

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y
CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS
“LA POSESIÓN PRECARIA Y SU REGULACIÓN EN EL ARTÍCULO
911° DEL CÓDIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNÍN-
2015”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:
BACHILLER: CHRISTIAN WALDO CLAUDIO QUISPE

ASESOR:
DR. HELSIDES LEANDRO CASTILLO MENDOZA

HUÁNUCO – PERÚ
2015

DEDICATORIA

A mis padres Román y Candé: Por su apoyo incondicional y los valores que me inculcaron

A mis hermanos: Carina, Román, Gloria, David y Luz, por el estímulo y motivación permanente para lograr mis objetivos

Christian W. Claudio Quispe

AGRADECIMIENTO

A la Universidad UDH por compartir sus conocimientos y experiencias como profesionales del Derecho.

Al Doctor Helsides Leandro Castillo Mendoza por su dirección y asesoría en el trabajo de investigación.

A la Doctora Roxana Ramos Raymundo por su apoyo a fin de profundizar las interrogantes respecto del problema planteado en la presente tesis.

A mis amigos, Wilder Ayuque, Alejandra Bernabé, María Quispe y Lino Aliaga que por medio de las discusiones y preguntas, hacen enriquecer mi conocimiento.

El Autor

INDICE

PORTADA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
INDICE	iv
TABLAS	viii
GRAFICOS	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCION	xii

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.- Descripción del problema	15
1.2.- Formulación del problema	15
1.3.- Objetivo general	16
1.4.- Objetivos específicos	16
1.5.- Justificación de la investigación	17
1.6.- Limitaciones de la investigación	18
1.7.- Viabilidad de la investigación	18

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1.- Antecedentes de la investigación	20
2.2.- Bases teóricas	25
2.3.- Definiciones conceptuales	38
2.4.- Hipótesis	39
2.5.- Variables	40
2.5.1.- Variable independiente	40
2.5.2.- Variable dependiente	40
2.6.- Operacionalización de las variables (Dimensiones e Indicadores)	41

CAPÍTULO III

MATERIALES Y MÉTODOS

3.1.- Método y diseño	43
3.1.1.- Método de investigación	43
3.1.2.- Diseño de investigación	44
3.2.- Tipo y nivel de investigación (Referencial)	44
3.2.1. Tipo	44
3.2.2. Nivel de investigación	45
3.3.- Población y muestra	46

3.4.- Técnicas e instrumentos de investigación	46
3.4.1. Para la recolección de datos (detallar las técnicas e instrumentos utilizados)	47
3.4.2. Para la presentación de datos (Cuadros y/o gráficos)	48
3.4.3. Para el análisis e interpretación de los datos	48

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1.- Procesamiento de datos (Cuadros estadísticos con su respectivo análisis e interpretación)	49
4.2.- Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis (dependiendo de la investigación)	58

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1.- Contrastación de los resultados del trabajo de campo	69
5.2.- Contrastación de hipótesis general en base a la prueba de hipótesis	70

Conclusiones

Recomendaciones

Referencias bibliográficas

Anexos

Matriz de consistencia

Matriz de validación

Instrumento

Evidencia

Solicitud

ÍNDICE DE TABLAS

Cuadro N° 01	Ausencia de título	49
Cuadro N° 02	Título fenecido	51
Cuadro N° 03	Mala fe	52
Cuadro N° 04	Vacío normativo	54
Cuadro N° 05	Incidencia legal	55
Cuadro N° 06	Adecuación normativa	57

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 01	Ausencia de título	50
Gráfico N° 02	Título fenecido	51
Gráfico N° 03	Mala fe	53
Gráfico N° 04	Vacío normativo	54
Gráfico N° 05	Incidencia legal	56
Gráfico N° 06	Adecuación normativa	57

RESUMEN

Esta tesis tiene como objetivo general establecer la relación que existe entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 de Código Civil en el distrito Judicial de Junín-2015 y como objetivos específicos se busca establecer una relación que pudiera existir entre la posesión precaria, la mal fe, el título fenecido, la ausencia de título, el vacío normativo y la regulación del artículo 911 del Código Civil.

En la hipótesis general se establece una relación directa entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil del mismo modo en la hipótesis específicas se establece esta relación por definición abstracta, estrecha, normativa, vinculante y relevante entre la posesión precaria, la mal fe, el título fenecido, la ausencia de título, el vacío normativo y la regulación del artículo 911 del Código Civil.

Los materiales y métodos que se han utilizado corresponden a una investigación cuantitativa, con un diseño de investigación correlacional de tipo básico y de un nivel no experimental.

Se obtuvieron los resultados en base al procesamiento de datos con cuadros estadísticos y gráficos desde el 1 al 6.

En la conclusión se logró identificar una relación entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil a consecuencia de falencias en su definición que con lleva a equivocadas interpretaciones.

Palabras claves: Posesión precaria, regulación, definición abstracta, mala fe, ausencia de título, título fenecido, interpretaciones.

ABSTRACT

This thesis has the overall objective to establish the relationship between the precarious possession and regulation of Article 911 of the Civil Code in the Judicial District of Junín-2015 and specific objectives is to establish a relationship that might exist between the precarious possession, bad faith, the defunct title, lack of title, the regulatory vacuum and the regulation of Article 911 of the Civil Code.

In the general hypothesis is a direct relationship between the precarious possession and regulation of Article 911 of the Civil Code in the same way in this regard by specific hypothesis abstract definition, narrow, regulations, and relevant binding between states precarious possession is established, bad faith, the defunct title, lack of title, the regulatory vacuum and the regulation of Article 911 of the Civil Code.

The materials and methods used is a quantitative research with a descriptive correlational research design of descriptive type and level.

The results were obtained based on the basis of data processing statistical tables and graphs from 1 to 6.

In conclusion it was possible to identify a relationship between the precarious possession and its regulation in Article 911 of the Civil Code as a result of failures in its definition leads to misinterpretation.

Keywords: precarious possession, control, abstract definition, bad faith, lack of title, title deceased, interpretations.

INTRODUCCION

La presente tesis busca solucionar el problema correlacional que existe entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil.

Objetivamente se busca establecer una relación entre posesión precaria y el artículo 911 del Código Civil para una correcta definición a fin de corregir los vacíos que la convierten en instrumento de erradas interpretaciones y así evitar en lo sucesivo algún perjuicio que pudiera ocasionar en los justiciables, de tal manera que no se incida en una absoluta distorsión de lo que realmente es la posesión precaria y lo que exactamente nos quiere decir la norma que la define. Con esa finalidad se ha elaborado una serie de interrogantes a través de un cuestionario de preguntas como:

¿Con la ausencia de título se define claramente la figura del poseedor precario?; ¿La ausencia de título también se refiere a uno simulado o falsificado?; ¿Se considera precario a quien tiene la posesión antes de la usucapión?; ¿Existe vinculación entre la ausencia de título y el artículo 911 del Código Civil?; ¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?; ¿El título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial?; ¿Obra de mala fe quien tiene conocimiento que su título ha caducado mediante resolución judicial pero aun así se mantiene en el bien que ocupa?; ¿Es precario quien ocupa un predio, sujeto a régimen de copropiedad, a mérito de un arrendamiento celebrado sólo con uno de los copropietarios sin que los otros hayan prestado su consentimiento?; ¿Es precario el poseedor ilegítimo de buena fe si conoce el vicio que invalida su título?; ¿Mediante una carta notarial se puede dar fin al título en un contrato de alquiler luego de vencido el plazo de éste?; ¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?; ¿Existe estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe?; ¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un bien clandestinamente?. Para encontrar respuestas a estas y otras interrogantes se ha recurrido mediante encuesta a un grupo de abogados especialistas en materia civil en el distrito judicial de Junín.

El problema es que la posesión precaria en su definición del artículo 911 del Código Civil difiere bastante de un correcto entendimiento de lo que realmente se quiere conseguir, originando así una errada interpretación de la misma en los procesos judiciales y en la propia jurisprudencia. La norma

en cuestión sólo se limita a señalar que: “es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

La posesión precaria ha sido investigada restringidamente, y a citar de Lama More quien en su tesis titulada “La posesión y la posesión precaria”, ha realizado una extensiva investigación a fin de ubicar a la posesión precaria como una variedad de la posesión ilegítima, así mismo concluye que la regulación normativa del nuevo concepto del precario en la norma sustantiva civil ha sido positiva.

Subsecuentemente desde la entrada en vigencia de nuestro actual Código Civil suscitado el 14 de noviembre de 1984 ha surgido una serie de interpretaciones de juristas y resoluciones de las salas civiles de las cortes superiores de nuestro país e incluso se han dictado algunos plenarios sobre la definición de lo que es la posesión precaria, problemática que la presente tesis pretende aplacar y resolver para una mejor definición de lo que es la posesión precaria.

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

Sin embargo, la disparidad en los pronunciamientos jurisprudenciales y su falta de homogeneidad en esta materia, no permitió que dicho vacío sea cubierto con éxito; por ello considero, a diferencia de lo expuesto por algunos juristas peruanos, entre ellos el Profesor Jorge Avendaño Valdez, que la definición incorporada en el Art. 911 en el actual Código Civil, ha resultado positiva.

Por ello, a fin de dar solución a este problema, este tesista ha centrado su atención al mejoramiento de la definición del artículo 911 del Código Civil buscando diversas opiniones, artículos, jurisprudencias y otras investigaciones respecto del problema planteado. Si bien es cierto que existe una estrecha relación entre la ausencia de título y el título fenecido

con la posesión precaria no queda claro cuando y como debe ser aplicado el artículo 911 de nuestra normatividad sustantiva.

Para lograr la meta trazada se ha ubicado el problema luego se ha formulado la misma entre el problema general y los problemas específicos cuyos objetivo general y específicos es determinar y establecer como se relaciona la posesión precaria, la mala fe, la ausencia de título, el título fenecido entre el vacío normativo y su respectiva regulación del artículo 911 del Código Civil.

La justificación de la investigación obedece una correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil debiéndose regular en una definición concisa e idónea para no confundir lo que realmente se quiere obtener jurídicamente de la posesión precaria al momento de su aplicación. Para lograr este pretendido tuvimos que superar ciertas limitaciones de índole material, temporal y económico haciendo viable nuestra investigación a una metodología más adecuada para lograr el propósito anhelado.

Como antecedente se puso en evidencia la investigación realizada por el único tesista respecto del problema planteado, Doctor Héctor Enrique Lama More magister en Derecho Civil quien ha profundizado su investigación en **la posesión y la posesión precaria**, contrastando ambas variables desde la incorporación de la posesión precaria en el actual Código Civil vigente y desde una perspectiva histórica incluyendo diversas jurisprudencias, así mismo señala que el concepto de posesión precaria en la norma positiva sustantiva ha sido defectuosa.

De las bases teóricas se ha recopilado información de los siguientes autores: Aníbal Torres, Jorge Avendaño, Gunther Gonzales, Carlos Cuadros, José Lacruz entre otros. Dichos autores discrepan entre sí, cada uno con una posición razonada y justificable. Estas explicaciones no hacen más que demostrarnos que existe una definición no tan exacta de la posesión precaria y por ende, en ciertos casos, una errada aplicación del artículo 911 del Código Civil.

El autor

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.- Descripción del problema

La posesión precaria en su definición del artículo 911 del Código Civil difiere bastante de un correcto entendimiento de lo que realmente se quiere conseguir, originando así una errada interpretación de la misma en los procesos judiciales y en la propia jurisprudencia. La norma en cuestión sólo se limita a señalar que: “es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

1.2.- Formulación del problema

Problema general

¿Qué relación existe entre la posesión precaria y la regulación del artículo 911 del Código Civil en el distrito Judicial de Junín-2015?

Problemas específicos

1. ¿Cómo se relaciona la posesión precaria con la regulación del artículo 911 del Código Civil?
2. ¿Qué relación existe entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título?

3. ¿Qué relación existe entre el título fenecido y la regulación del artículo 911 del Código Civil?
4. ¿Qué relación existe entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe?

1.3.- Objetivo general

Establecer la relación existente entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 de Código Civil en el distrito Judicial de Junín-2015.

1.4.- Objetivos específicos

1. Determinar cómo se relaciona la posesión precaria con la regulación del artículo 911 del Código Civil.
2. Establecer la relación existente entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título.
3. Establecer la relación entre el título fenecido y la regulación del artículo 911 del Código Civil.
4. Establecer la relación existente entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe.

1.5.- Justificación de la investigación

Ávila (2001 pg. 85) “Cuando se va iniciar una investigación es necesario demostrar que sus resultados pueden ser útiles para resolver un problema importante o explicar un fenómeno relevante”

1.5.1. Justificación Teórica.- El presente Proyecto de investigación Científica propuesto, está encaminada a una correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil por parte de los órganos jurídicos competentes, abogados litigantes y justiciables en general cubriendo el vacío del que adolece la referida norma.

1.5.2. Justificación Legal.- Se debe regular el artículo 911 del Código Civil a fin de no generar distintas interpretaciones como sucede en los casos de arriendo entendiéndose erradamente como precario a quien habiendo caducado su plazo de contrato de alquiler se convierte como uno indeterminado, sencillamente, porque la ocupación sigue generando adeudos mensuales por la merced conductiva (Interpretación tacita por indeterminación de ocupación) tal y como lo señala el artículo 1700 del C.C. y no fenece de manera absoluta aun cursándosele una carta notarial al inquilino a pesar de lo que señala el artículo 1703 del Código Civil, creemos por ello que éste sólo fenece con un proceso por vencimiento del plazo de contrata.

1.6.- Limitaciones de la investigación

Ávila (2001 pg. 87) “Una limitación consiste en que se deja de estudiar un aspecto del problema debido a alguna razón poderosa. Con esto se quiere decir que toda limitación debe estar justificada por una buena razón”.

1.6.1. Limitaciones Teóricas.- Es inviable una investigación a priori si se cuenta con un tiempo limitado o disposición amplia para obtener datos satisfactorios, sin embargo los mecanismos o métodos adecuados a esta limitación se pueden superar sometiéndose paralelamente a las limitaciones propias del investigador (complicaciones laborales, estados de salud).

1.6.2. Limitaciones Temporales.- Las exigencias en nuestra labor (trabajo, etc.) diaria no permite organizar de manera precisa la información requerida para enriquecer nuestra investigación, pero esa limitación obliga a ubicar el más mínimo espacio para cumplir con nuestro objetivo.

1.7.- Viabilidad de la investigación

Según **Carbajal** (2007 pg. 12) “La viabilidad del estudio debe responder a las siguientes interrogantes: ¿Es políticamente viable?, ¿Se dispone de

recursos humanos, económicos y materiales suficientes para realizar el estudio en el tiempo disponible o previsto?, ¿Es factible lograr la participación de los sujetos u objetos necesarios para la investigación?, ¿Es factible conducir el estudio con la metodología disponible o seleccionada?, ¿La metodología a seguir conduce a dar respuesta al problema?, ¿El investigador conoce y domina la metodología seleccionada?, ¿Hay disponibilidad de lograr la participación de los sujetos u objetos en el estudio?”.

La presente investigación es políticamente viable, pero los recursos humanos, económicos sobre todo los materiales y el tiempo para la realización del presente estudio resultan no tan suficientes. Sin embargo adecuando una metodología acorde a la investigación en este caso la seleccionada, si es posible dar respuesta al problema pues es dominable con participación restringida de los sujetos en el estudio.

CAPITULO II

MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION

2.1.- Antecedentes de la investigación

a. **Lama** (2010) en su tesis titulada “*La posesión y la posesión precaria*” para optar el grado de Magister con mención en derecho civil concluye:

1. La regulación normativa del nuevo concepto del precario en la norma sustantiva civil ha sido positiva, pues, aún con la diversa jurisprudencia que tal concepto ha generado, en términos generales, ha permitido a los titulares de derechos sobre bienes una rápida recuperación de los mismos.
2. El nuevo concepto del precario, resultado de la evolución en la jurisprudencia nacional y española, ha tenido resultados positivos.
3. Con relación a la regulación normativa de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se aprecia un defecto que es necesario corregir a efecto de evitar complicaciones jurisprudenciales. Tales modificaciones legislativas deben incluir en su texto, las siguientes ideas:
 - 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.

- La posesión, cualquiera que esta fuera, no puede ser privada o perturbada al poseedor por acto de particulares; corresponde al órgano jurisdiccional declarar el derecho posesorio a quien corresponda.
 - La posesión será legítima cuando se ejerce con arreglo a derecho, en virtud de un título valido.
 - La posesión será ilegítima cuando se ejerza con un título invalido o sin título alguno. Esta será de buena fe cuando el poseedor, por cualquier causa, crea en la legitimidad de su título. Será de mala fe cuando conozca de la ilegitimidad de su título, carezca de título o este sea manifiestamente ilegítimo.
 - La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o invalido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció.
 - El poseedor precario, en tanto ejerce una posesión de mala fe, está obligado a rembolsar los frutos percibidos y los que se dejaron de percibir. Es también responsable de los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida o deterioro del bien.
4. En materia jurisprudencial es correcto afirmar, entre otros, que:
- a. La posesión precaria es una variedad de posesión ilegítima. Ambas se ejercen contrario a derecho.

- b. Es precario quien posee un bien en virtud de un título manifiestamente nulo o ilegítimo. Tal título sólo es aparente, pues en realidad es jurídicamente inexistente.
- c. Si el arrendatario no devuelve el bien, luego de vencido el contrato y solicitada su devolución por el arrendador, concluye el arrendamiento fenecido con él el título posesorio que tenía, deviniendo su posesión en precaria.
- d. La sola enajenación del bien arrendado convierte al arrendatario en precario respecto del nuevo dueño, siempre que el arrendamiento no se encuentre inscrito, y éste –el adquiriente- no se haya comprometido a respetar el mencionado arrendamiento.
- e. Es precario quien posee un bien en virtud de una compra-venta, cuando esta ha quedado sin efecto por resolución extrajudicial –de pleno derecho- o judicial.
- f. Es precario frente al nuevo dueño, el vendedor que no cumplió con entregar el bien luego de realizada la compra-venta.
- g. No es precario el poseedor que levanta la fábrica o construcción en terreno ajeno, de propiedad del demandante. Previamente corresponde establecer –bajo las reglas de accesión- si la misma se levantó de buena o mala fe.
- h. Es precario quien posee un bien indiviso en virtud de un contrato celebrado con uno de los condóminos, si no cuenta con la aprobación –expresa o tácita- de los otros copropietarios.

- i. En nuestro país, la posesión precaria es distinta de la posesión temporal inmediata, en razón de que mientras esta se ejerce en virtud de un título –que le confirió el poseedor mediato- aquella se ejerce sin título alguno. Por ello el precario podría adquirir el bien que posee por prescripción, si acredita haber cumplido los requisitos que la ley prevé para tal fin.
- 5. No hay posesión precaria cuando se ejerce en virtud de un título legítimo, o con un título oponible al que porta el demandante.
- 6. No hay posesión precaria cuando se ejerce con título formalmente valido, pero afectado con vicios de anulabilidad, en tanto no se invalide con sentencia declarativa firme.
- 7. No hay posesión precaria, cuando la invalidez del título en virtud del cual se ejerce la posesión, no sea manifiesta. En este caso se refiere la intervención del órgano jurisdiccional, para que, en un proceso en forma, se dilucide la validez de título posesorio que invoca el demandado.
- 8. No es precario el poseedor inmediato, respecto del poseedor mediato, en razón del título que los vincula; sin embargo si podría serlo respecto del propietario, si el poseedor mediato no se encontraba autorizado para ceder la posesión o conceder título posesorio alguno.

b. Gonzales (2005 pg. 322) en su libro titulado “*Derechos Reales*”

Concluye:

1. No hay precariedad en el propietario vendedor de un bien que no cumple con realizar la entrega a pesar de su obligación contractual. La razón es muy simple: no estamos en presencia de una relación de poseedor mediato e inmediato (con “deber de restitución”).
2. No hay precariedad en el contratante que mantiene la posesión del bien luego que el contrato ha sido anulado o resuelto.
3. No hay precariedad en los casos de vencimiento de plazo de la relación jurídica que origina el deber de restitución del bien.
4. No hay precariedad en el usurpador o quien no tiene causa justificada de posesión. En los casos de “poseedores autónomos” o “poseedores en concepto de dueño”, no es procedente instar la acción sumaria del desalojo por precario.
5. No hay precariedad en el trabajador que detenta un bien por cuenta de su principal, y que después de extinguido el vínculo jurídico no restituye el bien.

c. La **Revista GJ** (2000 pg. 25 y 28) en sus artículos titulado “*Dialogo con la Jurisprudencia*” concluye:

1. Procede el desahucio por ocupación precaria contra el que no tiene título de propiedad, ni prueba que paga alquiler ni tiene vínculo contractual ninguno con el demandante.
2. Es ocupante precario quien a mérito de una transacción celebrada con el arrendatario, obtuvo la posesión del inmueble y pretendió continuar pagando la renta que dicho arrendatario pagaba al locador.

3. Es ocupante precario el que posee un inmueble en virtud de un contrato de promesa de venta cuyo plazo esta vencido y no se ha otorgado la escritura de traslación de dominio.
4. Procede el desahucio por ocupación precaria contra el que ocupa un inmueble sin título alguno y, además, anteriormente fue vencido en un juicio de reivindicación del mismo bien.
5. Es fundada la demanda de desahucio por ocupación precaria contra el que ocupa el inmueble sin título alguno. No procede la oposición basada en la alegación de que el demandante no es el dueño del bien.

2.2.- Bases teóricas

Velásquez (1999 pg. 85) las bases teóricas incluyen los supuestos de la investigación que los define como “el fundamento teórico que se asume como dado, y que por lo tanto no es objeto de cuestionamiento por el investigador, sino más bien, deriva del mismo, deductivamente, los principales enunciados que fundamentan el problema y las hipótesis”.

- a. Para el doctor **Torres** (2011 pg. 866) “El Código Civil diferencia entre posesión ilegítima y posesión precaria, en la primera existe un título pero que adolece de un vicio de nulidad o anulabilidad y en la segunda

no existe título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, por consiguiente, no es lo mismo posesión ilegítima y posesión precaria”.

- b. Según **Gonzales** (2003 pg. 331) “El precario es el poseedor sin título-o con título fenecido- que está obligado a la restitución del bien cuando lo requiera su concedente”.
- c. Para **Avendaño** (1986 pg. 201) “El artículo 911 del C.C. ha previsto la ilegitimidad por falta de título o título fenecido, pero no por la ausencia de derecho, es decir, que la posesión precaria tiene casi el mismo significado que la posesión ilegítima”.
- d. Siguiendo el concepto de Avendaño, **Cuadros** (1994 pg. 39) dice: “La posesión precaria reconoce dos causas según el artículo 911: La falta de título y el fenecimiento del título que se tuvo. En el primer caso se trata del poseedor ilegítimo, del que carece absolutamente de título”.
- e. Por su parte **Ramírez** (2003 pg. 66) dice: “La segunda hipótesis del numeral 911 si es novedosa: la posesión se adquirió con título, pero este luego ha fenecido, ha caducado. Es un caso típico de conversión de posesión legítima en ilegítima”.

f. **Lacruz** (1990 pg. 58) dice: “En el juicio de desahucio (desalojo) el reclamante no es un poseedor despojado, sino uno que cedió Voluntariamente el contacto físico con la cosa”.

g. **Pleno Jurisdiccional Distrital** (2009 pg. 3) fundamenta: “La precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de título de propiedad o arrendatario, debe entenderse como tal, la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante obviamente en armonía con el orden público y las buenas costumbres. Si bien el arrendador cursa una carta notarial al arrendatario poniendo fin al mismo, por el que se estaría dando por finalizado el aludido contrato, su mérito y alcances sólo pueden ser valorados dentro de un proceso en el que se demanda el desalojo por conclusión de contrato y no por ocupación precaria, desde que este último parte del presupuesto de la ausencia total del título que justifique la posesión. El artículo 1703 y el inciso 2° del artículo 1708 del Código Civil referido al arrendamiento de duración indeterminada y sus efectos, no pueden servir para resolver una materia que versa sobre precariedad”.

Casos resueltos en las Salas Superiores de las Cortes Superiores de La Merced, La Libertad, Piura y Lima

CAS. N° 3334-2001 (2002 pg. 8) “La posesión clandestina o de facto precisamente se ejerce sin título alguno, porque no ha sido autorizado por el propietario y de hecho el poseedor sin consentimiento del dueño ha tomado posesión del inmueble”. La Merced

CAS. N° 3330-2001 (2002 pg. 10) “Para la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse única y exclusivamente: a) El derecho de propiedad de la actora y b) la posesión sin título alguno o fenecido este, del lado de la parte demandada”. La Merced

CAS. 1147-2001(2002 pg. 6) “La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien”. La Libertad

CAS. 3656-2001 (2002 pg. 11) “La ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o él se tenía ha fenecido, así mismo quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o en todo caso la existencia de un título valido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien”. Piura

CAS. N° 2016-1997 (2001 pg. 10) “Existe errónea interpretación en la aplicación del artículo 911 del Código Civil, para resolver el conflicto, si se tiene en cuenta que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o arrendatario sino para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso porque el demandado mantiene vínculo laboral con la actora”. Lima

2.2.1.- Diversos puntos de vista sobre el precario, en la doctrina contemporánea.- Muchos autores, entre ellos quienes coinciden con la teoría subjetiva de la posesión expuesta por Savigny en los primeros años del siglo XIX, y que además mantienen del derecho romano el concepto clásico del *precarium*, sostienen que el *precario* es un *mero detentador*, es decir, no ejerce la *posesión*, en razón de que carecen de *ánimus domini*, al reconocer en otro la propiedad del bien que ocupan o tienen físicamente. Así, Planiol y Ripert, dentro de esta lógica, asumida por el Derecho francés, señalan que quien posee un bien a título de precario no ejerce, en realidad, la verdadera posesión, pues en tal caso, refieren, el derecho no le concede las acciones posesorias y no produce la usucapión. Estos juristas –y otros con influencia savigniana– sostienen que la posesión en precario nunca es un hecho irregular, contrario al derecho, lo que no sucede con la verdadera posesión, que a

menudo no lo es, como por ejemplo, en caso de robo o usurpación. Las personas que poseen una cosa en precario la detentan en virtud de un título regular; han celebrado un contrato con el propietario o han sido entregados por la ley o la Justicia.

2.2.2.- Posesión precaria en nuestro país y su vínculo con la posesión ilegítima.- Podemos afirmar sin lugar a equivocarnos que no existe dispositivo alguno, en nuestro Código Civil, que establezca una restricción al concepto de posesión ilegítima limitándola solo a la que se ejerce con un título inválido. Por ello no resulta ser un criterio razonable el que sostiene que la presencia, en el actual *Código Civil peruano*, del *Art. 911* es para diferenciar la posesión ilegítima de la posesión precaria. Una razonable interpretación permitiría establecer que: la posesión sin título –*posesión precaria*– es siempre una posesión ilegítima.

Creo por ello que el *Art. 911 del Código Civil*, que define la posesión precaria como la que se ejerce sin título alguno o la que se tenía feneció, expresa de modo claro e incontrovertible *el ejercicio de una posesión contraria a derecho*, en consecuencia debe ser entendida como una posesión ilegítima de mala fe, de tal manera que le resulte aplicable también las sanciones previstas en los *Art. 909 y 910 del mismo cuerpo legal*, y que llegado el momento se le pueda obligar al pago de los frutos, percibidos o dejados de percibir, así como a la indemnización por los daños causados al bien.

Señalar que el poseedor precario no es un poseedor ilegítimo de mala fe, implicaría exonerarlo de tales obligaciones, lo cual no resultaría justo ni equitativo para quienes ejercen la titularidad del bien.

Avendaño (1986 pg. 59), comentando precisamente *el Art. 911 del actual C.C. peruano*, que regula la posesión precaria, señala que éste se refiere tan sólo a la falta de título y a la extinción del mismo. Dentro del primer concepto (*falta de título*) puede comprenderse no sólo la ausencia total del mismo sino también a la existencia de un título nulo. Agrega este autor peruano, con singular precisión, que se trata evidentemente de casos que dan origen a una posesión ilegítima. Comentando el segundo supuesto del citado artículo (*extinción del título*), el profesor universitario señala como ejemplo el caso del arrendatario cuyo contrato ha vencido y sin embargo se mantiene en la posesión del bien, tal caso, precisa, sería el de un poseedor ilegítimo porque su título ha fenecido.

Singular –y extraña- posición es aquella que pretende restaurar el clásico concepto del precario, es decir, aquella que se encontraba vigente en Roma de Justiniano. Tal criterio, sostenido por el Notario Gonzáles Barrón, quien citando a Wong Abad, refiere que en sentido estricto *“el precarista no podría ser considerado un poseedor ilegítimo, sino más bien uno legítimo en cuanto su situación se origina en la licencia del dueño, quien evidentemente no se siente lesionado por esta posesión ajena”*.

Refiere el citado autor que el concepto de precario contenido en el artículo 911 es “vulgar”, y que el error consiste en considerar como tal al precario, sin considerar los antecedentes históricos y la naturaleza del proceso de desalojo impropio para acreditar el derecho de propiedad llega a sostener el citado Notario, dentro de su propia lógica, que en la relación de precariedad existe un precario (poseedor inmediato) y un concedente (poseedor mediato), siendo éste último el que entregó el bien por razones de mera licencia, liberalidad o benevolencia, lo que puede identificarse, precisa, como “título jurídico” o un “título social” según fuere el caso y que puede exigir la restitución del bien en cualquier momento. Tal posición sobre el precario es ajena a nuestra realidad actual, a nuestro ordenamiento jurídico y a la evolución de la jurisprudencia que históricamente han expedido los tribunales peruanos.

Constituye en esencia un intento de volver al pasado, lo que obviamente es un enfoque anti histórico, y sin utilidad práctica. El actual concepto sobre precario en nuestro país – “vulgar” según el Notario antes citado- no es, en definitiva, el mismo que existía en Roma. Este punto de vista es “idealista” y tiene escasa proyección social y jurídica.

Es evidente que –siguiendo la lógica de la posición antes citada- considerar al precario en el sentido antiguo implica considerarlo como poseedor inmediato, ello significaría que posee en virtud de un título, lo que obviamente sería contrario al texto claro y expreso contenido en la

norma positiva, que concibe al precario como aquel que posee sin título alguno.

No existe lugar a dudas que el precario actual carece de nexo obligacional con el titular del derecho del bien que posee. El único vínculo jurídico que emana de la posesión precaria es aquel que se configura entre el precario y la persona a quien el sistema jurídico le reconoce el derecho subjetivo a tener el bien; es en esencia una obligación de tipo legal de entrega o restitución; tal derecho subjetivo –a pedir la entrega o restitución del bien-, le corresponde no sólo al propietario, también le puede corresponder al titular de otro derecho - real o contractual- conferido por el propietario o por la ley.

Considerando a la posesión ilegítima como aquella que se ejerce sin sujeción a derecho, es evidente que en ésta se encuadra perfectamente la definición de posesión precaria establecida en el actual Código Civil peruano, pues, es contrario a derecho poseer un bien sin contar con título alguno, sea porque nunca se tuvo o porque el que se tenía feneció. Es por ello que *constituye un error pretender desligar la posesión ilegítima de la precaria*, haciendo aparecer a ésta última como distinta a la primera.

La posesión precaria siempre es ilegítima. Sin embargo, salvo excepciones, se encuentra estrechamente ligada a la posesión de mala fe, así como a la manifiesta invalidez del título que invoca el poseedor.

Nuestro Código Civil establece, como se ha indicado de modo reiterado, en la posesión precaria dos supuestos: 1º) *cuando se ejerce sin título*

alguno, y 2º) cuando el que se tenía feneció. Respecto al primer supuesto, es evidente que quien posee sin título alguno posee de mala fe, pues posee contrario a derecho. Así, quien accede directamente a la posesión de un bien sin contar con la autorización de su titular, es precario. Se encuentra también dentro del primer supuesto, y como tal debe ser considerado precario, quien posee en virtud de un título cuya nulidad sea manifiesta. En este caso, siendo evidente la invalidez del título, debe considerarse como inexistente, pues, presentada esta situación en juicio, el Juez se encuentra facultado, incluso, para declarar su nulidad de oficio, conforme lo autoriza el segundo párrafo del Art. 220 del actual Código Civil. Así, dentro del citado primer supuesto, el propietario de un bien con derecho inscrito no puede ser vencido en un proceso de desalojo por precario, si el demandado pretende justificar su posesión en un "título" proveniente de una compra-venta otorgada por quien, evidentemente, no es propietario; en este caso, si bien el poseedor habría presentado un "título", la posesión resulta ser manifiestamente ilegítima, en consecuencia tal hecho no cambia su condición de precario.

Por otro lado, respecto al segundo supuesto, relativo al precario señalado líneas arriba, se tiene que en tal caso nos encontramos frente a quien en algún momento mantuvo posesión con título legítimo, pero que, por alguna razón, dicho título feneció. En este caso podremos citar, por ejemplo, aquel poseedor que accedió a la posesión, a título de propietario, de un predio en virtud de una compraventa otorgada por su

anterior propietario; este comprador mantendrá posesión legítima en tanto se encuentre vigente el contrato, pero si éste es resuelto por cualquier causa, el título que justificaba su posesión válida feneció, deviniendo, en adelante la posesión en precaria. También podremos incluir dentro de este rubro el caso de quien posee, de buena fe, en virtud de un título formalmente válido, pero afectado de vicios de anulabilidad; dicho poseedor tendrá posesión válida en tanto no se declare judicialmente su nulidad, sin embargo, declarado nulo el título por efecto de sentencia declarativa, en adelante será precario; en este caso la buena fe del poseedor se mantiene válidamente sólo hasta la citación con la demanda.

2.2.3.- Antecedentes normativos en nuestro país acerca del precario.- Con anterioridad a la entrada en vigencia del actual Código Civil (Nov. 1984), la posesión precaria sólo se encontraba prevista en nuestra norma adjetiva civil (C. de P. C6. y D. L. 219387) como causal para interponer la acción de "desahucio"; sin embargo no se estableció normativamente una definición o concepto de la misma.

El Código Civil de 1936 no reguló expresamente la posesión precaria, ni se estableció definición alguna al respecto. La jurisprudencia, como es lógico, se encargó de establecer algunas definiciones frente al vacío normativo, y señaló de modo reiterado que el precario es quien ocupa un predio sin título alguno o sin pagar renta, haciendo extensiva la

definición a algunas figuras relacionadas con la terminación de algunos títulos que habían justificado originalmente la posesión, como es el caso del acreedor anticrético que continua ocupando el bien pese a que la deuda fue pagada, o la acción del que se adjudicó un predio en remate judicial contra el ocupante, aun cuando éste haya venido pagando renta a su anterior propietario; sin embargo respecto de ésta última definición no ha sido uniforme la jurisprudencia, especialmente en aquellos casos en que la posesión proviene de un contrato que justificó originalmente la posesión, en cuyo caso algunos pronunciamientos establecían la validez de la acción de desahucio por causal de ocupación precaria, mientras que otros establecían la improcedencia de esta acción por dicha causal, dejándole a salvo el derecho del accionante para que lo haga valer en otra vía.

En la actualidad nuestra norma sustantiva civil ha establecido de modo expreso el concepto de la posesión precaria, conforme se aprecia del Art. 911 del Código Civil vigente. Aun con las limitaciones propias de una deficiente regulación normativa, es válido reconocer, sin embargo, que el establecimiento del concepto antes indicado, ha permitido un tratamiento más preciso a esta forma de poseer bienes y ha posibilitado la ampliación de su espectro a otras instituciones del derecho civil peruano que hasta entonces permanecían al margen de este tipo de posesión. No comparto, por ello, la opinión de que el Art. 911 del Código Civil peruano no tiene justificación.

Por el contrario, la rica experiencia judicial en materia de acciones restitutorias de la posesión, como la acción de desalojo, que reflejan los conflictos originados en el déficit de viviendas, crecimiento distorsionado de las ciudades y las graves dificultades económicas que atraviesan grandes sectores sociales del país, permite apreciar la necesidad de una regulación normativa sobre aquella variedad de posesión que se ejerce perjudicando directamente el derecho del titular del bien, esto es, de su propietario; máxime si en nuestro país la jurisprudencia, que si bien ha evolucionado en términos generales en forma positiva, sin embargo, ha sido muchas veces contradictoria. Se puede afirmar que con la mencionada regulación normativa, se ha proporcionado al propietario de un predio una mejor posibilidad de lograr la restitución de la posesión del mismo, vía la acción del desalojo, de quien lo conduce sin que le asista derecho alguno para ello.

Esta regulación normativa, con las limitaciones antes indicadas, y la precisión de algunos conceptos en materia obligacional y contractual incluidos en el actual Código Civil peruano, como es el caso del arrendamiento, la posesión ilegítima, la tradición fáctica y la tácita para los efectos de la adquisición de la posesión, la posesión mediata e inmediata, la resolución contractual, entre otros, ha traído consigo una vasta discusión en el foro respecto de este tema, existiendo en la actualidad diversidad de opiniones, muchas de ellas opuestas entre sí, respecto de la inclusión, en definición normativa del precario, de

algunas situaciones que hasta hace algunos años eran, jurídicamente, imposibles de imaginar.

2.3.- Definiciones conceptuales

1. La posesión precaria es aquel, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario.
2. La posesión precaria, es la que se ejerce con inexistencia del título ya sea porque éste nunca existió o porque el que contaba el poseedor feneció.
3. La ausencia de título, define a quien ingresó de hecho a poseer clandestina e interinamente un bien por tolerancia o inadvertencia de quien tiene derecho a poseer un bien.
4. La ausencia de título, también se define como aquel poseedor de mala fe sin título alguno que no paga pensión cuya tenencia de facto es inestable a falta de un título.
5. El título fenecido, es el título caduco por decisión judicial o por cualquier disposición legal.
6. La mala fe, es la convicción que tiene una persona de haber adquirido el dominio, posesión, mera, tenencia o ventaja sobre una cosa o un derecho no amparado.

7. El vacío normativo, es la ausencia de una determinación clara y concreta de la norma, la misma que es pasiva de interpretaciones diferentes o distintas a la referida.
8. La incidencia legal, es aquel suceso que no se prevé que acontezca al dictar una norma u otra acción (interpretación errónea de una norma abstracta).
9. La adecuación normativa, es la regulación que se realiza a determinada norma a fin de aplicarla correctamente.

2.4.- Hipótesis

Según **Hernández** (2003 pg. 140) las hipótesis son “Explicaciones tentativas del fenómeno investigado que se formulan como proposiciones” aclara también que no siempre se plantea una hipótesis, depende del enfoque (cuantitativo o cualitativo) y el alcance inicial del mismo. Así las investigaciones cuantitativas cuyo alcance es correlacional, explicativo o descriptivo que intente pronosticar una cifra o hecho, necesariamente tendrán una hipótesis a diferencia de las investigaciones cualitativas que por lo general no presentan hipótesis antes de recolectar datos.

Hipótesis general

Existe una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil.

Hipótesis específica

1. La posesión precaria se relaciona con la regulación del artículo 911 del Código Civil por una definición abstracta.
2. Existe una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título.
3. Existe una relación normativa entre el título fenecido y la regulación del artículo 911 del Código Civil.
4. Existe una relación estrecha entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe.

2.5.- Variables

2.5.1.- Variable independiente

La posesión precaria.- Es aquella que se ejerce sobre un bien ilegítimamente, sin título alguno o cuando el título que se tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión del plazo, cuando es temporal, o por las otras formas de ineficacia reconocidas por el ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, rescisión, etc.).

2.5.2.- Variable dependiente

Regulación del artículo 911 del Código Civil.- Se define como aquella posesión donde el ocupante no cuenta con título para justificar la tenencia de un bien o si lo tuvo ya feneció

2.6.- Operacionalización de las variables (Dimensiones e Indicadores)

Según **Carbajal** (2007 pg. 17) “Significa traducir la variable ha indicadores, es decir, traducir los conceptos hipotéticos a unidades de medición”.

Velázquez (1999 pg. 109) afirma que la definición operacional “es el proceso a través del cual se establecen los procedimientos empíricos que permiten las obtención de datos de la realidad para verificar la hipótesis y solucionar el problema” considerando dentro del proceso la determinación de los indicadores y la definición de métodos e instrumentos.

VARIABLE I

DIMENSIONES	DEFINICION OPERACIONAL DE LA DIMENSION	INDICADORES	ESCALA
AUSENCIA DE TÍTULO	Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión y no posee título alguno.	-Clandestino -Ilegítimo -Antijurídico	Ordinal
TÍTULO FENECIDO	Es aquel título que fenece o se pone fin por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.	-Ineficacia -Deficiencia -Precario	Ordinal
MALA FE	Es la convicción que tiene una persona de haber adquirido el dominio, posesión, mera, tenencia o ventaja sobre una cosa o un derecho no amparado.	-Deslealtad -Malicia -Injusto	Ordinal

VARIABLE II

DIMENSIONES	DEFINICION OPERACIONAL DE LA DIMENSION	INDICADORES	ESCALA
VACIO NORMATIVO	Es la ausencia de una determinación clara y concreta de la norma, misma que es pasiva de interpretaciones diferentes o distintas a la referida.	-Código Civil -Plenario -Jurisprudencia	Ordinal
INCIDENCIA LEGAL	Es aquel suceso que no se prevé que acontezca al dictar una norma u otra acción (interpretación errónea de la norma abstracta).	-Repercusión -Implicancia -Obstáculo	Ordinal
ADECUACION NORMATIVA	Es la instauración de una norma que resulta ambigua a cierta circunstancia jurídica.	-Corrección -Precisión -Aclaración	Ordinal

CAPÍTULO III

MATERIALES Y MÉTODOS

3.1.- Método y diseño

3.1.1.- Método de investigación

Es de un **Enfoque – Cuantitativo**.

Al respecto **Guillermo Briones** (2001 pg. 35) dice: “Al terminar el estudio del módulo, el alumno debe haber obtenido, en un nivel satisfactorio, los siguientes objetivos de aprendizaje:

1. Conocer las principales características metodológicas de la investigación cuantitativa que se realiza en las ciencias sociales.
2. Conocer y estar en condiciones de elegir y desarrollar el tipo de diseño cuantitativo que sea más adecuado al problema de investigación planteado.
3. Seleccionar las técnicas de análisis que correspondan a los objetivos formulados en la investigación y a la naturaleza de los datos recogidos.
4. Interpretar los resultados obtenidos en la investigación.

3.1.2 Diseño de investigación

Según **Hernández** (2003 pg. 185) “Diseño: es el plan o estrategia que se desarrolla para obtener la información que se requiere en una investigación”.

El presente trabajo es de un diseño **correlacional**.

ESQUEMA	LEYENDA
El esquema es: <pre>graph LR; M[M] --> O1[O1]; M --> r[r]; M --> O2[O2]; O1 --> r; O2 --> r;</pre>	Dónde:
	M = Muestra
	O₁ = Observación de la variable x
	O₂ = Observación de la variable y
	R = Correlación entre dichas variables

3.2.- Tipo y nivel de investigación

3.2.1. Tipo

Tamayo (2000 pg. 36) refiere que la investigación tiene dos formas: una básica y otra aplicada. Esta investigación es considerada básica porque se apoya dentro de un contexto teórico y su propósito

fundamental es el de desarrollar teorías mediante el descubrimiento de amplias generalizaciones o principios.

La presente investigación es de tipo **básico**.

3.2.2. Nivel de investigación

Hernández, Fernández & Baptista (2010 pg. 30) señalan “el alcance o nivel de una investigación puede ser exploratoria, descriptiva, correlacional y explicativa”.

Carbajal (2007 pg. 99) y **Kerlinger** (2002 pg. 65) plantean dos tipos de diseños: no experimentales que propone la utilización de los siguientes métodos: estudio de casos, estudios evolutivos, estudios de correlación, estudios documentales, método comparativo causal y la investigación ex-post-facto y experimentales dentro de las cuales pueden ubicarse: los experimentos de laboratorio, los experimentos de campo y los estudios de campo.

El alcance o nivel de la presente investigación es **no experimental**

3.3.- Población y muestra

Velásquez (1999 pg. 219) afirma que la población “Es el conjunto de todas las observaciones posibles que caracterizan al objeto”. También considera que la muestra es como “una fracción de la población, que cumpla la condición de que, con una probabilidad “P”, las conclusiones puedan tener validez para todo el universo.

En nuestra población hemos considerado a un grupo de abogados del distrito Judicial de Junín y con un tipo de muestra no probabilístico.

POBLACION	MUESTRA
Grupo de abogados civilistas del distrito judicial de Junín	24 abogados especialistas en materia civil

3.4.- Técnicas e instrumentos de investigación

a. Técnicas

Encuesta.- Permite entrar en contacto con el grupo de abogados especialistas en materia civil para recolectar datos.

Velásquez (1999 pg. 149) “La encuesta es la recopilación de datos acerca de un hecho objetivo, opiniones, conocimientos etc. Basados en una interacción directa (la entrevista) o indirecta (el cuestionario) entre el investigador (encuestador) y el encuestado (el que responde)”.

b. Instrumentos

- **Encuesta por Cuestionario** (llamado también, guía de encuesta).

Instrumento que permite recopilar información a través de un cuestionario de preguntas de los indicadores sobre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil.

Hernández y otros (2003 pg. 86), afirma sobre cuestionarios, “Tal vez el instrumento más utilizado para recolectar los datos es el cuestionario. Un cuestionario consiste en un conjunto de preguntas respecto a una o más variables a medir”.

- **Fichas Bibliográficas.** Usado a fin de anotar datos referido a los libros que se emplearon durante el proceso de investigación.

3.4.1. Para la recolección de datos

Salking (1998 pg. 88) en Métodos de Investigación sobre los cuestionarios dice:

“Son un conjunto de preguntas estructuradas y enfocadas que se contestan con lápiz y papel”.

Para la presente investigación se ha usado como instrumento para la recolección de los datos **el cuestionario** tomando en cuenta los indicadores de las variables empleando preguntas cerradas.

3.4.2. Para la presentación de datos

Se ha empleado cuadros y gráficos que detallan la interpretación de los cuestionarios

3.4.3. Para el análisis e interpretación de los datos

- **Distribución de frecuencias.-** se ha de empleado este método con la finalidad de obtener un conjunto de puntuaciones (valores) ordenadas en sus respectivas categorías.
- **Análisis de datos,** se empleado el paquete estadístico SPSS y el programa de Excel.
- **Prueba de hipótesis** se ha empleado la prueba de Chi-cuadrado y la escala de Likert.

CAPITULO IV

RESULTADOS

4.1.- Procesamiento de datos

CUADRO N° 01

Ausencia de título

1. ¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?

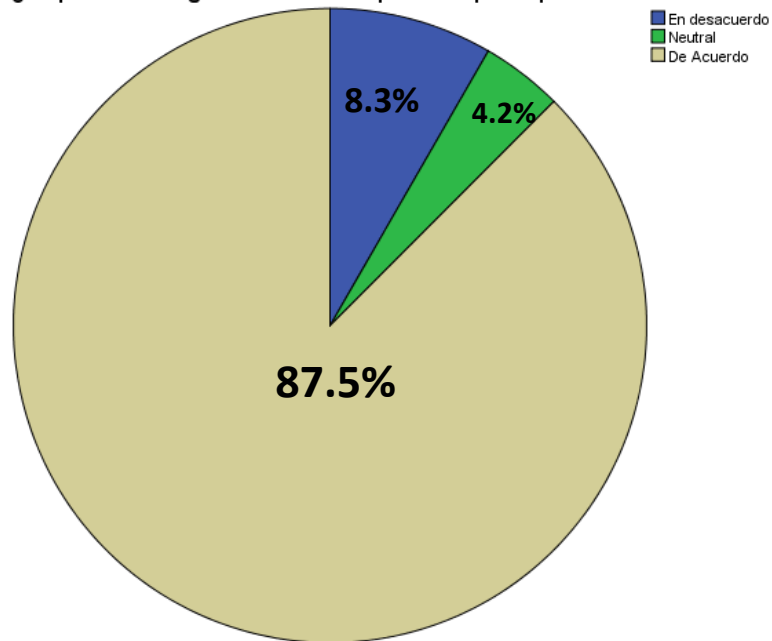
CATEGORIA		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	2	8,3	8,3%	8,3
	Neutral	1	4,2	4,2%	12,5
	De Acuerdo	21	87,5	87,5%	100,0
	Total	24	100.0	100%	

Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región, 17-11- 2015.

GRÁFICO N° 01

Ausencia de título

¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?



Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11- 2015

Descripción:

El 8.3% de abogados encuestados no están de acuerdo que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título. El 4.2% se muestra neutral. Mientras que un 87.5% si está de acuerdo.

CUADRO N° 02

Título fenecido

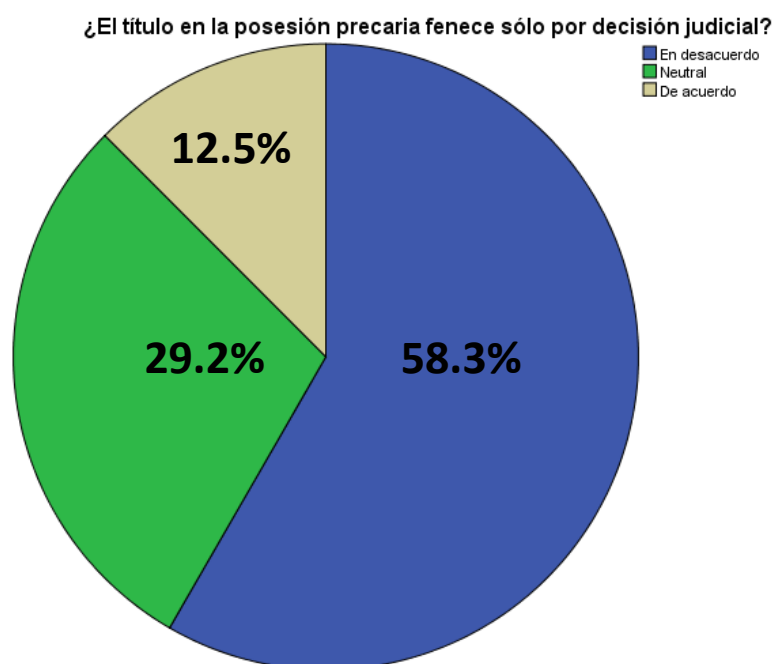
2. ¿El título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial?

CATEGORIA		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	14	58,3	58,3%	58,3
	Neutral	7	29,2	29,2%	87,5
	De acuerdo	3	12,5	12,5%	100,0
	Total	24	100,0	100%	

Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11-2015

GRÁFICO N° 02

Título fenecido



Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11- 2015

Descripción:

El 58.3% de abogados encuestados no están de acuerdo en que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial. El 29.2% se muestra neutral. Mientras que solo un 12.5% si están de acuerdo.

CUADRO N° 03

Mala fe

3. ¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?

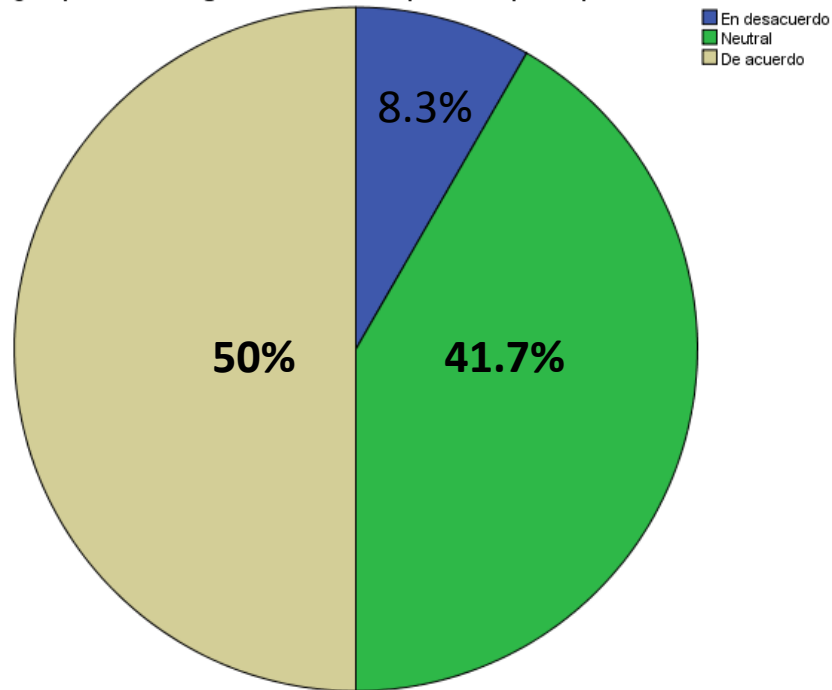
CATEGORIA		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	2	8,3	8,3%	8,3
	Neutral	10	41,7	41,7%	50,0
	De acuerdo	12	50,0	50,0%	100,0
	Total	24	100,0	100%	

FUENTE: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la
Región, 17-11-2015

GRÁFICO N° 03

Mala fe

¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?



Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11- 2015

Descripción:

El 8.3% de abogados encuestados no están de acuerdo en que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título. Un 41.7 se muestra neutral. Mientras que el 50% de abogados encuestados si está de acuerdo.

CUADRO N° 04

Vacío normativo

4. ¿Se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil?

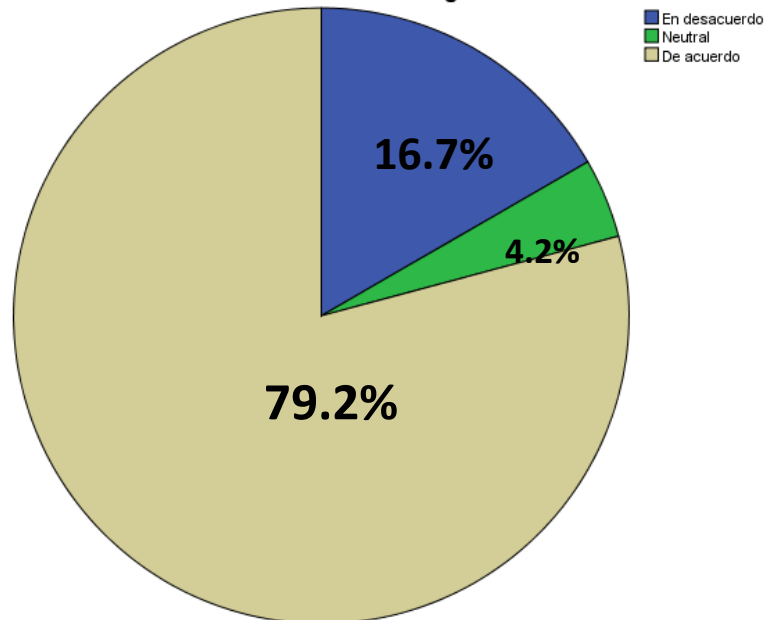
CATEGORIA		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	4	16,7	16,7%	16,7
	Neutral	1	4,2	4,2%	20,8
	De acuerdo	19	79,2	79,2%	100,0
	Total	24	100,0	100%	

Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11-2015

GRÁFICO N° 04

Vacío normativo

¿Se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil?



Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11- 2015

Descripción:

El 16.7% de abogados encuestados señala que no se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil. Mientras que un 4.2% se muestra neutral y el 79.2% dice que si se puede considerar como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil.

CUADRO N° 05

Incidencia legal

5. ¿Se considera incidencia legal el problema de la mala aplicación del artículo 911 del Código Civil?

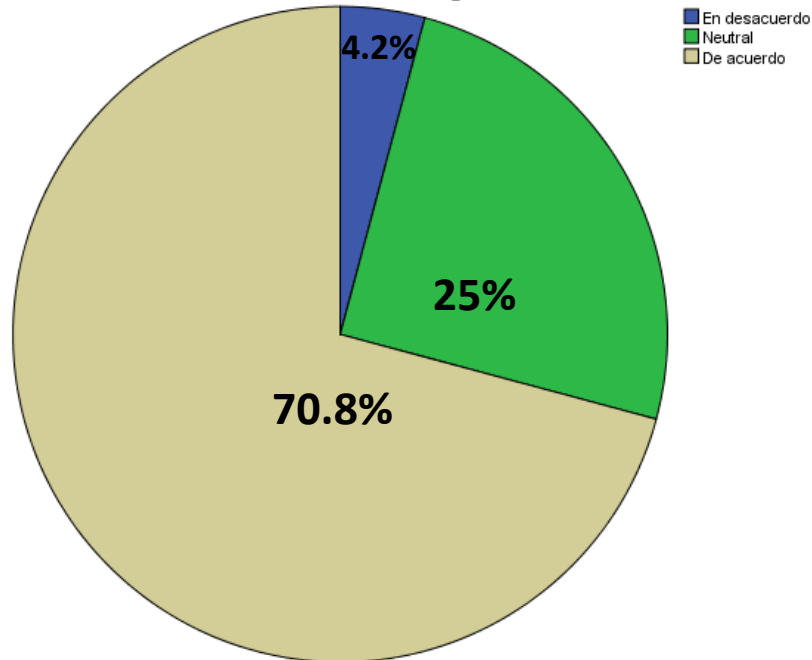
CATEGORIA		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	4,2	4,2	4,2
	Neutral	6	25,0	25,0	29,2
	De acuerdo	17	70,8	70,8	100,0
	Total	24	100,0	100,0	

Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11-2015

GRÁFICO N° 05

Incidencia legal

¿Se considera incidencia legal el problema de la mala aplicación del artículo 911 del Código Civil?



Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11- 2015

Descripción:

El 4.2% de abogados encuestados no están de acuerdo con que se considere incidencia legal el problema de la mala aplicación del artículo 911 del Código Civil. Mientras que el 25% de abogados se muestra neutral y un 70% si está de acuerdo.

CUADRO N° 06

Adecuación normativa

6. ¿Es preciso adecuar la posesión precaria a una nueva definición del artículo 911 del código Civil?

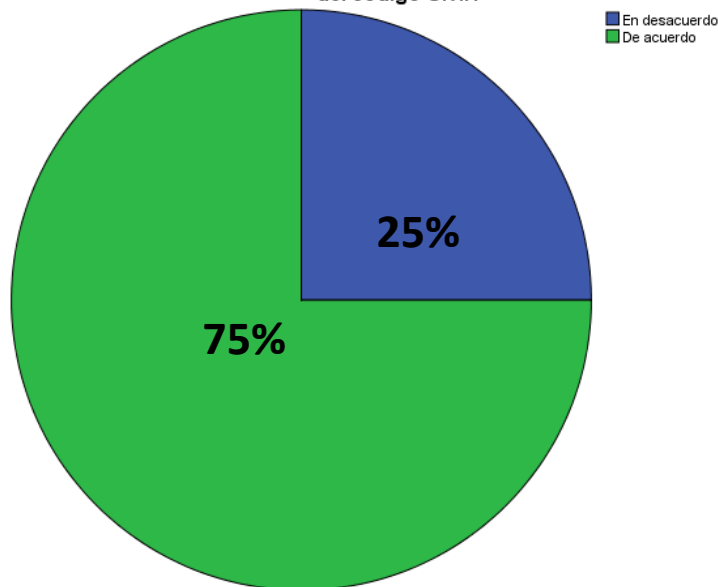
CATEGORIA		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	6	25,0	25%	25,0
	De acuerdo	18	75,0	75%	100,0
	Total	24	100,0	100%	

Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11- 2015

GRAFICO N° 06

Adecuación normativa

¿Es preciso adecuar la posesión precaria a una nueva definición del artículo 911 del código Civil?



Fuente: Cuestionario de Encuesta Realizada a los Abogados de la Región,
17-11- 2015

Descripción:

El 25% de abogados encuestados señala que no es preciso adecuar la posesión precaria a una nueva definición del artículo 911 del código Civil y mientras que el 75% dice que se debería adecuar la posesión precaria a una nueva definición.

4.2.- CONTRASTACION DE HIPOTESIS Y PRUEBA DE HIPOTESIS**4.2.1 Prueba de Hipótesis General:**

El proceso que permite realizar el contraste de hipótesis requiere ciertos procedimientos.

Se ha podido verificar los planteamientos de diversos autores y cada uno de ellos con sus respectivas características y peculiaridades, motivo por el cual era necesario decidir por uno de ellos para ser aplicado en la investigación.

Análisis de fiabilidad**Resumen del procesamiento de los casos**

DATOS	N	%
Válidos	24	100,0
Excluidos ^a	0	,0
Total	24	100,0

Estadísticos de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
0,863	8

Estadísticos de los elementos

DATOS	Media	Desviación típica	N°
DIMENSION AUSENCIA DE TITULO	2,0000	0,83406	24
DIMENSION TITULO FENECIDO	1,5417	0,72106	24
DIMENSION MALA FE	2,4167	0,65386	24
VARIABLE POSESION PRECARIA	2,0000	0,51075	24
DIMENSION VACIO NORMATIVO	2,6667	0,56466	24
DIMENSION INCIDENCIA LEGAL	2,7083	0,69025	24
DIMENSION ADECUACION NORMATIVA	2,5000	0,88465	24
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	2,6250	0,57578	24

Interpretación:

Mientras más cercano a 1.00 sea el resultado de Alfa de Cronbach mayor grado de relación existe entre las variables. En nuestro caso es de 0.863, por lo tanto existe un grado de relación significativamente alto entre nuestras variables.

Planteamiento de Hipótesis:

Hi: $r(x, y) \geq 1.00$; sig. $\leq 0,961$

Hipótesis de investigación (Hi). Aprobamos la hipótesis alterna:

Existe una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil.

H0: $r(x, y) < 1.00$; $\text{sig.} > 0,961$

Hipótesis nula (Ho) Rechazamos la hipótesis nula:

NO Existe una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil.

4.2.2 Prueba de Hipótesis Especifica N° 01

Tabla de contingencia

DATOS			VARIABLE POSESION PRECARIA		
			En desacuerdo	Neutral	De acuerdo
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	0	1	0
		% del total	0,0%	4,2%	0,0%
	Neutral	Recuento	1	3	3
		% del total	4,2%	12,5%	12,5%
	De acuerdo	Recuento	2	14	0
		% del total	8,3%	58,3%	0,0%
Total	Recuento		3	18	3
	% del total		12,5%	75,0%	12,5%

Tabla de contingencia

DATOS	Total
-------	-------

VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	1
		% del total	4,2%
	Neutral	Recuento	7
		% del total	29,2%
	De acuerdo	Recuento	16
		% del total	66,7%
Total		Recuento	24
		% del total	100,0%

Pruebas de chi-cuadrado

DATOS	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	8,810 ^a	4	,066
Razón de verosimilitudes	9,194	4	,056
Asociación lineal por lineal	2,011	1	,156
N de casos válidos	24		

Medidas simétricas

DATOS	Valor	Error típ. asint. ^a	T aproximada ^b
-------	-------	--------------------------------	---------------------------

Intervalo por intervalo	R de Pearson	-,296	0,176	-1,452
Ordinal por ordinal	Correlación de Spearman	-,336	0,211	-1,672
N de casos válidos		24		

Medidas simétricas

DATOS		Sig. aproximada
Intervalo por intervalo	R de Pearson	0,161
Ordinal por ordinal	Correlación de Spearman	0,109
N de casos válidos		

Interpretación:

Chi Cuadrado mientras mayor sea el valor mayor es el grado de correlación que tiene las variables en nuestro caso es mayor a 1 por tanto se demuestra una significancia alta, razón por la que se demuestra que el grado de relación entre nuestras variables es fuerte y positiva.

4.2.3 Prueba de Hipótesis Específica N° 02

Tabla de contingencia

DATOS			DIMENSION AUSENCIA DE TITULO		
			En desacuerdo	Neutral	De acuerdo
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	0	1	0
		% del total	0,0%	4,2%	0,0%
	Neutral	Recuento	1	0	6
		% del total	4,2%	0,0%	25,0%
	De acuerdo	Recuento	7	7	2
		% del total	29,2%	29,2%	8,3%
Total	Recuento		8	8	8
	% del total		33,3%	33,3%	33,3%

Tabla de contingencia

DATOS			Total
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	1
		% del total	4,2%
	Neutral	Recuento	7
		% del total	29,2%
	De acuerdo	Recuento	16
		% del total	66,7%
Total	Recuento		24
	% del total		100,0%

Pruebas de chi-cuadrado

DATOS	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	13,982 ^a	4	,007
Razón de verosimilitudes	15,527	4	,004
Asociación lineal por lineal	4,713	1	,030
N de casos válidos	24		

Medidas simétricas

DATOS	Valor	Error típ. asint. ^a	T aproximada ^b
Intervalo por intervalo R de Pearson	-,453	,161	-2,381
Ordinal por ordinal Correlación de Spearman	-,514	,166	-2,811
N de casos válidos	24		

Medidas simétricas

	Sig. aproximada
Intervalo por intervalo R de Pearson	,026
Ordinal por ordinal Correlación de Spearman	,010
N de casos válidos	

Interpretación:

Chi Cuadrado mientras mayor sea el valor mayor es el grado de correlación que tiene las variables en nuestro caso es mayor a 1 por tanto se demuestra una significancia alta, razón por la que se demuestra que el grado de relación entre nuestras variables es fuerte y positiva.

4.2.4 Prueba de Hipótesis Específica N° 03

Tabla de contingencia

DATOS			DIMENSION TITULO FENECIDO		
			En desacuerdo	Neutral	De acuerdo
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	0	0	1
		% del total	0,0%	0,0%	4,2%
	Neutral	Recuento	4	1	2
		% del total	16,7%	4,2%	8,3%
	De acuerdo	Recuento	10	6	0
		% del total	41,7%	25,0%	0,0%
	Total	Recuento	14	7	3
		% del total	58,3%	29,2%	12,5%

Tabla de contingencia

DATOS			Total
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	1
		% del total	4,2%
	Neutral	Recuento	7
		% del total	29,2%
	De acuerdo	Recuento	16
		% del total	66,7%
	Total	Recuento	24
		% del total	100,0%

Pruebas de chi-cuadrado

DATOS	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	11,408 ^a	4	,022
Razón de verosimilitudes	10,269	4	,036
Asociación lineal por lineal	4,292	1	,038
N de casos válidos	24		

Medidas simétricas

DATOS	Valor	Error típ. asint. ^a	T aproximada ^b
Intervalo por intervalo R de Pearson	-,432	,197	-2,247
Ordinal por ordinal Correlación de Spearman	-,284	,224	-1,391
N de casos válidos	24		

Medidas simétricas

DATOS	Sig. aproximada
Intervalo por intervalo R de Pearson	,035
Ordinal por ordinal Correlación de Spearman	,178
N de casos válidos	

Interpretación:

Chi Cuadrado mientras mayor sea el valor mayor es el grado de correlación que tiene las variables en nuestro caso es mayor a 1 por tanto se demuestra una significancia alta, razón por la que se demuestra que el grado de relación entre nuestras variables es fuerte y positiva.

4.2.5 Prueba de Hipótesis Especifica N° 04

Tabla de contingencia

DATOS			DIMENSION MALA FE		
			En desacuerdo	Neutral	De acuerdo
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	1	0	0
		% del total	4,2%	0,0%	0,0%
	Neutral	Recuento	1	3	3
		% del total	4,2%	12,5%	12,5%
	De acuerdo	Recuento	0	7	9
		% del total	0,0%	29,2%	37,5%
Total	Recuento		2	10	12
	% del total		8,3%	41,7%	50,0%

Tabla de contingencia

DATOS			Total
VARIABLE REGULACIÓN DEL ARTÍCULO 911	En desacuerdo	Recuento	1
		% del total	4,2%
	Neutral	Recuento	7
		% del total	29,2%
	De acuerdo	Recuento	16
		% del total	66,7%
Total	Recuento		24
	% del total		100,0%

Pruebas de chi-cuadrado

DATOS	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	12,846 ^a	4	,012
Razón de verosimilitudes	8,095	4	,088
Asociación lineal por lineal	4,314	1	,038
N de casos válidos	24		

Medidas simétricas

DATOS	Valor	Error típ. asint. ^a	T aproximada ^b
Intervalo por intervalo R de Pearson	,433	,205	2,254
Ordinal por ordinal Correlación de Spearman	,309	,213	1,523
N de casos válidos	24		

Medidas simétricas

DATOS	Sig. aproximada
Intervalo por intervalo R de Pearson	,035
Ordinal por ordinal Correlación de Spearman	,142
N de casos válidos	

Interpretación:

Chi Cuadrado mientras mayor sea el valor mayor es el grado de correlación que tiene las variables en nuestro caso es mayor a 1 por tanto se demuestra una significancia alta, razón por la que se demuestra que el grado de relación entre nuestras variables es fuerte y positiva.

CAPITULO V

DISCUSION DE RESULTADOS

5.1.- Contratación de los resultados del trabajo de campo

El objetivo general de nuestro trabajo de investigación se centra en establecer la relación existente entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 de Código Civil y en ese pretendido se ha revisado una serie de documentos e investigaciones concernientes a la materia, así mismo se recurrió a una encuesta por cuestionario, de hecho diversos juristas tiene posiciones divergentes como que no es lo mismo posesión ilegítima y posesión precaria o que posesión precaria tiene casi el mismo significado que la posesión ilegítima, sin embargo he encontrado mayor relación con la tesis del egresado en Derecho Héctor Enrique Lama More de La Pontificia Universidad Católica del Perú, con la única diferencia que este egresado en derecho defiende el concepto de posesión precaria como una especie derivada de la posesión ilegítima contraria a mi posición de señalar que la posesión ilegítima es parte de la posesión precaria, al ser esta originaria y sobreviniente.

Lama (2010) en la conclusión de su tesis *“La posesión y la posesión precaria”* señala: la regulación normativa de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se aprecia un defecto que es necesario corregir a efecto de evitar complicaciones jurisprudenciales. En tal sentido

comparto la idea de la existencia de un defecto que debe ser subsanado a fin de evitar complicaciones jurisprudenciales.

5.2.- Contrastación de hipótesis general en base a la prueba de hipótesis

CON RESPECTO A LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA NUMERO 1, que a la letra dice: La posesión precaria se relaciona con la regulación del artículo 911 del Código Civil por una definición abstracta.

En el cuadro estadístico de las preguntas de los número 1 al 6 y sus respectivos cuadros y figuras se puede interpretar que los abogados de la región Junín están en desacuerdo en que la figura del poseedor precario no está correctamente definido en nuestro código sustantivo ya que en el derecho civil peruano se reconoce que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No se requiere, en nuestro país, que quien ejerza el señorío directo sobre un bien cuente con animus domini para que sea considerado poseedor.

Concordando este concepto con el que nuestra norma sustantiva define a la propiedad -poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien- se puede decir, sin lugar a dudas, que será poseedor quien de hecho use un bien, esto es, quien se sirva de él, satisfaciendo su deseo o exigencia: entre ellos podemos ubicar, por ejemplo, al arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo fáctico, directo e inmediato -poseedor inmediato-; o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador –poseedor mediato-, entre otros; respecto de los poderes jurídicos de disponer y

reivindicar un bien, que están reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima la evolución normativa ha permitido establecer con mayor nitidez que la posesión de buena fe y la de mala fe constituye una variedad dentro de la posesión ilegítima.

A esta conclusión se arriba del propio texto del Art. 906 del actual Código Civil que, a diferencia del Art. 832 del anterior, permite concluir que la posesión de buena fe solo puede suceder en la posesión ilegítima.

En el cuadro estadístico de la pregunta número dos (cuadro N° 02), respecto de la existencia de un título que podría ser invalidado por la presencia de algún vicio que le afecta, se observa que los abogados están en desacuerdo en que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial, se puede decir que una decisión administrativa carece de esa facultad en nuestro código sustantivo. Sin embargo sería interesante considerar por economía y celeridad procesal una decisión administrativa en ciertos casos como determinante para dar fin a un título inválido o nulo.

Entonces podemos ver que la hipótesis específica número uno es verdadera, todo esto contrastado con la pregunta uno y dos del cuestionario realizado.

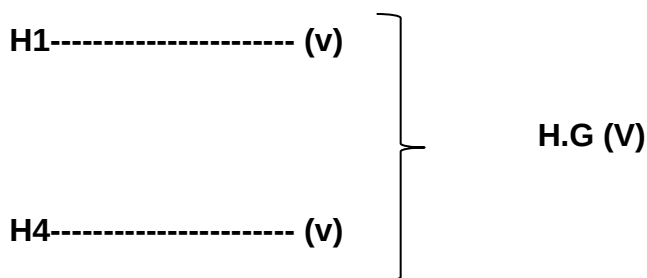
CON RESPECTO A LA HIPOTESIS ESPECIFICA NUMERO 4

Que a la letra dice: Existe una relación estrecha entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe.

En el cuadro estadístico de la pregunta número tres (cuadro N° 03) concordante con la pregunta uno y su respectivo cuadro estadístico ya que la figura del poseedor precario no está correctamente considera en nuestra norma sustantiva y para evitar aquello debe existir mala fe de parte de quien tiene u ocupa un bien, por lo que los abogados especialistas en materia civil saben o conocen sobre estos temas y pueden decir que existen relación entre la mala fe y la regulación del artículo 911 de nuestro Código sustantivo.

CON RESPECTO A LA HIPOTESIS GENERAL

La hipótesis general nos refiere la existencia de una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil con lo que queda claro que la figura del poseedor precario en nuestro código civil sustantivo no está bien definida, de tal forma que debe ser regulada.



Después del análisis de los resultados de pruebas y tests estadísticos realizados a las encuestas y la interpretación de estos mismos llegamos a la conclusión que se aprueba nuestro proyecto.

Por tanto estamos en condiciones de aprobar la hipótesis alterna: Existe una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil.

Rechazamos la hipótesis nula:

NO Existe una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil.

También estamos en condiciones de aprobar las hipótesis derivadas:

Por lo tanto podemos concluir que: existe una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título.

Así mismo vemos que: existe una relación normativa entre el título fenecido y la regulación del artículo 911 del Código Civil.

Del mismo modo afirmar que: Existe una relación estrecha entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe.

Finalmente podemos decir que: Existe una relevante relación entre el vacío normativo y el artículo 911 del Código Civil.

APORTE:

Mi propuesta, va enfocada al vacío legal consecuente a la mala normatividad de la posesión precaria en nuestro código sustantivo, ya que de tal forma se puede incluir dentro de ésta a la posesión ilegítima de mala fe, es así que planteamos una regulación del artículo 911 del Código Civil que de tal manera se tutele de forma idónea los derechos de los ciudadanos peruanos.

A decir del **Art. 911** de nuestro actual Código Civil se define: **La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido**, debería decir: **LA POSESIÓN PRECARIA ES LA QUE SE EJERCE SIN TITULO ALGUNO O CUANDO EL QUE SE TENIA HA FENECIDO, DONDE QUIEN TIENE U OCUPA EL BIEN DEBE ACTUAR CON MALA FE.**

Esta definición resulta apropiada para cubrir el defecto de las diversas interpretaciones que se le ha venido dando a la posesión precaria en su definición del artículo 911 de nuestro Código Civil y se ciñe implícitamente a los principios de economía y celeridad procesales evitando así un perjuicio a quienes inician un proceso por ocupación precaria que nada tiene que ver con el comodatario, el arrendatario o el hipotecario (estas figuras tienen justificación titular), o bien que se dé la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.

En nuestro país a raíz de la inclusión de la figura –de origen germánico- de la posesión temporal, mediata e inmediata en el código civil de 1936 - artículo 825-, con evidente influencia de la teoría objetiva de la posesión de Ihering, quedó establecido que el ocupante precario, en su versión clásica, –es decir, aquel que recibió del dueño el bien que ocupa- pasó de detentador a poseedor inmediato y el dueño poseedor mediato. Sin embargo tal punto de vista ha sido superado en la actualidad con la definición del precario contenida en el artículo 911 del Código Civil de 1984, según el cual la posesión es precaria cuando se ejerce sin título; obviamente al carecer de título el precario no será posible la identificación de un poseedor mediato, pues éste sólo puede existir jurídicamente en virtud del título que le concedió al poseedor inmediato, lo que no sucede en el caso del precario, precisamente, por ausencia del mismo.

La incorporación del concepto de posesión precaria en la norma positiva sustantiva ha sido defectuosa. Comentando, sólo algunos de los temas antes indicados, se presentan algunos casos que ilustran el problema planteado sin perjuicio de los que se exponen en el desarrollo del trabajo, por ejemplo, que el arrendatario nunca deviene en precario frente a su arrendador, aun cuando éste, luego de vencido el plazo contractual, le haya cursado el aviso respectivo solicitándole la devolución del predio, en razón de que, según refieren, su ocupación no fue a título gratuito; otros, sin embargo, han establecido que cursado el citado aviso, el arrendatario deja

de serlo y deviene en precario, en razón de que el título que tenía ha fenecido toda vez que, a tenor de lo previsto en el Art. 1704 del actual C.C., lo que puede exigir el arrendador en adelante es la penalidad convenida o en su defecto una prestación igual a lo que fue la renta, de lo que se infiere que a partir de ese momento no existe la contraprestación propia del arrendamiento (la renta).

Así mismo, respecto de la posesión ilegítima y la posesión precaria, diversas resoluciones casatorias, expedidas por la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, entre ellas la publicada en el diario oficial El Peruano el 26 de Diciembre de 1999 (Cas. No. 1437-99-Lima), así como las publicadas en el mismo diario oficial, el 01 de Junio del 2004 (Casación N° 1521-02- Lima) o el 30 de junio del 2005 (Casación N° 870-2003 Huaura) han establecido que, siendo la posesión precaria la que se ejerce sin título alguno o el que tenía ha fenecido, no resulta ser precario quien posee con título ilegítimo, concluyendo que la posesión precaria es distinta de la posesión ilegítima.

Esta distinción, hecha en la referida ejecutoria, ha traído diversas preocupaciones entre Magistrados y Abogados en general, pues se abre la posibilidad de que el demandado, acusado de ser ocupante precario en un proceso de desalojo, le oponga válidamente al demandante, que cuenta con título de propiedad vigente, un título posesorio sustentado en un documento obtenido en forma manifiestamente irregular, fraudulenta o maliciosa.

Los Magistrados, preocupados por las diversas respuestas dadas por los Órganos jurisdiccionales respecto de los casos antes mencionados, los han sometido a debates nacionales a través de los Plenos Jurisdiccionales Civiles que se vienen realizando cada año en el Poder Judicial, con el objeto de uniformizar criterios jurisprudenciales.

La regulación normativa de la posesión precaria, con las limitaciones antes indicadas, y la precisión de algunos conceptos en materia obligacional y contractual incluidos en el actual Código Civil peruano, como es el caso del arrendamiento, la posesión ilegítima, la tradición fáctica y la tácita para los efectos de la adquisición de la posesión, la posesión mediata e inmediata, la resolución contractual, entre otros, ha traído consigo una vasta discusión en el foro respecto de este tema, existiendo en la actualidad diversidad de opiniones, muchas de ellas opuestas entre sí, respecto de la inclusión, en la definición normativa del precario, de algunas situaciones que hasta hace algunos años eran, jurídicamente, imposibles de imaginar.

Así tenemos diversas opiniones de juristas que ven la posesión precaria desde distintas perspectivas:

A decir de AVENDAÑO señala “la posesión precaria tiene casi el mismo significado que la posesión ilegítima (ambos conceptos deberán entenderse como sinónimos)”.

Para RAMÍREZ CRUZ “el precario se circunscribe a los casos de posesión ilegítima de mala fe, por cuanto el ocupante carece de título o el que tenía a fenecido”.

Por otro lado COLIN y CAPITANT refiere “que el poseedor precario es más bien un detentador, es decir aquel que posee por otro”, lo que en nuestra legislación se configura una posesión inmediata (Art. 905 del C.C.). En ese sentido JORGE AVENDAÑO V. afirma “que la posesión precaria es entonces la que se concede a otro con reserva el derecho de revocarla a voluntad”, siendo así la posesión precaria tendría la característica de la posesión inmediata.

De hecho existen incongruencias en estas afirmaciones, porque el poseedor inmediato, es verdadero poseedor (ejerce de hecho poderes inherentes a la propiedad), existiendo entonces posesión legítima y no precariedad. Así mismo en un sentido contrario WONG ABAD pretende demostrar la incorrección de identificar la posesión precaria con la ilegítima acudiendo a las fuentes históricas y encuentra relación entre el precario y el comodato pero de modo parcial. En esta misma línea GUNTHER GONZALES va más allá de la afirmación de Wong Abad al señalar “el precarista no podría ser considerado un poseedor ilegítimo, sino más bien uno legítimo en cuanto su situación se origina en la licencia del dueño, quien evidentemente no se siente lesionado por esta posesión ajena”.

Por nuestra parte a contrario de las demás afirmaciones creemos que la posesión precaria encierra en sí la ilegitimidad desde cualquier punto de vista, pues engloba una prioritaria ilegalidad en la forma de poseer bienes, es decir, una posesión ilegítima de mala fe, lo que convierte a la precariedad antes o después en toda forma de ilegitimidad, entendiéndose esto como precariedad originaria y precariedad sobreviniente. Entendido así

desde la normativa sustantiva civil que en su artículo 911° define a la posesión precaria como la que se ejerce sin título alguno (título de propiedad o de arrendamiento) o el que se tenía ha fenecido. Por lo que guarda estrecha relación con el artículo 906° del C. C. diferenciándose de él sólo en la buena fe, más no así con las demás formas de posesión ni el comodato.

Finalmente, como se puede apreciar, el presente trabajo aspira debate sobre este interesante tema, que por ser de palpitante actualidad requiere de un momento de reflexión.

PROYECTO DE LEY PARA REGULAR Y/O ADECUAR LA DEFINICIÓN DE LA POSESIÓN PRECARIA EN EL ARTÍCULO 911 DEL CÓDIGO CIVIL

ARTICULO 1° La presente ley tiene por objeto regular la definición del artículo 911 del Código Civil a fin de evitar erradas interpretaciones de lo que es la posesión precaria en el Perú.

ARTICULO 2° Regulación del artículo 911°

Dice: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Debe decir: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, donde quien ocupa un bien debe actuar con mala fe”.

CONCLUSIONES

1. Se logró determinar una relación entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil a consecuencia de falencias en su definición que conlleva a equivocadas interpretaciones. La misma que debe estar correctamente definida y positivizada dentro de nuestra normatividad sustantiva. En tal sentido el 75% de abogados encuestados señala que se debería adecuar la posesión precaria a una nueva definición. Decisión estadística. **Ver cuadro y gráfico número 06.**
2. Se estableció la existencia de una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título a raíz de que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título, esto porque, quien conoce que no tiene derecho alguno sobre un bien que ocupa y disfruta, pero aun así lo mantiene en un afán de apropiarse de algo que no le pertenece. Con esta figura está de acuerdo un 87.5% de abogados encuestados. Decisión estadística. **Ver cuadro y gráfico número 01.**
3. Se estableció una relación normativa entre el título fenecido y el Artículo 911 del Código Civil. Esto porque el título en la posesión precaria también fenece por decisión administrativa en casos determinados y no sólo se transcribe a una decisión judicial. El 58.5% de abogados está en desacuerdo que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial. Entonces comprendemos que la figura del poseedor precario no está correctamente explicado. Decisión estadística. **Ver cuadro y gráfico número 02.**

4. Finalmente se estableció la existencia de una estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe evidenciándose que la posesión precaria no está bien definida en nuestra normatividad civil de tal forma que se presta a interpretaciones antojadizas desfigurando lo que realmente quiere decir la definición del artículo 911 de nuestro código sustantivo. En ese sentido un 79.2% de abogados está de acuerdo en que se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil. Decisión estadística. **Ver cuadro y gráfico número 04.**

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones aquí planteadas, surgen de las dificultades encontradas al momento de realizar esta investigación. Además las deficiencias halladas en Tesis y Monografías examinadas. Tomando en cuenta, lo antes dicho, recomendamos que:

1.- La regulación normativa del nuevo concepto del precario en la norma sustantiva civil debe ser adecuadamente positivizada, pues, aún con las diversas jurisprudencias que tal concepto ha generado, en términos generales, no se ha podido superar los vacíos que genera la actual definición del precario en el artículo 911 del Código Civil.

2.- La figura del poseedor ilegítimo de mala fe no está configurada como parte de la posesión precaria de ser el caso, quien ocupa un bien sin título o el que se tenía ha fenecido ante un inminente desalojo por ocupante precario debe restituir los frutos percibidos y dejados de percibir y la respectiva restitución de los daños causados a la propiedad por ello se debe añadir a la definición de la posesión precaria la presencia de la mala fe.

3.- Se ha entendido desde la puesta en vigencia del actual Código Civil de 1984 que el título fenece sólo por decisión judicial, sin embargo una decisión administrativa también podría dar fin a este título. Facultad que

obedece a una solución pronta y legítima de un derecho ciudadano que corresponde a todo entendido en la materia del Derecho.

4.- Entiéndase que la regulación del artículo 911 del Código Civil no regula la mala fe. Este hecho ha evidenciado la existencia de una definición relativa de lo que en sí es la posesión precaria. Ajustar esta definición adecuaría correctamente su aplicación en lo que concierne a una demanda por ocupante precario pues para ello debe existir ausencia absoluta que justifique el uso y disfrute del bien.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aníbal Torres Vásquez, “**Código Civil**”. Tomo I séptima ed. 2011 Lima-Perú.

Avendaño Valdez, Jorge. “**Derechos Reales**”. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho. PUCP. Segunda Edición.1990

Avendaño Valdez, Jorge. “**Posesión Ilegítima o Precaria**”. Themis-revista de Derecho, segunda época. Lima, 1986.

Cuadros Villena, Carlos Ferdinand. “**Derechos Reales**” tomo I –*teoría de los bienes y teoría de la posesión*-. Tercera Edición. Ed. Cuzco s.a. Lima 1994.

Gonzales Barrón, Gunther “**Curso de Derechos Reales**”, Jurista Editores Lima 2005.

Lacruz Berdejo, José Luis y otros. “**Elementos de Derecho Civil**” Tomo III. Volumen primero. Derechos reales. Posesión Propiedad. 3ra. Edición. María Bosh Editor S.A. Barcelona 1990.

Lama More, Héctor Enrique Tesis **“La Posesión y La Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano”** Pontificia Universidad La Católica del Perú
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Escuela de Graduados.

Ramírez Cruz, Eugenio M. **“Tratado de Derechos Reales”** tomo I. Editorial Rodhas. Segunda Ed. 2003. Lima-Perú

Vidal Ramírez, Fernando. **“El Acto Jurídico”**. Cuarta Edición. Gaceta Jurídica editores. Mayo 1998. Lima-Perú

Gaceta Jurídica **“Diálogo con la jurisprudencia”**-Actualidad, análisis, y crítica jurisprudencial- Revista mensual. Año 6. N° 19 y ° 21, correspondientes a los meses de abril y junio del 2000, respectivamente.

Anales Judiciales de la Corte Suprema de la República. Publicación oficial del poder judicial.

Código Civil de 1984 y Código Procesal Civil peruano.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA:

TITULO: LA POSESION PRECARIA Y SU REGULACION DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNIN-2015

AUTOR: CHRISTIAN WALDO CLAUDIO QUISPE

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLES	MARCO METODOLOGICO
PROBLEMA GENERAL ¿Qué relación existe entre la posesión precaria y la regulación del artículo 911 del Código Civil en el distrito judicial de Junín-2015?	OBJETIVO GENERAL Establecer la relación existente entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 de Código Civil en el distrito judicial de Junín-2015.	HIPOTESIS GENERAL Existe una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 del Código Civil.	V1: LA POSESIONPRECARIA	TIPO DE INVESTIGACION: Básico METODO DE NVESTIGACION: Cuantitativo NIVEL: No experimental DISEÑO: Correlacional M-O POBLACION: Grupo de abogados del distrito Judicial de Junín. MUESTRA: Población caracterizada por 24 abogados especialistas en el campo del Derecho Civil. INSTRUMENTO: -Revisión de documentos y contenido. -Encuesta
PROBLEMAS ESPECIFICOS: 1.- ¿Cómo se relaciona la posesión precaria con la regulación del artículo 911 del Código Civil? 2.- ¿Qué relación existe entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título? 3.- ¿Qué relación existe entre el título fenecido y la regulación del artículo 911 del Código Civil? 4.- ¿Qué relación existe entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe?	OBJETIVOS ESPECIFICOS: 1.- Determinar cómo se relaciona la posesión precaria con la regulación del artículo 911 del Código Civil. 2.- Establecer la relación existente entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título. 3.- Establecer la relación entre el título fenecido y la regulación del artículo 911 del Código Civil. 4.- Establecer la relación existente entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe.	HIPOTESIS ESPECIFICA: 1. La posesión precaria se relaciona con la regulación del artículo 911 del Código Civil por una definición abstracta. 2. Existe una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título. 3. Existe una relación normativa entre el título fenecido y la regulación del artículo 911 del Código Civil. 4. Existe una relación estrecha entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe.	V2: REGULACION DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL	

MATRIZ DE VALIDACION

TITULO DE LA TESIS: LA POSESION PRECARIA Y SU REGULACION DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNIN-2015

VARIABLE	DIMENSION	INDICADOR	ITEMS	OPCION DE RESPUESTA			CRITERIOS DE VALUACION								OBSERVACION Y/O RECOMENDACIONES
				SIEMPRE	A VECES	NUNCA	RELACION ENTRE LA VARIABLE Y LA DIMENSION		RELACION ENTRE LA DIMENSION Y EL INDICADOR		RELACION ENTRE EL INDICADOR Y EL ITEMS		RELACION ENTRE EL ITEMS Y LA OPCION DE RESPUESTA		
							SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
LA POSESION PRECARIA	AUSENCIA DE TITULO	-Clandestino	-¿Con la ausencia de título se define claramente la figura del poseedor precario?												
		-Ilegítimo	-¿La ausencia de título también se refiere a uno simulado o falsificado?												
		-Antijurídico	-¿Se considera precario a quien tiene la posesión antes de la usucapión?												
	TITULO FENECIDO	-Ineficacia	-¿El título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial?												
		Deficiencia	-¿Obra de mala fe quien tiene conocimiento que su título ha caducado mediante resolución judicial pero aun así se mantiene en el bien que ocupa?												
		-Precario	-¿Mediante una carta notarial se puede dar fin al título en un contrato de alquiler luego de vencido el plazo de éste?												
	MALA FE	-Deslealtad	-¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?												
		-Malicia	-¿Existe la mala fe en la posesión precaria?												
		-Injusto	-¿Existe estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe?												

MATRIZ DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: ENCUESTA

OBJETIVO: RECOPIAR INFORMACION DE LA POSESION PRECARIA

DIRIGIDO A: ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL

APELLIDOS Y NOMBRE DEL EVALUADOR: CASTILLO MENDOZA, HELSIDES LEANDRO

GRADO ACADEMICO DEL EVALUADOR: DOCTOR EN DERECHO – DOCTOR EN CIENCIAS DE LA EDUCACION

VALORACION:

MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA
-----------	-------	---------	------

FIRMA DEL EVALUADOR

MATRIZ DE VALIDACION

TITULO DE LA TESIS: LA POSESION PRECARIA Y SU REGULACION DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNIN-2015

[illegible]

MATRIZ DE VALIDACION DE INSTRUMENTO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: ENCUESTA

OBJETIVO: RECOPILAR INFORMACION DE LA REGULACION DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL

DIRIGIDO A: ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL

APELLIDOS Y NOMBRE DEL EVALUADOR: CASTILLO MENDOZA, HELSIDES LEANDRO

GRADO ACADEMICO DEL EVALUADOR: DOCTOR EN DERECHO – DOCTOR EN CIENCIAS DE LA EDUCACION

VALORACION:

MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA
-----------	-------	---------	------

FIRMA DEL EVALUADOR

INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

Solicito tu colaboración para desarrollando el siguiente **Cuestionario**, el cual busca conocer “La posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil en el distrito judicial de Junín- 2015”.

Los datos que brindes, serán totalmente anónimos y confidenciales, por lo que pido **SINCERIDAD** en tus respuestas.

Instrucciones: Marca con un aspa (x) en los casilleros o recuadros que consideres apropiado como respuesta

N°	VARIABLE INDEPENDIENTE	OPCION DE RESPUESTA		
VI.	LA POSESION PRECARIA	SIEMPRE	A VECES	NUNCA
D1	AUSENCIA DE TITULO			
1	¿Con la ausencia de título se define claramente la figura del poseedor precario?			
2	¿La ausencia de título también se refiere a uno simulado o falsificado?			
3	¿Se considera precario a quien tiene la posesión antes de la usucapión?			
4	¿Existe vinculación entre la ausencia de título y el artículo 911 del Código Civil?			
5	¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?			
D2	TITULO FENECIDO			
6	¿El título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial?			
7	¿Obra de mala fe quien tiene conocimiento que su título ha caducado mediante resolución judicial pero aun así se mantiene en el bien que ocupa?			
8	¿Es precario quien ocupa un predio, sujeto a régimen de copropiedad, a mérito de un arrendamiento celebrado sólo con uno de los copropietarios sin que los otros hayan prestado su consentimiento?			
9	¿Es precario el poseedor ilegítimo de buena fe si conoce el vicio que invalida su título?			
10	¿Mediante una carta notarial se puede dar fin al título en un contrato de alquiler luego de vencido el plazo de éste?			
D3	MALA FE			
11	¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título?			
12	¿Existe estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe?			
13	¿Existe la mala fe en la posesión precaria?			
14	¿Es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un bien clandestinamente?			
15	¿La mala fe se aleja de la figura del precario definido en el artículo 911 del Código Civil?			

N°	VARIABLE DEPENDIENTE			
VD.	REGULACION DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL	SIEMPRE	A VECES	NUNCA
D1	VACIO NORMATIVO			
16	¿Se da un vacío Normativo en el artículo 911 del Código Civil?			
17	¿Se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil?			
18	¿Es relevante la relación entre el vacío normativo y el artículo 911 del Código Civil?			
19	¿Es correcta la incorporación de la definición del precario en la norma sustantiva civil?			
20	¿Está correctamente definida la posesión precaria en el artículo 911 del Código Civil?			
D2	INCIDENCIA LEGAL			
21	¿Existe incidencia en la figura de la posesión precaria en los casos prácticos?			
22	¿Una errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil genera incidencia en la aplicación de esta norma?			
23	¿Se considera incidencia legal el problema de la mala aplicación del artículo 911 del Código Civil?			
24	¿Existe una relación directa e intrínseca entre la posesión precaria y el artículo 911 del Código Civil?			
25	¿Se puede definir como vacío legal el argumento de la posesión precaria en nuestro Código Civil?			
D3	ADECUACION NORMATIVA			
26	¿Es preciso adecuar la posesión precaria a una nueva definición del artículo 911 del código Civil?			
27	¿Se debe adecuar el artículo 911 del código Civil a un estándar más acorde con nuestra actualidad?			
28	¿Es precario el comprador, que ocupa el predio a raíz de la compra-venta, cuando se ha resuelto dicho contrato?			
29	¿Es precario el vendedor que ocupa el predio objeto de compra-venta y que no entregó físicamente al comprador?			
30	¿Es precario el arrendatario de quien enajenó el predio que ocupa, respecto del adquirente, si el arrendamiento no se encontraba inscrito y éste no se comprometió a respetarlo?			

BACHILLER: CHRISTIAN WALDO CLAUDIO QUISPE

Recogiendo las encuestas en una de la oficinas del grupo de abogados encuestados.

