlo, disfrutarlo, disponerlo y reivindicarlo. La propiedad otorga el derecho de poseer el bien y ejercer los demás atributos o facultades de la relación de derecho del sujeto sobre la cosa. En cambio, la posesión es la relación de derecho que otorga al poseedor ciertos atributos de la propiedad sobre la cosa, siendo restringido para el poseedor los actos de disposición y reivindicación sobre la cosa.

Para Savigny (1845) la posesión es la facultad que tiene una persona de disponer físicamente de una cosa (el corpus), acompañado de la intención de tenerla para sí mismo (animus domini). Sin el elemento volitivo, la posesión es simplemente detentación, la intención es simplemente un fenómeno psíquico, sin repercusión en la vida jurídica. Esta noción de posesión es lo que en doctrina se conoce como la teoría subjetivista de la posesión.

Para Ihering (1892) considera la posesión como una relación de hecho, establecida por la persona y la cosa para su utilización económica, no se niega la influencia de la voluntad en la constitución de la posesión, pero el autor encontraba que su acción no era más preponderante que en cualquier relación jurídica.

Los autores se adhieren a ciertos aspectos de ambas teorías, por un lado, la posesión de la relación de hecho del sujeto respecto de la cosa, según Ihering (1892) y, por otro

lado, resulta indispensable además del corpus, la voluntad del poseedor de tener el bien para sí mismo; es decir, a título de propietario. Por lo tanto, a juicio de los investigadores la teoría subjetivista y la teoría objetiva de la posesión son intrínsecamente complementarias.

Para Álvarez – Caperochipi (1986)

las discrepancias entre estas dos posiciones se afinan fundamentalmente en el análisis del animus; mientras que Savigny, en consonancia con su visión de la posesión como imagen de la propiedad, considera que el animus consiste en un animus domini, esto es en una voluntad de señorío pleno sobre la cosa, Ihering, desde su perspectiva de la realidad de la posesión, consideraba que bastaba un puro animus possidendi; lo cual implica afirmar no sólo el valor jurídico de la apariencia, sino también la supremacía (o mejor la realidad) de la apariencia (pp. 84-86).

En ese orden de ideas, el citado autor opina que lo decisivo en la posesión es ser una apariencia socialmente significativa, que exterioriza (manifiesta) formalmente la propiedad, y a la que se le liga la adquisición, ejercicio y prueba de la propiedad (traditio, usucapión, tesoro, frutos, etc.). Es el reconocimiento social de la voluntad inmediata (ejecutiva) decisoria sobre una cosa, es una atribución primaria fundada en la propia complejidad de la fijación de la titularidad plena. No hay que partir de la posesión con una visión individualista (como voluntad preferente), sino desde una visión global que considera el derecho como generador o tutelador de apariencias significativas.

Por lo tanto, lo que el derecho protege o tutela es la apariencia del poseedor como propietario del bien, sobre la base del animus domini que proyecta en relación a sus actos respecto del bien, en la sociedad. Es decir, determinados comportamiento sobre la cosa permiten inferir razonablemente que el sujeto es el titular del derecho sobre ella y puede ejercitarlo en el tráfico jurídico.

1.3 Clases de Posesión

1.3.1 *Posesión mediata e inmediata*

El artículo 905° del Código Civil regula lo concerniente a la posesión mediata e inmediata, señalando que es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, mientras que le corresponderá la posesión mediata a quien confirió el título.

Según Hernández Gil, la posesión inmediata es la que se ostenta o tiene a través de otra posesión correspondiente a persona distinta con la que el poseedor mediato mantiene una relación de donde surge la dualidad (o pluralidad) posesoria, por lo que el poseedor mediato “ostenta” o “tiene” y no “ejerce”, porque en la posesión mediata predomina la nota de la atribución o el reconocimiento antes que la del “ejercicio” propiamente dicho. El poseedor mediato no posee por sí solo, requiere el concurso (no para compartir, sino para superponerse) de un mediador posesorio, que es el poseedor inmediato. Hay una yuxtaposición vertical y hasta, en cierto sentido, jerárquica de posesiones. Aunque el poseedor inmediato tiene unos poderes directos sobre la cosa (de ahí que sea inmediato), su posición jurídica dentro de la mediación posesoria, viene determinada por otro u otros poseedores (mediatos).

En ese sentido, el poseedor inmediato necesita de un poseedor mediato, siendo este último el poseedor del título que le otorga el derecho sobre el bien y sobre la base de esa facultad, se traslada el derecho de uso y disfrute del bien al poseedor inmediato, siendo este último el que se relaciona físicamente, pero no jurídicamente, con la cosa. Para que haya un poseedor inmediato se requiere de un mediato, también el poseedor mediato requiere del inmediato, no siendo concebible una posesión como mediata sin otra inmediata.

1.3.2 Posesión legítima y posesión ilegítima

De las reglas prescritas en los artículos 906° a 910° del Código Civil, se puede colegir que la posesión es legítima cuando existe correspondencia entre el poder ejercido y el derecho alegado, será ilegítima cuando deja de existir esa correspondencia.

La posesión es legítima cuando en el ejercicio del derecho tiene correspondencia con las disposiciones del ordenamiento civil peruano, a contrario sensu, es ilegítima cuando se ejerce la posesión respecto de un bien, sin título, por un título nulo o por que ha sido adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales. Así mismo, la posesión es ilegítima cuando se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla.

En ese orden de ideas, la posesión es legítima en tanto no se declare la nulidad del título que la produce si se ha adquirido el bien de quien no es dueño.

1.3.3 *Servidor de la posesión*

La institución jurídica del servidor de la posesión se encuentra regulado por el artículo 897° del Código Civil, el mismo que no se concibe como poseedor porque ejerce el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación, dado que actúa por orden, no por poder; no es representante, sino instrumento de la posesión, toda vez que no está en un plano de igualdad con el poseedor sino que está subordinado a éste, por lo que, al no ser poseedor, está privado de las acciones e interdictos posesorios (Ramírez, 2007, p 404).

El servidor de la posesión no participa en la posesión ni ésta se desplaza hacia él. El poder efectivo que ejerce sobre la cosa ni es posesorio en cuanto ejercido por él ni incorpora una representación del que ostenta la posesión, toda vez que ésta queda por entero en el otro, en el único poseedor, en el que imparte las instrucciones (Hernández, Ob, pp. 123-124).

1.4 **Ocupante precario**

El artículo 911° del Código Civil prescribe en relación a la posesión precaria que *“es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

La Corte Suprema en el considerando 53 de la Casación 2195-2011-UCAYALI en relación al ocupante precario ha sostenido lo siguiente:

Al respecto resulta interesante lo definido por el Diccionario de la Real Academia, cuando señala, en cuanto al término de Derecho, que se concibe como precario lo que se tiene sin título, por tolerancia o por inadvertencia del dueño.

De lo señalado, surgen dos características básicas, la primera, referida a la necesidad de una tenencia, de una posesión de hecho o material de la cosa ajena y, la segunda, a la ausencia de título jurídico de esa posesión. Pero la ausencia de título puede encontrar su justificación en la tolerancia o en la inadvertencia del dueño.

En ese sentido, se puede colegir que la posesión deviene en precaria cuando existe una relación de hecho sobre el bien en ausencia de un título que justifique la posesión; en relación a la ausencia del título que justifique la posesión; sin embargo, la ausencia de

título puede encontrar justificación jurídica en la tolerancia o la falta de prolijidad del dueño respecto del bien.

Por lo tanto, a juicio de la doctrina jurisprudencial de la Corte Suprema materializada en el cuarto pleno casatorio civil, la figura del poseedor precario se presenta cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer.

Así mismo, dentro de la figura del poseedor precario se encuentra el servidor de la posesión, a quien el poseedor legítimo le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario; es decir, no se requiere la existencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, se encuentra dentro de este supuesto, la cesión en uso a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta.

El otro supuesto previsto por el artículo 911° del Código Civil es que el título de posesión que ostentaba el sujeto pasivo haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento. El fenecimiento del título se puede deber a múltiples causas, tanto intrínsecas como extrínsecas, ajenas o no a la voluntad de las partes.

El hecho o acto que servía de sustento para la posesión del sujeto pasivo, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede sujetarse o no a la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al sujeto activo, por haber acreditado en sede judicial su derecho de propiedad sobre el bien y, por lo tanto, el derecho de uso y disfrute.

En la demanda de desalojo por ocupación precaria, el sujeto activo de la relación procesal no sólo puede ser el propietario del bien, sino todo aquel que considere tener derecho a la restitución del bien, por lo que se colige que la demanda de desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado por quien tiene en derecho de propiedad sobre el bien sub litis. Por lo tanto, el término “restitución” contenido en el artículo 585° de la norma adjetiva se debe entender en su sentido amplio y no restringido, quedando claro que el sujeto que ostenta la legitimidad para obrar activo

puede ser el propietario del bien, el administrador o cualquier sujeto que idóneamente considere tener derecho a la restitución de la posesión del bien.

Así mismo, de una interpretación sistemática del artículo 586° de la norma adjetiva y el artículo 911° del Código Civil, se puede colegir que la legitimación para obrar pasiva la ostenta todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a poseer el bien sub litis, o en su defecto, se ha producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generándose la pérdida del derecho a poseer.

Por lo tanto, a la luz del criterio jurisprudencial contenido en el IV pleno casatorio civil, se puede inferir que una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostenta la posesión inmediata, frente al demandante.

1.4.1 Supuestos de ocupación precaria

1.4.1.1 Supuesto de resolución extrajudicial del contrato.

Se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para esto, 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. Siendo así, no es necesario exigir la previa resolución judicial del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429°.

Si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión. La declaración de improcedencia de la demanda la efectuará excepcionalmente y sustentándola únicamente en la falta o deficiencia de un presupuesto para la valides de la relación jurídica procesal, mas no por cuestión de fondo.

En ese sentido, se verifica que la doctrina jurisprudencial de la corte suprema se orienta a que el juez que conoce la demanda se pronuncie sobre el fondo de la misma,

declarándola fundada o infundada, dependiendo del acervo probatorio presentados por las partes en el proceso, siendo la declaración de IMPROCEDENCIA una decisión excepcional y se sustentará únicamente en la falta o deficiencia de un presupuesto para la validez de la relación jurídica procesal.

1.4.1.2 Supuesto de título de posesión fenecido previsto en el artículo 1704° del Código Civil.

Con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

1.4.1.3 Supuesto de invalidez absoluta y evidente del título posesorio.

Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez de la causa, del análisis de los hechos y de la valoración de los medios probatorios aportados por las partes, advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia, al exponer las razones que justifican su decisión, y 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.

En ese sentido, la doctrina jurisprudencial de la corte suprema contenida en el cuarto pleno casatorio civil establece que sí el juez durante la etapa de valoración de los medios de prueba ofrecidos por las partes, advierte un supuesto de nulidad del título posesorio establecido en el artículo 219° del Código Civil, conforme con lo establecido en el artículo 220° del Código Civil sólo analizará dicho supuesto de nulidad en la parte considerativa

de la sentencia y motivará las razones que justifican su decisión, declarando fundada o infundada la demanda de ocupación precaria, dependiendo cuál de los títulos presentados por las partes adolece de nulidad absoluta.

1.4.1.4 En la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en registros públicos

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. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario.

1.4.1.5 En los casos que 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, lo que considere pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente.

1.4.1.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión.

No basta para destruir la pretensión de desalojo y 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; por lo tanto, se limitará a establecer si, de la valoración de las pruebas,

surge en él la convicción de, si corresponde o no, declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado.

Es decir, el Juez no debe ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino que debe limitarse a verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada surge en él la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente, que enerve el derecho que esgrime el demandante. Este hecho (de declararse fundada la demanda de desalojo por precario), en nada afecta lo que se vaya a decidir en el otro proceso donde se verifique la pretensión de usucapión.

De ampararse, mediante resolución definitiva, la demanda de prescripción adquisitiva, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

La corte suprema a través de la doctrina jurisprudencial contenida en el cuarto pleno casatorio civil, busca que los jueces del proceso se pronuncien sobre el fondo de la materia controvertida, evitándose que las demandas de desalojo por ocupación precaria sean declaradas improcedentes y que los jueces en sus decisiones se pronuncien sobre aspectos que se están dilucidando en otros juzgados, la decisión de juez debe centrarse en la fundabilidad o infundabilidad de la demanda, sobre la base de los medios probatorios ofrecidos por las partes y los fundamentos de hecho y derecho de las partes procesales.

1.5 Jurisprudencia sobre la posesión

1.5.1 Casación N° 2195-2011-UCAYALI – IV PLENO CASATORIO CIVIL

En el Cuarto Pleno Casatorio Civil la corte suprema de la república estableció doctrina jurisprudencial vinculante en relación al desalojo por ocupación precaria, determinando la obligación de los jueces de pronunciarse sobre la fundabilidad o no de la demanda, sobre la base del acervo probatorio presentado por las partes y los fundamentos de hecho y derecho de los mismo, evitándose emitir sentencias inhibitorias o la declaración de la improcedencia de la demanda, las reglas de la doctrina jurisprudencial vinculante producida por la suprema en el cuarto pleno casatorio civil son las siguientes:

1.5.1.1 Primera regla jurisprudencial vinculante.

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.

1.5.1.2 Segunda regla jurisprudencial vinculante.

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.

1.5.1.3 Tercera regla jurisprudencial vinculante.

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.

1.5.1.4 Cuarta regla jurisprudencial vinculante.

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.

1.5.1.5 Quinta regla jurisprudencial vinculante.

Se consideran supuestos de posesión precaria los siguientes:

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.

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 asume 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.

Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

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.

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.

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.

1.5.1.6 Sexta regla jurisprudencial vinculante.

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.

1.5.1.7 Séptima regla jurisprudencial vinculante.

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.

1.5.2 Reiterada Jurisprudencia sobre la posición precaria antes del cuarto pleno casatorio civil.

La jurisprudencia ha venido asumiendo diversas posiciones sobre la categoría de la posesión precaria. Así pues, la Corte Suprema de Justicia de la República, ha tomado decisiones tales como, por ejemplo, considerar que es precario el poseedor cuyo contrato ha sido resuelto extrajudicialmente (Casación N° 790-95- Lima, 01 de julio de 2016), pero luego ese criterio ha cambiado de forma, para considerar que en esas circunstancias el poseedor no es precario (Casación N° 2522-97-Lima, 31 de agosto de 1999), retomándose luego el primer criterio establecido en otras decisiones (Casación N° 980-2003-Lima, 18 de agosto de 2003; Casación N° 1655-2002-Lima, 28 de noviembre de 2003; Casación N° 2894-2005-Lima, 06 de junio de 2006; Casación N° 4078-2006-Lima, 03 de diciembre de 2007).

De otra parte, se ha precisado que los títulos posesorios inválidos configuran posesión ilegítima y no posesión precaria (Casación N° 1918-2005-Chincha, 02 de mayo

de 2006; Casación N° 1074-2004-La Libertad, 24 de mayo de 2006; Casación N° 3332-2006-Lima, 16 de mayo de 2007), para luego decir que la posesión precaria es una figura que bien se puede asimilar a la posesión ilegítima (Casación N° 1625-2004-Lima, 23 de agosto de 2005). Se ha referido que el servidor de la posesión, merced a un vínculo laboral con el propietario, se convierte en precario al extinguirse el mismo (Casación N° 1878-2004-Lima, 04 de octubre de 2005), para luego expresarse que no es precario el servidor de la posesión que ha sido requerido por el propietario del bien para su devolución (Casación N° 2422-2002-Lima, 13 de diciembre de 2002).

Otro caso contradictorio se advierte cuando se considera que no es precario el arrendatario, cuyo contrato concluyó por comunicación cursada por el nuevo propietario del bien a quien el arrendador se lo vendió (Casación N° 2764-2002-Lima, 10 de febrero de 2013), para luego considerar lo contrario (Casación N° 5388-2008-Lima, 25 de agosto de 2009; Casación N° 2165-2009-Lima, 12 de noviembre de 2009).

Estas decisiones contradictorias son dificultades que encuentra la jurisprudencia para asumir una postura constante y jurídicamente bien delimitada de la figura de la posesión precaria, lo que acarrea el riesgo de sobredimensionar su noción, con el consecuente vaciado del contenido de otras figuras jurídicas como lo es el poseedor en concepto de dueño, el servidor de la posesión, el arrendatario con obligación a restituir el bien por vencimiento de plazo y falta de pago, entre otros.

1.5.3 Pleno Nacional Civil y Procesal Civil de Lambayeque

“Se ha fijado que no es exigible la conciliación extrajudicial ni proceden las excepciones y defensas previas en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento” (Acuerdo 2). Aplicación de un enfoque de “especialidad”.

La demanda debe versar sobre “la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

1.5.4 Tutela constitucional de la posesión STC N° 3050-2011-PA

Que en este orden de ideas cabe señalar que el Tribunal Constitucional viene subrayando en su jurisprudencia que “(...) si bien el derecho de propiedad tiene reconocimiento y protección constitucional de conformidad con lo establecido en nuestra Constitución Política del Estado, no todos los aspectos de dicho atributo fundamental pueden considerarse de relevancia constitucional. Es esto último lo que sucede precisamente con la posesión que, no obstante configurarse como uno de los elementos que integra la propiedad, no pertenece al núcleo duro o contenido esencial de la misma, careciendo por tanto de protección en sede constitucional, limitándose su reconocimiento y eventual tutela a los supuestos y mecanismos [legales que la ley establece] a través de los procesos ordinarios (...)” [Cfr. STC N.º 3773-2004- AA/TC y RTC 03100-2006-PA/TC, RTC 5578-2006-PA/TC, RTC 03336- 2008-PA/TC y RTC 02101-2009-PA/TC, entre otras (fj. 5)].

1.5.5 Casación N° 1008-2018-LIMA- demanda por ocupación precaria

La demandada habita en el predio materia de litigio, en su calidad de guardiana, es decir, tiene la condición de servidora de la posesión, por lo que resulta evidente que la misma tiene la condición de ocupante precario, al no haber adjuntado título alguno que justifique una posesión legítima sobre el predio materia del presente proceso.

1.5.6 Casación N° 3344-2017-HUÁNUCO- Interdicto de recobrar

En los procesos de interdicto de recobrar no se discute el derecho de propiedad, sino el despojo generado por los actos del demandado respecto de la posesión que ejercía sobre el predio el demandante. Por lo que si se prueba que el actor se encontraba en posesión del predio al momento del despojo y fue desposeído por la parte demanda, entonces la demanda debe ser estimada.

1.5.7 Casación 9328-2018-UCAYALI – mejor derecho de posesión

Del análisis de los autos se advierte que el presente proceso ha sido iniciado con motivo de la demanda de fojas cuarenta y ocho del expediente principal, mediante la cual Rosela Rodríguez Amasifuen interpone demanda solicitando se declare el mejor derecho de posesión; en consecuencia, se le restituya el inmueble ubicado en la Victoria, carretera

Federico Basadre Kilómetro 20.500, margen izquierda – distrito de Campo Verde, provincia de Coronel Portillo, con una extensión superficial de 14 hectáreas.

En lo concerniente a la causal del literal b), es importante acudir al Código Procesal Civil, que en su artículo 188 prescribe lo siguiente: “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”, en el artículo 196 señala que: “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”, en el artículo 197 consagra que: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión” y en el artículo 275 indica lo siguiente: “Los sucedáneos son auxilios establecidos por la ley o asumidos por el Juez para lograr la finalidad de los medios probatorios, corroborando, complementando o sustituyendo el valor o alcance de éstos”.

Por otro lado, la Corte Suprema en la Casación N° 6 12-2015-Lima, dejó en claro lo siguiente: “El legislador ha optado por imponer al juez, en los términos que señala el artículo 188 y 197 del Código Procesal Civil, la obligación de en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuere su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso”.

En lo que respecta a la causal del literal c), el artículo 601 del Código Procesal Civil, prescribe que: “La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento”.

La doctrina no ha sido ajena a lo regulado en el artículo 601 del Código Procesal Civil, habiéndose manifestado que las defensas posesorias pueden ser catalogadas, según

el ámbito donde se ejerzan, como defensas extrajudiciales y judiciales. En este último caso, se puede recurrir a los interdictos y a las acciones posesorias, como lo señala el artículo 921 del Código Civil.

El artículo en comentario considera que la pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda, plazo que coincide con el señalado en el citado artículo 921 del Código Civil. Si bien la acción prescribe por el transcurso del tiempo, el derecho a la posesión se mantiene para ser ejercido a través de las acciones posesorias para lo cual la norma le asigna un procedimiento amplio como es el de conocimiento, a diferencia del procedimiento sumarísimo del interdicto (Ledezma Narváez, OB, p. 389).

Al respecto la doctrina ha indicado que: “el derecho de la posesión (ius possessionis) significa la posesión efectiva, ya adquirida, independientemente que se encuentre respaldada por un título” mientras que “el derecho a la posesión (ius possidendi) implica la posibilidad de acceder a una posesión merced a un título, sin que se ello equivalga a que ya se encuentre ejerciendo esa relación real. Se tiene derecho a solicitar su adquisición, pero no denota inexorablemente que el sujeto ya detente la cosa. Se encuentra vinculado a un derecho real determinado por lo conlleva a ser titular de una posesión legítima” (Corna y Fossaceca, 2017).

De igual forma, en el ámbito nacional se ha precisado que: “una cosa es el ‘derecho a la posesión’, que significa que la persona tiene un título que le otorga el poder jurídico de acceder al bien, como ocurre con el propietario, usufructuario, arrendatario etc. Muy distinto es el ‘derecho de posesión’, que surge de un singular modo de actuar sobre los bienes, sea que el poseedor ostente o no un título. Si bien son conceptos claramente distintos [...] el derecho de posesión se alimenta del derecho a poseer y existe a favor de éste, pues en el fondo a través de la posesión se protege al que tiene título.

De la distinción planteada se deriva, entre otros, lo siguiente: no todo el que tiene derecho a poseer posee (por ejemplo, un propietario que no ocupa el bien), y no todo el que posee tiene derecho a poseer (por ejemplo, un arrendatario con contrato vencido)” (Mejorada, 2018, pp. 47-55).

Por su parte, la jurisprudencia de la Corte Suprema del Perú, específicamente la Casación N° 2566-2015-Ucayali, ha indicado lo siguiente: “El artículo 601 del Código Procesal Civil recoge lo que el artículo 921 del Código Civil regula como formas de defensa posesoria judicial, dentro de las cuales tenemos a los interdictos y a las acciones posesorias.

A través de los interdictos se tutela el hecho fáctico de la posesión, es decir, el ‘derecho de posesión’ como tal, sin importar si quien ejerce la posesión tiene derecho o no sobre el bien.

A diferencia de los interdictos, la acción posesoria tiene como objeto la tutela del ‘derecho a la posesión’, esto es, está destinada para aquellos titulares de algún derecho real en virtud del cual reclaman la restitución de la posesión. De ahí que mientras en los interdictos, el demandante debe acreditar haberse encontrado en posesión del bien, así como el hecho perturbatorio o desposesorio, según se trate del interdicto de retener o de recobrar respectivamente, en las acciones posesorias se debe acreditar el título que justifique el derecho a la posesión”.

1.5.8 Casación N° 3469-2018- La Libertad

El derecho a la posesión (ius possidendi) implica la posibilidad de acceder a una posesión merced a un título. En cambio, la posesión requiere de la cosa en sí (el corpus) y de la intención de la persona de comportarse como su dueño (el animus rem sibi habendi).

Asimismo, resulta pertinente indicar que: “El derecho de la posesión (ius possessionis) significa la posesión efectiva, ya adquirida, independientemente que se encuentre respaldada por un título” mientras que: “El derecho a la posesión (ius possidendi) implica la posibilidad de acceder a una posesión merced a un título, sin que se ello equivalga a que ya se encuentre ejerciendo esa relación real. Se tiene derecho a solicitar su adquisición, pero no denota inexorablemente que el sujeto ya detente la cosa. Se encuentra vinculado a un derecho real determinado por lo conlleva a ser titular de una posesión legítima”.

En relación a lo expuesto, cabe precisar que: “Una cosa es el ‘derecho a la posesión’, que significa que la persona tiene un título que le otorga el poder jurídico de

acceder al bien, como ocurre con el propietario, usufructuario, arrendatario etc. Muy distinto es el ‘derecho de posesión, que surge de un singular modo de actuar sobre los bienes, sea que el poseedor ostente o no un título. Si bien son conceptos claramente distintos [...] el derecho de posesión se alimenta del derecho a poseer y existe a favor de éste, pues en el fondo a través de la posesión se protege al que tiene título. De la distinción planteada se deriva, entre otros, lo siguiente: no todo el que tiene derecho a poseer posee (por ejemplo, un propietario que no ocupa el bien), y no todo el que posee tiene derecho a poseer (por ejemplo, un arrendatario con contrato vencido)”.

Ahora bien, corresponde tener en cuenta que la acción posesoria del mejor derecho a la posesión está regulada en el artículo 601 del Código Procesal Civil, y que conforme a la Casación N° 2566 – 2015 Ucaya li, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, establece lo siguiente:

“OCTAVO.- El artículo 601 del Código Procesal Civil recoge lo que el artículo 921 del Código Civil regula como formas de defensa posesoria judicial, dentro de las cuales tenemos a los interdictos y a las acciones posesorias. A través de los interdictos se tutela el hecho fáctico de la posesión, es decir, el ‘derecho de posesión’ como tal, sin importar si quien ejerce la posesión tiene derecho o no sobre el bien. A diferencia de los interdictos, la acción posesoria tiene como objeto la tutela del derecho a la posesión’, esto es, está destinada para aquellos titulares de algún derecho real en virtud del cual reclaman la restitución de la posesión. De ahí que mientras en los interdictos, el demandante debe acreditar haberse encontrado en posesión del bien, así como el hecho perturbatorio o desposesorio, según se trate del interdicto de retener o de recobrar respectivamente, en las acciones posesorias se debe acreditar el título que justifique el derecho a la posesión.

NOVENO.- El acotado artículo 601 del Código Procesal Civil regula el derecho del poseedor a reclamar la defensa de su posesión, caso en el cual la norma le faculta recurrir a un proceso de conocimiento en el cual haga valer su ‘derecho a la posesión’, lo que supone acreditar el título que justifique su derecho, más allá del solo hecho de haberse o no encontrado en posesión del inmueble a la fecha del acto perturbatorio o desposesorio.

DÉCIMO.- En el caso de autos [...] Mejor Derecho a la Posesión, lo que significa entonces que en este caso en particular corresponde establecer de manera prevalente cual de los justiciables reúne las condiciones establecidas por ley respecto de este derecho,

con carácter excluyente del otro, lo que significa en buena cuenta que la labor primordial del órgano jurisdiccional es determinar, sobre la base de los títulos posesorios que detentan las partes, cuál de los derechos posesorios invocados resulta preferente y oponible, en aras de dar solución al conflicto de intereses planteado”.

Cabe indicar que lo expuesto guarda concordancia con la Casación 4528-2013 La Libertad, en la que expresa lo siguiente: “NOVENO.- Que, a lo expuesto debe agregarse que el artículo 921 del Código Civil, establece las formas de defensa judicial de la posesión, señalando como tales a las acciones posesorias y los interdictos; siendo que las acciones posesorias se conceden a aquellos que tienen derecho a la posesión, examinándose los títulos para poder determinar el derecho o mejor derecho de posesión; en cambio, en los interdictos se defiende al poseedor actual, sin entrar a considerar si se tiene derecho o no a la posesión”.

Por otro lado, es pertinente mencionar que la Casación N° 1585-2014 - La Libertad, precisa que la pretensión del mejor derecho a la posesión es de naturaleza declarativa, al exponer lo siguiente:

“DUODÉCIMO.- Por otro lado siendo la pretensión de declaración de mejor derecho a la posesión, propuesta por el demandante, una de carácter meramente declarativo corresponde al órgano jurisdiccional pronunciarse si el demandante tiene o no mejor derecho a poseer el inmueble que indica respecto del demandado, independientemente que al momento de interponer la demanda se encuentre o no en posesión del bien [...]”.

1.5.9 Casación N° 24713-2018-CUZCO – Interdicto de recobrar

“En un proceso de interdicto de recobrar la parte afectada debe demostrar que objetivamente se encontraba en posesión del inmueble antes el despojo que alega haber sufrido, lo que debe ser acorde a lo que se expone en la demanda y lo que aparece en la documentación idónea que ofrezca”.

El artículo 921 del Código Civil, al regular sobre la defensa posesoria judicial, establece que: “Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.” Del precepto legal transcrito, se desprende

que se confía la defensa judicial de la posesión de los muebles inscritos y de inmuebles, se encuentren o no inscritos, a las acciones posesorias y a los interdictos. Diferenciándose ambas figuras en que a través de las acciones posesorias se tutela el derecho a la posesión a través de un proceso de conocimiento en el que existe un pleno probatorio dirigido a demostrar dicho derecho; en tanto que, a través de los interdictos, se protege el hecho de la posesión en un proceso sumarísimo en el que solo se admiten pruebas reservadas a acreditar la posesión y los actos perturbatorios o de despojo.

La tutela posesoria reconocida en el artículo 921 del Código Civil, encuentra su complemento en el Código Procesal Civil; así tenemos que el artículo 598 de este último texto normativo prevé que: “Todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión puede utilizar los interdictos, incluso contra quienes ostenten otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien, objeto de la perturbación”. En opinión del maestro Aníbal Torres Vásquez, con los interdictos “(...) se protege a toda clase de poseedor, legítimo o ilegítimo, de buena o mala fe, al que adquirió la posesión de modo clandestino o violento, al poseedor con o sin animus domini; al que adquirió la posesión originariamente o en forma derivada como es la posesión adquirida mediante un acto jurídico unilateral o bilateral, inter vivos (el uso derivado de un contrato de arrendamiento, comodato, leasing, etc.) o mortis causa (el usufructo derivado de un testamento), al poseedor de una cosa y al poseedor de un derecho (ejemplo, el del copropietario) al poseedor exclusivo y a los coposeedores. Consiguientemente, todo poseedor está legitimado activamente para ejercitar la acción interdictal”.

Bajo el enfoque legal y doctrinal citado, se debe reiterar que la pretensión interdictal está orientada a proteger la posesión de hecho y en tal virtud, la demanda debe contener los hechos, en que consiste el agravio y el momento en que se realizaron; y que, de acuerdo a lo previsto por el artículo 600 del Código Procesal Civil, cuyo texto dispone: “Además de lo previsto en el Artículo 548, en la demanda deben expresarse necesariamente los hechos en que consiste el agravio y la época en que se realizaron. Los medios probatorios deben estar referidos, exclusivamente, a probar la posesión y el acto perturbatorio o desposesorio o su ausencia”, en este tipo de acciones solo se discute la posesión fáctica y la actual de la parte actora y el hecho perturbatorio o de despojo realizado por el demandado, lo que se trasluce de lo normado por el artículo 603 del

Código Procesal Civil, que al regular sobre el interdicto de recobrar expresa: “Procede cuando el poseedor es despojado de su posesión, siempre que no haya mediado proceso previo. Sin embargo, si se prueba que el despojo ocurrió en ejercicio del derecho contenido en el Artículo 920 del Código Civil, la demanda será declarada improcedente”.

Sobre el interdicto de recobrar, Eugenio Ramírez Cruz precisa: “El interdicto de despojo, llamado también de recobrar o de reintegración, está orientado a recuperar la posesión de quien ha sido despojado o desposeído. Su propósito es muy claro: recuperar, obtener la restitución o reposición de quien ha sido eliminado de la posesión que tenía. (...) Sin duda la denominación interdicto de despojo es más efectiva y contundente, pero hay que indicar que comprende por igual a la desposesión con violencia como a la desposesión sin violencia. Por eso es más propio y amplio el término recobrar, pues supone la desposesión sin violencia, así como la violenta, o sea el despojo propiamente dicho, en cambio “despojo” implica siempre violencia.”

El bloque normativo y doctrinal evocado, hace posible establecer los requisitos para la interposición de los interdictos en general, a saber: 1. Proceden respecto de muebles inscritos y de inmuebles, sean estos inscritos o no inscritos; 2. La carga de la prueba corresponde a la parte accionante y se centra en la acreditación de la posesión fáctica sobre el bien, sin lidiar sobre el derecho de posesión, menos aún, sobre el derecho de propiedad; 3. La acreditación de los actos de despojo o perturbación; y 4. Debe indicarse la época en que se realizaron dichos actos a fin de computar el plazo de prescripción contemplado en el artículo 601 del Código Procesal Civil.

Tratándose del interdicto de recobrar, a los requisitos ya señalados, se suman los siguientes requisitos: 5. La demostración del desapoderamiento o despojo del bien, sea por violencia, clandestinidad, engaño, astucia, abuso de confianza, usurpación y en general, cualquier hecho que cause la privación de la tenencia del bien mueble inscrito o inmueble; 6. El despojante releve al despojado del goce del bien y 7. La no existencia de proceso previo, es decir, sentencia que ordene la desposesión o despojo del bien. Siendo relevante acotar respecto del interdicto de recobrar que su fundamento reside en el principio de que nadie puede hacerse justicia por sí mismo, si no, recurriendo a las autoridades judiciales instituidas para administrarla a cada uno.

1.5.10 Casación N° 21829-2018-PUNO

“Se respetan los principios del debido proceso y motivación, cuando la sentencia de vista ha justificado en forma apropiada los argumentos para resolver cada uno de los agravios de los recursos de apelación de ambas partes”.

Al respecto, debe precisarse lo que prescribe el indicado artículo 896 del Código Civil: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, es decir, que dicha norma define a la institución de la posesión como un poder jurídicamente reconocido y protegido por la ley, que al materializarse en una situación fáctica o, de hecho, permite la realización de una o más finalidades inherentes al derecho de propiedad en beneficio del poseionario de un bien.

1.5.11 Casación N° 29506-2019-CUZCO

“Los derechos posesorios invocados por la Comunidad Campesina de Quisini resultan preferentes y oponibles frente a los demandados Simón Castelo Zavala y Cecilia Condori de Castelo al haberse determinado en sentencia inmutable el mejor derecho de propiedad”.

Precisado ello, partimos señalando que la posesión es uno de los atributos del derecho de propiedad que es el más completo de los derechos reales. La Constitución Política del Perú, en su artículo 70, consagra el derecho de propiedad como un derecho inviolable garantizado por el Estado, estableciendo además que, a nadie puede privarse de su propiedad, que también conlleva a la desposesión, constituyéndose de esta manera, el derecho de propiedad, en una garantía constitucional, reconocido no solo como un derecho subjetivo, conforme a los incisos 8 y 16 del artículo 2 de la Constitución, sino también como una garantía institucional, el cual el Estado garantiza su inviolabilidad, además el texto constitucional reconoce en su artículo 88 el derecho de propiedad sobre la tierra en forma privada o comunal.

Ahora bien, como ya se ha precisado, el objetivo del presente pronunciamiento radica en establecer a quién corresponde mejor derecho de posesión de los bienes, materia de proceso; para tal efecto, tenemos que el artículo 601 del Código Procesal Civil recoge lo que el artículo 921 del Código Civil regula como formas de defensa posesoria judicial, dentro de las cuales tenemos a los interdictos y a las acciones posesorias. A través de los

interdictos se tutela el hecho fáctico de la posesión, es decir, el “derecho de posesión” como tal, sin importar si quien ejerce la posesión tiene derecho o no sobre el bien. A diferencia de los interdictos, la acción posesoria tiene como objeto la tutela del “derecho a la posesión”, esto es, está destinada para aquellos titulares de algún derecho real en virtud del cual reclaman la restitución de la posesión. De ahí que, mientras en los interdictos, el demandante debe acreditar haberse encontrado en posesión del bien, así como el hecho perturbatorio o desposesorio, según se trate del interdicto de retener o de recobrar respectivamente, en las acciones posesorias se debe acreditar el título que justifique el derecho a la posesión.

Así, el citado artículo 601 del Código Procesal Civil, en su segundo párrafo, regula el derecho del poseedor a reclamar la defensa de su posesión, caso en el cual la norma le faculta recurrir a un proceso de conocimiento en el cual haga valer su “derecho a la posesión”, lo que supone acreditar el título que justifique su derecho, más allá del solo hecho de haberse o no encontrado en posesión del inmueble a la fecha del acto perturbatorio o desposesorio.

En consecuencia, conforme fluye de la sentencia de vista impugnada, se ha determinado que la Comunidad demandante tiene mejor derecho de propiedad sobre la base de los títulos que detentan las partes, lo que nos permite en aras de dar solución al conflicto de intereses planteado-, determinar que los derechos posesorios invocados por la Comunidad Campesina de Quisini resultan preferentes y oponibles frente a los demandados Simón Castelo Zavala y Cecilia Condori de Castelo, esto teniendo en cuenta que la doctrina civil concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas, de tal manera que el interés del titular del derecho únicamente se manifiesta realizado a través de la exclusión de las demás personas, desde que es evidente la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren dos derechos idénticos de propiedad, ya que las propiedades son incompatibles entre sí.

1.5.12 Casación N° 19227-2018-LIMA

Se presenta la afectación del derecho al debido proceso, en su expresión de debida motivación de las resoluciones judiciales y valoración probatoria, cuando la Sala Superior no valora correctamente los medios probatorios ofrecidos y admitidos al proceso, esto es, de manera conjunta y razonada, acorde a su finalidad, y soslaya el análisis y valoración

del resto del material probatorio, incumpliendo normas de carácter constitucional y legal que le imponen la justificación debida de la decisión asumida.

Encaminados al logro del propósito aludido, debemos partir señalando que el presente proceso judicial es uno de prescripción adquisitiva de dominio, que constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión del mismo por un determinado lapso de tiempo y cumpliendo con los requerimientos exigidos por la ley, conllevando ello a la conversión de la posesión continua en propiedad y en el que se constituye como sus elementos el tiempo y la posesión de un bien determinado.

Precisamente este último elemento determina que la procedencia de la usucapión se dará cuando necesariamente la posesión reúna determinados requisitos, con los que se construye una verdadera categoría de posesión; en ese sentido se orientan los artículos 950° y 951° del Código Civil 19, distinguiendo dos clases de prescripción: a) la ordinaria (corta); y, b) la extraordinaria (larga), requiriéndose en ambos casos lo siguiente: i) la posesión, sea continua, pacífica, pública y como propietario; y, ii) el tiempo, el que difiere según en qué clase de prescripción nos encontremos, ya que para la prescripción extraordinaria de bienes inmuebles se necesitan diez años y para bienes muebles cuatro años, en tanto que para la prescripción ordinaria de bienes inmuebles se necesitan cinco años y para bienes muebles dos años.

La prescripción ordinaria de bienes muebles o inmuebles, necesita además de los requisitos de que la posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario, los requisitos especiales de contar con justo título y la buena fe, lo que no ocurre con la prescripción extraordinaria, que no requiere de estos dos últimos requisitos, dado que por ilegítima que sea la posesión vale prescribir, siempre que se cumplan los plazos previstos en los artículos invocados.

Efectuadas las precisiones legales y conceptuales que anteceden, tenemos que en el caso concreto, de acuerdo a la lectura integral de la demanda, la empresa Agro Meca Sociedad Anónima acude al órgano jurisdiccional a efectos que se le declare propietaria del área rústica de 25.9500 hectáreas que ha formado parte del predio denominado “Santa Rita”, no comprendida en los alcances de la Resolución Ministerial N° 0184-95-AG de

fecha dos de mayo de mil novecientos noventa y cinco, que declara incorporado al dominio del Estado 41.7500 hectáreas de dicha unidad matriz y dispone su inscripción en la Ficha N° 001498, área identificada con Unidad Catastral N° 12692, ubicada en el Sector Vilacurí, Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica, señalando que viene poseyéndolo por más de cinco años e, inclusive más de diez años, al haber adquirido su posesión en virtud de un acto jurídico, como se desprende particularmente de las siguientes transcripciones: "(...) cuya posesión nos a (sic) sido transmitida por Dn. Juan Felipe Parodio Morales y esposa, mediante escritura pública del 18 de mayo del 2000 (...) III.6.- La posesión directa, pacífica, pública y continua como propietaria por parte de la actora, resulta mayor a 5 años, si se atiende a que la transferencia de posesión se origina en escritura pública de 18 de Mayo del 2000; y superior a 10 años con la adición a que autoriza el artículo 898° del C.C. (...) IV.5.- En nuestra posesión concurre buena fe y justo título (...) Esta buena fe de nuestra parte, como poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien hemos recibido el bien en cuestión era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.

1.5.13 Casación N° 4364-2018-CUZCO

En materia de interdicto de retener, el poseedor debe acreditar haber sido perturbado en su posesión, y dicha perturbación debe consistir en actos materiales o de otra naturaleza como la ejecución de obras o la existencia de construcciones en estado ruinoso; sin embargo, en el caso de autos, la parte accionante funda su demanda en el incumplimiento de un contrato de prestaciones recíprocas, celebrado entre las partes, así como en hechos propios, y no en hechos materiales provenientes del accionar del demandado; siendo así, no se está frente a lo previsto en el artículo 606 del Código Procesal Civil.

Gerardo Parajeles, señala que: "Este interdicto procede cuando el poseedor es perturbado con actos que le inquieten y que manifiesten la intención de despojarlo. Por lo general, para que haya perturbación se debe demostrar que los actos tienen esa doble característica; inquieten e intenten el despojo. Sin embargo, hay casos especiales donde basta con uno de ellos, y concretamente me refiero a los interdictos promovidos por los arrendatarios contra el propietario arrendador⁶; asimismo, el artículo 606 del Código Procesal Civil, establece que: "Procede cuando el poseedor es perturbado en su posesión.

La perturbación puede consistir en actos materiales o de otra naturaleza, como la ejecución de obras o la existencia de construcciones en estado ruinoso. Si así fuera, la pretensión consistirá en la suspensión de la continuación de la obra o la destrucción de lo edificado, aunque se pueden acumular ambas pretensiones. En todos los casos, la pretensión consistirá en el cese de estos actos. (...)”; siendo que en estos interdictos se tutela la posesión en si misma, derecho de posesión, para repeler los actos perturbatorios de la posesión, dentro del año de ocurrido el hecho, constituyendo presupuestos para demandar el interdicto de retener, los siguientes; 1) Que el que intente, se halle en posesión del inmueble, por tanto, debe entenderse que no importa la calidad de poseedor; y, 2) Que se haya tratado de inquietarlo en ella por actos materiales, los cuales se expresarán en la demanda. Los medios probatorios deben estar referidos, exclusivamente, a probar la posesión y el acto perturbatorio o desposesorio o su ausencia.

1.5.14 Casación N° 5829-2020-Lambayeque

En los procesos interdictales corresponde al demandante probar la posesión fáctica actual sobre el bien al momento de suscitados los hechos, independientemente del título del cual deriva dicha posesión, así como el despojo sufrido; siendo que la Sala Superior ha expresado razones suficientes, sobre la base de la valoración de las pruebas, que la parte demandante no acreditó el real ejercicio de la posesión del predio al momento de producirse la toma de posesión del demandado.

Mediante escrito presentado el uno de setiembre de dos mil catorce, de fojas ciento trece, subsanada a fojas ciento treinta y cuatro, Gonzalo Pezantes Macas en representación del Caserío “Las Abejas” en su condición de agente municipal, interpone demanda de interdicto de recobrar, con el siguiente petitorio: Pretensión principal: interdicto de recobrar, a fin de que los pobladores del Caserío “Las Abejas”, sean repuestos en la posesión íntegra (total) de la parcela rústica denominada “Cerro Ramírez”, ubicado en el Caserío “Las Abejas”, constituida por dos (02) áreas contiguas, una de uno punto noventa y cuatro hectáreas (1.94 hás), y otra de cuatro punto cincuenta y seis hectáreas (4.56 hás), sumando un total de seis punto cincuenta y cuatro hectáreas (6.54 hás), distrito de Namballe, provincia de San Ignacio, departamento de Cajamarca, predios ocupados por el demandado Pedro Pablo Maldonado Amari, señalándose como fecha de

despojo de la parcela de uno punto noventa y cuatro hectáreas, el siete de setiembre de dos mil trece, y de la parcela de cuatro punto cincuenta y seis hectáreas, el tres de setiembre de dos mil trece, que deberán ser entregados dentro del plazo de ley, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública en caso de incumplimiento; y, como pretensiones accesorias: se ordene el pago de: i) frutos en la suma de veinte mil con 00/100 soles (S/ 20,000.00), más intereses legales, que devengan el monto hasta el cumplimiento de dicha pretensión, e ii) indemnización por daños y perjuicios ascendente a veinte mil con 00/100 soles (S/ 20,000.00), más intereses legales, en razón de quince mil con 00/100 soles (S/ 15,000.00) por daño moral y la suma de cinco mil con 00/100 soles (S/ 5,000.00) por daño emergente, con pago de costas y costos que genere el proceso.

El artículo 921° del Código Civil, al regular sobre la defensa posesoria judicial, establece que: “Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.” Del precepto legal transcrito, se desprende que se confía la defensa judicial de la posesión de los muebles inscritos y de inmuebles, se encuentren o no inscritos, a las acciones posesorias y a los interdictos. Diferenciándose ambas figuras en que a través de las acciones posesorias se tutela el derecho a la posesión a través de un proceso de conocimiento en el que existe un pleno probatorio dirigido a demostrar dicho derecho; en tanto que, a través de los interdictos, se protege el hecho de la posesión en un proceso sumarísimo en el que solo se admiten pruebas reservadas a acreditar la posesión y los actos perturbatorios o de despojo.

La tutela posesoria reconocida en el artículo 921° del Código Civil, encuentra su complemento en el Código Procesal Civil, así tenemos que el artículo 598° de este último texto normativo prevé que: “Todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión puede utilizar los interdictos, incluso contra quienes ostenten otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien objeto de la perturbación.”

En opinión del maestro Torres Vásquez, con los interdictos “(...) se protege a toda clase de poseedor, legítimo o ilegítimo, de buena o mala fe, al que adquirió la posesión de modo clandestino o violento, al poseedor con o sin animus domini; al que adquirió la posesión originariamente o en forma deriva como es la posesión adquirida mediante un

acto jurídico unilateral o bilateral, inter vivos (el uso derivado de un contrato de arrendamiento, comodato, leasing, etc.) o mortis causa (el usufructo derivado de un testamento), al poseedor de una cosa y al poseedor de un derecho (ejemplo, el del copropietario) al poseedor exclusivo y a los coposeedores. Consiguientemente, todo poseedor está legitimado activamente para ejercitar la acción interdictal.”

Bajo el enfoque legal y doctrinal citado, reiteramos que la pretensión interdictal está orientada a proteger la posesión de hecho y en tal virtud, la demanda debe contener los hechos en qué consiste el agravio y el momento en que se realizaron; reiterando que, de acuerdo a lo previsto por el artículo 600° del Código Procesal Civil, en cuanto señala que: “Además de lo previsto en el Artículo 548, en la demanda deben expresarse necesariamente los hechos en que consiste el agravio y la época en que se realizaron. Los medios probatorios deben estar referidos, exclusivamente, a probar la posesión y el acto perturbatorio o desposesorio o su ausencia.”, en este tipo de acciones solo se discute la posesión fáctica y la actual de la parte actora y el hecho perturbatorio o de despojo realizado por el demandado, lo que se trasluce de lo normado por el artículo 603° del Código Procesal Civil, que al reglar sobre el interdicto de recobrar establece que: “Procede cuando el poseedor es despojado de su posesión, siempre que no haya mediado proceso previo. Sin embargo, si se prueba que el despojo ocurrió en ejercicio del derecho contenido en el Artículo 920 del Código Civil, la demanda será declarada improcedente.”

Comentando el interdicto de recobrar, Ramírez Cruz precisa: “El interdicto de despojo, llamado también de recobrar o de reintegración, está orientado a recuperar la posesión de quien ha sido despojado o desposeído. Su propósito es muy claro: recuperar, obtener la restitución o reposición de quien ha sido eliminado de la posesión que tenía. (...) Sin duda la denominación interdicto de despojo es más efectiva y contundente, pero hay que indicar que comprende por igual a la desposesión con violencia como a la desposesión sin violencia. Por eso es más propio y amplio el término recobrar, pues supone la desposesión sin violencia, así como la violenta, o sea el despojo propiamente dicho, en cambio “despojo” implica siempre violencia.”

El bloque normativo y doctrinal evocado, hace posible establecer los requisitos para la interposición de los interdictos en general, a saber: 1. Proceden respecto de muebles inscritos y de inmuebles, sean éstos inscritos o no inscritos; 2. La carga de la

prueba que corresponde a la parte accionante se centra en la acreditación de la posesión fáctica sobre el bien, sin lidiar sobre el derecho de posesión, menos aún, sobre el derecho de propiedad; 3. La acreditación de los actos de despojo o perturbación; y 4. Debe indicarse la época en que se realizaron dichos actos a fin de computar el plazo de prescripción contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil.

II.- CONCLUSIONES

2.1 La posesión es una institución jurídica que determina la relación de hecho entre el sujeto y un bien, sea este mueble o inmueble. La posesión otorga al poseedor ciertos atributos sobre el bien, entre los cuales tenemos: a) el uso del bien y b) el usufructo del bien. Por lo tanto, se puede colegir que es un derecho real relativo.

2.2 En relación a la posesión, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en relación que existe el derecho de la posesión (*ius possessionis*), que significa la posesión efectiva, independientemente que se encuentre respaldada por un título. En cambio, el derecho a la posesión (*ius possidendi*) implica la posibilidad de acceder a una posesión en merced a un título, sin que ello signifique que exista una posesión efectiva.

2.3 Existen dos teorías que tratan de explicar la institución jurídica de la posesión, por un lado, la teoría subjetiva, cuyo máximo representante es Savigni, quien sostiene que la posesión necesita requisitos para ser posesión jurídicamente relevante y no mera tenencia (posesión natural o detentación). Es en ello donde radica el principal aporte de la teoría subjetiva, para la cual la posesión requería de *corpus* y *animus*: el *corpus* estaría referido a la relación física del sujeto con la cosa, es decir la mera tenencia de aquella; mientras que el *animus* está referido a la voluntad de poseer. Por otro lado, la teoría objetiva defendida por Ihering, sostiene que la posesión además de asumirla como la exterioridad de la propiedad, se orienta a permitir que la cosa cumpla con su función económica y social (uso normal), de tal forma que se conserve la posesión cuando se usa la cosa normalmente y se pierda con su uso anormal, sin que para ello sea condición necesaria el contacto físico del sujeto con la cosa.

2.4 Los autores del trabajo nos adherimos a la tesis de Savigni en relación con la posesión, en el extremo que existe una necesidad de vinculación entre la cosa y el sujeto

para que exista posesión; y la misma tiene que ser con el animus domini. Es decir, a título de propietario.

2.5 Existe una posición de buena fe, donde media un justo título, de la cual nace el derecho a la posesión; y la posesión de mala fe, de la cual nace el derecho de la posesión. Para ambos derechos, en caso de que se produzcan actos perturbatorios o de despojo de la posesión el legislador ha establecido en el capítulo sexto del Código Civil la institución jurídica de la defensa posesoria.

2.6 La defensa posesoria puede realizarse de manera extrajudicial (artículo 920 del Código Civil) y manera extrajudicial (artículo 921 del Código Civil). En la defensa posesoria extrajudicial el poseedor tiene un plazo de prescripción de 15 días, al término del cual sólo se puede defender la posesión por la vía judicial, para lo cual existe la institución jurídica del interdicto y la defensa posesoria.

2.7 El artículo 598 de la norma adjetiva prescribe que aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión puede utilizar los interdictos, incluso contra quienes ostenten otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien objeto de la perturbación. Regulando el legislador la figura del interdicto de recobrar y el interdicto de retener.

2.8 En el interdicto se protege a toda clase de poseedor, legítimo o ilegítimo, de buena o mala fe, al que adquirió la posesión de modo clandestino o violento, al poseedor con o sin animus domini. Por lo tanto, todo poseedor está legitimado activamente para ejercitar la acción interdictal.

2.9 La pretensión interdictal está orientada a proteger la posesión de hecho y en tal virtud, la demanda debe contener los hechos en qué consiste el agravio y el momento en que se realizaron; reiterando que, de acuerdo a lo previsto por el artículo 600° del Código Procesal Civil, en cuanto señala que: “Además de lo previsto en el Artículo 548, en la demanda deben expresarse necesariamente los hechos en que consiste el agravio y la época en que se realizaron.

2.10 La acción posesoria tiene como objeto la tutela del “derecho a la posesión”, esto es, está destinada para aquellos titulares de algún derecho real en virtud del cual reclaman la restitución de la posesión. De ahí que, mientras en los interdictos, el

demandante debe acreditar haberse encontrado en posesión del bien, así como el hecho perturbatorio o desposesorio, según se trate del interdicto de retener o de recobrar respectivamente, en las acciones posesorias se debe acreditar el título que justifique el derecho a la posesión.

2.11 De acuerdo con la doctrina jurisprudencial vinculante de la Corte Suprema materializada en el IV Pleno Casatorio Civil, para una correcta configuración del poseedor precario y los supuestos en que proceda el desalojo por esa causal, se debe hacer una interpretación sistemática de las normas contenidas en el artículo 911 del CC y los artículos 585, 586 y 587 de la norma adjetiva.

2.12 La posesión es precaria en dos supuestos: a) Precario sin título y precario con título fenecido. En el caso del precario sin título, se configura cuando: el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble, sea por un acto de liberalidad, amistad, parentesco o guiado por motivos humanitarios, sin exigir contraprestación; y cuando se ejerce la posesión en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. En el caso del precario con título fenecido, se configura también en dos supuestos: con el fenecimiento del título declarado judicialmente mediante decisión firme y definitiva, y también, ante el simple requerimiento judicial o extrajudicial del comodante para la restitución del bien, así mismo, no se necesita de declaración judicial previa, a la resolución del contrato sustentada en la cláusula del artículo 1430 del CC y el caso de resolución del contrato de compraventa.

2.13 En el Cuarto pleno casatorio civil se establecieron 8 reglas jurisprudenciales vinculantes relacionados con el proceso de desalojo por ocupación precaria, teniendo como propósito principal que las demandas de desalojo sean declaradas fundadas o infundadas en razón de los medios probatorios ofrecidos por las partes en el proceso, evitándose que el órgano jurisdiccional declare improcedentes las demandas; es decir, se privilegia el fondo sobre la forma.

2.14 La posesión es una institución jurídica que, ejerciéndose de forma pacífica, continua y pública, puede conllevar a obtener la propiedad del bien, para lo cual el horizonte de tiempo depende de la existencia de una posesión de buena fe o mala fe. En el caso de la buena fe, prescripción ordinaria, el tiempo es de 5 años para bienes inmuebles

y 2 años para bienes mueble, debiendo existir un justo título. A contrario sensu, en la prescripción de mala fe, prescripción ordinaria, el horizonte de tiempo es de 10 años para bienes inmuebles y 4 años para bienes muebles, teniendo que probar el poseedor el corpus y el animus a título de propietario.

2.15 La posesión es la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien.

2.16 La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció, es decir se posee el bien sin título ni vínculo jurídico alguno con el propietario u otro titular del derecho real sobre el bien, en cambio en la posesión ilegítima requiere de un título que adolece de un vicio, de forma o de fondo, que conlleva la nulidad o anulabilidad.

REFERENCIAS

- Albadalejo, M. (1975). Derecho Civil: Derecho de obligaciones. Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales (Vol. 11). Barcelona, España:
- Arias-Schreiber Pezet, M. (1998). Exégesis del Código Civil peruano de 1984 (Vol. 4). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. (1986). La posesión ilegítima o precaria. Themis, 59-63. Barbero, D. (1967). Sistema del derecho privado (Vol. 2). (S. Santis Melendo, Trad.) Buenos Aires: Ediciones Jurídicas-Europa - América.
- Bello Janeiro, D. (2012). El Precario: Estudio teórico - práctico (1° Edición ed.). Lima, Perú: Ediciones Legales. Castañeda, J. (1973). Instituciones de derecho civil: Los derechos reales (4° ed., Vol. 1). Lima: Talleres Gráficos
- Bosch. Albadalejo, M. (1994). Derecho civil: Derecho de bienes (Vol. 3). Barcelona, España: Bosch.
- Díez-Picazo, L. (2007). Fundamentos del derecho civil patrimonial (6° ed., Vol. 3). Madrid: Aranzadi.

- Díez-Picazo, L. y. (1977). Sistema de derecho civil (Vol. 11). Madrid: Tecnos.
- Díez-Picazo, L. y. (1997). Sistema de derecho civil (6° ed., Vol. 3). Madrid: Tecnos.
- Gonzales Barrón, G. (02 de 08 de 2004). "J" o Revistas PUCP. Recuperado el 04 de 05 de 2018, de revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/download/18459/18699
- Gonzales Barrón, G. (1 de 10 de 2013). Dialnet. Recuperado el 23 de 10 de 2019, de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5475834.pdf>
- Gonzales Barrón, G. (2005). Derechos Reales. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. (2011). Dialnet. Recuperado el 10 de 10 de 2018, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=549899>
- González Barrón, G. (2015). Notas fundamentales sobre la posesión y la detentación. 147-183. Hernández Gil, A. (1980). La posesión. Madrid: Civitas.
- Ihering, R. V. (1892). Teoría de la posesión. El fundamento de la protección posesoria. Madrid: Imprenta de la Revista de la Legislación.
- IV Pleno casatorio supremo civil, Casación 2195-2011-Ucayali (Corte Suprema de Justicia del Perú 13 de Agosto de 2012).
- IX Pleno Casatorio Supremo Civil, 4442-2015-Moquegua (Corte Suprema de Justicia del Perú 09 de Agosto de 2016).
- Josserand, L. (1952). Derecho civil: La propiedad y los otros derechos reales y principales (Vol. 3). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa.
- Lama More, H. (2008). El título posesorio en el derecho civil peruano. Revista Oficial del Poder Judicial, 139-158. 148
- Lama More, H. (2010). La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano (Tesis para optar el grado de magíster con mención en derecho civil). Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Mazeud, H. M. (1960). Lecciones de derecho civil. (Vol. 4). Buenos Aires: Ediciones jurídicas Europa-América.

- Messineo, F. (1954). Manual de derecho civil y comercial (Vol. 3). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- P.L.Villanueva. Colin, A y Capitant, H. (1942). Curso elemental de derecho civil: De los bienes y de los derechos reales principales (Vol. 2). Madrid, España: Reus. 147
- Pasco Arauco, A. (2012). Sembrando la duda razonable en el Juez sobre la precariedad del demandado. *Diálogo con la Jurisprudencia*, 56-63.
- Puig Peña, F. (1972). Tratado de derecho civil español (Vol. 1). Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Rodenas, A. (2012). Los intersticios del derecho: Indeterminación, validez y positivismo jurídico. Madrid, España: Marcial Pons.
- Romero Romaña, E. (1957). Derecho civil: Los derechos reales (2° ed., Vol. 2). Lima: Taller Gráfico Marco.
- Sánchez Medal, R. (1980). De 105 contratos civiles (5° ed.). México: Porrúa.
- Sánchez-Palacios Paiva, M. (2008). El ocupante precario: Doctrina y jurisprudencia casatoria. Lima: Jurista Editores.
- Savigny, M. (1845). Tratado de la posesión según los principios de derecho romano. Madrid: Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica

Financiamiento de la investigación

Con recursos propios.

Declaración de intereses

Declaro no tener ningún conflicto de intereses, que puedan haber influido en los resultados obtenidos o las interpretaciones propuestas.

Declaración de consentimiento informado

El estudio se realizó respetando el Código de ética y buenas prácticas editoriales de publicación.

Derechos de uso

Copyright© 2023 por **Lourdes Ivon Olavarría Fernández, John Hitler Mena Dávila**



Este texto está protegido por la [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Usted es libre para compartir, copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato y adaptar el documento, remezclar, transformar y crear a partir del material para cualquier propósito, incluso comercialmente, siempre que cumpla la condición de atribución: usted debe reconocer el crédito de una obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace.