

SOBRE EL PLENO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

EVICITION ON FULL OCCUPANCY BY POOR

Christian Cárdenas Manrique
christiancm923@gmail.com

Abogado con mención en Derecho Corporativo por la Universidad
San Martín de Porres. Lima-Perú. Magíster en Derecho
Constitucional por la Universidad Nacional Federico Villareal.

Enviado: 12 de noviembre de 2014

Aceptado: 10 de marzo de 2015

SUMARIO

Introducción

Precedente sobre el poseedor precario

Temas de debate.

Temas pendientes

Conclusiones

RESUMEN

En el presente artículo se hace un recuento de los temas tratados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil relacionado al desalojo por precario, las situaciones problemáticas y los problemas pendientes.

ABSTRACT

In this paper an account of the issues discussed at the full calendar quarter related to Eviction casatorio Precarious, their problematic situations and is pending problems.

PALABRAS CLAVE

Pleno casatorio, desalojo, derechos reales

KEYWORDS

Judgment judicial, eviction, real rights

INTRODUCCIÓN

Según el artículo 384.º del Código Procesal Civil, uno de los fines de la casación es la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. La uniformidad de la jurisprudencia se logra mediante la emisión de precedentes judiciales, que se producen como consecuencia de un pleno de magistrados civiles de la Corte

Suprema, en la que pueden darle calidad de precedente judicial a algún fundamento jurídico usado en una de sus decisiones.

Cabe precisar que desde 1993 (año que entró en vigencia el Código Procesal Civil) hasta el 2008, solo se había emitido una sentencia vinculante, es decir, no se estaba cumpliendo de manera adecuada con unificar la jurisprudencia en el país.

Así, la comisión encargada de modificar los artículos de casación señaló en su dictamen que «la predictibilidad de las decisiones judiciales es un objetivo que no fue alcanzado con la regulación del recurso de casación, prueba de ello es que existen decisiones contradictorias entre órganos jurisdiccionales para casos idénticos, todo lo cual contribuye a la generación de inseguridad jurídica»¹.

Por ello, mediante la Ley N° 29364 de fecha 28 de mayo de 2009, se dispuso que era necesario modificar el régimen de casación. En el caso del precedente judicial, se dispuso que solo se necesitaba la presencia de los magistrados civiles con el fin de facilitar la creación de precedentes judiciales.

PRECEDENTE SOBRE EL POSEEDOR PRECARIO²

A fin de uniformizar criterios respecto a los procesos de desalojo, mediante sentencia de casación de fecha 13 de agosto de 2012, se emitió el cuarto precedente judicial, cuyos hechos son los siguientes:

Los hermanos Correa Panduro interponen demanda contra Mima Lisbeth Panduro Abarca y Euclides Vara, a fin de que se ordene el desalojo por ocupación precaria del inmueble ubicado en el jirón Tarapacá N° 863 y 865 de la ciudad de Pucallpa. El accionante manifestó que sus poderdantes son propietarios del inmueble materia de reclamo, cuya titularidad tienen inscrita en los Registros Públicos de la ciudad del Pucallpa.

Mediante sentencia de primera instancia, se declaró fundada la demanda y se ordenó el lanzamiento de los demandados del bien inmueble materia de reclamo. La sentencia fue apelada por ambos demandados, alegándose que la demanda se sustentó en artículos referidos al arrendamiento. Asimismo, que se debió hacer referencia al proceso de usucapión, que sobre el mismo inmueble siguen ante el mismo Juzgado, el cual también debió acumularse al proceso de desalojo.

La Sala Superior de Ucayali confirmó la sentencia apelada en todos sus extremos, acotando que los demandantes han acreditado haber

¹ Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, recaído en los proyectos de ley N° 672/2006-CR; 749/2006-PE; 1725/2007-CR; 1726/2007-CR y 2881/2008-CR, que proponen modificar diversos artículos del Código Procesal Civil, referidos al recurso de casación.

² Casación 2195-2011, Ucayali.

obtenido la titularidad sobre el bien materia de reclamo; y en lo que concierne a la posesión a título de propietarios por usucapión que alegan los demandados, ello no ha sido probado.

Contra la sentencia de la Sala Superior, se interpuso recurso de casación y se señaló que existía una contravención al debido proceso, pues el proceso de desalojo se resolvió utilizando normas referidas a la conclusión de arrendamiento; además, que se debió acumular el proceso de desalojo con el de usucapión, que los demandados estaban siguiendo ante el mismo juzgado.

En el texto de la sentencia del Pleno, la Corte señaló que en ninguna de las sentencias de mérito se hace alusión a los artículos del Código Civil referidos al contrato de arrendamiento que menciona la recurrente, con lo cual no se puede señalar que dichas normas hayan servido de sustento jurídico a los jueces de mérito para resolver sobre el fondo de la litis.

TEMAS DE DEBATE

¿Qué se entiende por poseedor precario?

Situación problemática

En el Pleno se trató de darle un contenido preciso al caso de ocupante precario, ya que la legislación y la doctrina le dan un sentido impreciso y, en algunos casos, contradictorio.

Ello genera inseguridad en la sociedad, la cual es aprovechada por quienes vienen disfrutando de la posesión en un gran número de predios, problema que genera un alto costo tanto a la sociedad como al Estado.

Ello se agrava más cuando hay un alto índice de procesos que se declaran improcedentes, bajo la concepción de que en los procesos de desalojo por precario basta que se presente cualquier aspecto que se vincule a la propiedad o se alegue que no puede ser controvertido en un proceso sumario para que se rechace la demanda.

Así, para ejercer el derecho de posesión, primero resulta necesario que se discuta previamente, en un proceso más lato, si el demandante tiene derecho a la restitución.

Conceptos previos

El artículo 896.º del Código Civil regula la posesión de la siguiente manera: «La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad».

Según Nerio González (2007), sobre la posesión hay dos teorías:

Teoría subjetiva. Fue propuesta por Savigny, quien concibe la posesión como el poder de la persona de disponer materialmente de una cosa, con base en la intención de tener la posesión para sí o como propietario. La posesión tiene dos elementos: el corpus, que es el contacto físico con la cosa y el animus, que es la intención de conducirse como propietario.

Teoría objetiva. Fue elaborada por Ihering, quien señaló que la posesión es un derecho, que tiene por objeto inmediato la cosa, no se requiere animus, pues los derechos no existen para realizar la idea de voluntad abstracta, es decir, solo se requiere corpus.

Las clases de posesión están reguladas del artículo 905.º al 911.º del Código Civil, en el que se clasifican de la siguiente manera:

a.- Posesión legítima e ilegítima

La posesión legítima se entiende que emana de un título, de un negocio jurídico, el cual tiene que ser válido. Por título se entiende el documento por el cual se otorga un derecho o se establece una obligación.

La posesión ilegítima se da cuando se posee mediante un título nulo, o por haberse adquirido de modo derivado, sin observar los requisitos de validez del acto jurídico. A su vez, la posesión ilegítima se divide de buena fe y de mala fe. Es de buena fe cuando el poseedor cree que su título es legítimo y es de mala fe cuando es consciente de que su título es de mala fe.

b.- Posesión precaria

Poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tuvo ha fenecido.

c.- Posesión mediata e inmediata

Poseedor mediato es quien confirió el título y el poseedor inmediato es la persona que recibió el título del poseedor mediato. Por ejemplo, en el arrendamiento, el poseedor mediato es el arrendador y el poseedor inmediato es el arrendatario.

Hay una figura similar, que se llama «servidor» o «tenedor» de la posesión, que es una persona que actúa bajo órdenes del poseedor, por ejemplo, un guardián o un peón; sin embargo, aquel no es poseedor ya que tiene una relación de dependencia con el poseedor y actúa bajo sus órdenes.

Sobre el poseedor precario

El artículo 911.º del Código Civil señala: «La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido». Cuando el artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que hace alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto las partes y que las autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, hechos o actos que se pueden presentar a través de cualquiera de los medios probatorios que el ordenamiento procesal admite.

En consecuencia, la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación y estableció como doctrina vinculante lo siguiente:

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

Quando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento de este, no se hace referencia al documento que alude exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

¿Qué se entiende por restitución del bien?

Situación problemática

Resulta necesario interpretar el artículo 585º del Código Procesal Civil, puesto que su primer párrafo hace alusión a la restitución del bien, que se entiende como la entrega del bien.

Sucedía que los demandados alegaban que no estaban obligados a restituir el inmueble al demandante por la sencilla razón de que este nunca se los había entregado.

Conceptos previos

El desalojo se encuentra regulado en el artículo 585.º del Código Procesal Civil y mediante esta pretensión se exige la restitución del uso del bien.

La legitimación activa la tiene no solo el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio.

Respecto a la legitimidad para obrar pasiva, esta es poseída por todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, haya perdido el derecho a poseer.

El legislador ha establecido que el proceso de desalojo se tramita en un proceso sumarísimo, porque no tiene una naturaleza compleja, ya que la controversia se circunscribe al derecho de posesión y no al derecho de propiedad, que puede ser discutido en otro proceso.

Desalojo y otras figuras afines

Proceso	Desalojo	Reivindicación	Interdicto de recobrar
Regulación	Regulado en el artículo 585.º del Código Procesal Civil.	Regulado en el artículo 923.º del Código Civil.	Regulado en el artículo 603.º del Código Procesal Civil.
Legitimación activa	La legitimación activa la tiene una persona con título de posesión.	La legitimación activa la tiene el propietario no poseedor.	La legitimación activa la tiene quien estuvo poseyendo el bien y fue despojado sin proceso previo.
Legitimación pasiva	La legitimación pasiva la tiene quien está poseyendo el bien y no tiene título para ello (poseedor precario).	La legitimación pasiva la tiene el poseedor no propietario.	La legitimación pasiva la tiene quien despojó al poseedor sin proceso previo.
Prueba	La prueba consiste en un título de posesión o propiedad.	La prueba consiste en un título de propiedad.	La prueba consiste en demostrar que se estuvo poseyendo el bien en el momento de la desposesión.
Vía procedimental	Se tramita en vía sumarísima.	Se tramita en vía de conocimiento.	Se tramita en vía sumarísima.

Fuente: Elaboración propia.

A diferencia del proceso de reivindicación regulado en el artículo 923.º del Código Civil, en el que el demandante tiene que ser necesariamente propietario del bien, en el proceso de desalojo, no solo tiene legitimación para obrar el demandante, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, tal como lo señala el Pleno Casatorio³ analizado.

³ Casación 2195-2011, Ucayali.

Respecto a la legitimación pasiva, en el desalojo se demanda a todo aquel que ocupe el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido, mientras que en la reivindicación se demanda al poseedor no propietario; y en el proceso de interdicto de recobrar se demanda a la persona que despojó de la posesión al poseedor según lo señala el artículo 603.º del Código Procesal Civil.

Solución del Pleno

En el Pleno se estableció como precedente lo siguiente:

Interpretar el artículo 585.º del Código Procesal Civil, en el sentido de que «restitución» del bien se debe entender como ‘entrega de la posesión’ para garantizar que el sujeto a quien corresponde dicho derecho ejerza el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no.

Conforme al artículo 586.º del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.

Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva, se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido.

Sobre la acumulación de procesos

¿Es posible la acumulación de los procesos de desalojo con el de usucapión en el proceso que estaba llevando ante el mismo juzgado?

Situación problemática

En este caso, los demandados alegaban que se llevaba un proceso de prescripción adquisitiva ante el mismo juzgado que inició el proceso de desalojo, y que, al no haberse acumulado con el proceso de desalojo existía una contravención al debido proceso, ya que el juez no se pronunció sobre dicha acumulación en el proceso.

Conceptos previos. La acumulación

La acumulación está regulada en el artículo 83.º del Código Procesal Civil. Puede ser objetiva o subjetiva.

Cuando hay más de dos pretensiones, es una acumulación objetiva y cuando intervienen dos o más sujetos como parte demandante

o demandada, es una acumulación subjetiva. Ambos tipos de acumulación pueden ser originarias o sucesivas según se planteen en la demanda o después de iniciado el proceso, respectivamente (Monroy, 2009).

Esta figura procesal tiene como fin facilitar la emisión de sentencias en las que se puedan resolver diversas pretensiones conexas y evitar sentencias contradictorias, propiciando seguridad jurídica.

Requisitos para la acumulación objetiva

Que sean de competencia del mismo juez.

Que no sean contrarias entre sí.

Que sean tramitables en una misma vía procedimental.

Que posean conexidad, es decir, elementos comunes relacionados o vinculados.

Solución del Pleno

En el Pleno, se determinó que no resultaba viable la acumulación, por tres razones:

Porque la normativa procesal no admite la posibilidad de acumular pretensiones que se tramiten en vías procedimentales distintas.

Porque los demandados nunca reconvinieron ni solicitaron tal acumulación, solo señalaron que estaban siguiendo un proceso de prescripción ante el mismo juzgado, y que la demanda de desalojo era improcedente porque ya habían adquirido el bien por prescripción.

Porque ambas instancias sí habían hecho alusión a la prescripción alegada, señalando que, en el proceso de desalojo, no se estaba discutiendo la titularidad de la propiedad, sino cuál de las partes tenía un título que legitimara su ejercicio del derecho a poseer el bien y que cualquier discusión sobre la propiedad se tenía que ventilar en un proceso más lato.

Sin embargo, el Tribunal considera que nada impide que, ante situaciones especiales, puedan acumularse determinados casos tramitables en vías de cognición diferentes, siempre y cuando el Juzgado justifique los motivos por los que resulta atendible dicha acumulación y no se afecte el derecho de defensa de las partes.

Así, se afectaría el derecho de defensa si se dispone la acumulación de la prescripción adquisitiva, con el ya iniciado proceso de desalojo por ocupación precaria (vía sumarísima) con una reconvencción cuya pretensión sea la prescripción adquisitiva, que por ser en vía abreviada, los plazos de su trámite son mucho más latos y la posibilidad de defensa es mucha más lata.

TEMAS PENDIENTES

En el desarrollo del proceso, los demandados señalaron que habían adquirido el bien por prescripción, en ese sentido, en el Pleno no se discutió si basta la sola afirmación de los demandados de que ya han adquirido el bien por prescripción o si es necesario que presenten una sentencia que acredite su adquisición mediante prescripción.

Asimismo, qué sucedería si los demandados alegan que el título de propiedad en el que se basan los demandantes para interponer la demanda es nulo. El juez podría aplicar de oficio el artículo 220.º del Código Civil y declarar la nulidad del título; en ese caso, ¿no se vulneraría el derecho de defensa de la otra parte?

Consideramos que dichos temas han quedado pendientes y que pueden ser materia de investigaciones o de próximas sentencias vinculantes, a fin de ayudar a la predictibilidad de las decisiones judiciales en el país.

CONCLUSIONES

Una persona tendrá la condición de poseedor precario cuando ocupe un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección frente al reclamante para quien lo ostente, por haberse extinguido.

Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento de este, no se está haciendo referencia al documento que alude exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer.

Interpretar el artículo 585º del Código Procesal Civil, en el sentido de que «restitución» del bien se debe entender como ‘entrega de la posesión’, para garantizar que el sujeto a quien corresponde dicho derecho ejerza el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no.

Conforme al artículo 586º del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa puede ser no solo el

propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.

No resultaba viable la acumulación, porque la normativa procesal no admite la posibilidad de acumular pretensiones que se tramitan en vías procedimentales distintas. Además, porque los demandados nunca reconvinieron, ni solicitaron tal acumulación, solo señalaron que estaban siguiendo un proceso de prescripción ante el mismo juzgado y que la demanda de desalojo era improcedente porque ya habían adquirido el bien por prescripción.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Casación 2195-2011, Ucayali.

Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, recaído en los proyectos de ley N° 672/2006-CR; 749/2006-PE; 1725/2007-CR; 1726/2007-CR y 2881/2008-CR, que proponen modificar diversos artículos del Código Procesal Civil, referidos al recurso de casación.

GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2007). Derecho Civil Patrimonial. Lima: Palestra.

MONROY GÁLVEZ, Juan (2009). «Partes, acumulación, litisconsorcio, intervención de terceros y sucesión procesal en el Código Procesal Civil». En: Estudios de Derecho Procesal Civil. Lima: Jurista Editores.