

**Editorial
CICI**

CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y CAPACITACIONES INTERDISCIPLINARIAS

La posesión precaria y la posesión ilegítima en el derecho civil peruano



ISBN 978-628-97543-1-5

**Fanny Soledad Vera Gutiérrez
Katherine Mónica Castro Menacho
Cynthia Lizbeth Labrin Pimentel
Yenifer Lissen Sandoval Castromonte
Urpi Gail Del Carmen Espinoza Silva
Carlos Joel Guzman Guerrero**

Autores

Fany Soledad Vera Gutiérrez

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo

fverag@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0000-0001-7755-0025>

Katherine Mónica Castro Menacho

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo

kcastrom@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0000-0002-5968-2830>

Cynthia Lizbeth Labrin Pimentel

Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo

cynthialabrinpimentelo3@gmail.com

 <https://orcid.org/0000-0002-5743-4155>

Yenifer Lissen Sandoval Castromonte

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo -

UNASAM

ysandovalc@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0009-0003-7726-6026>

Urpi Gail del Carmen Espinoza Silva

Universidad Nacional Santiago Antunez de Mayolo

uespinozas@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0000-0002-3679-8056>

Carlos Joel Guzman Guerrero

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo,

Huaraz, Perú

jguzmang@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0009-0006-2137-5268>

Editor: Alain Fitzgerald Castro Alfaro

Título:

La posesión precaria y la posesión ilegítima en el derecho civil peruano

Autores: Fany Soledad Vera Gutiérrez, Katherine Mónica Castro Menacho, Cynthia Lizbeth Labrin Pimentel, Yenifer Lissen Sandoval Castromonte, Urpi Gail del Carmen Espinoza Silva, Carlos Joel Guzman Guerrero

ISBN Versión Digital: 978-628-97543-1-5

Sello Editorial:

Editorial Centro de Investigaciones y Capacitaciones Interdisciplinarias SAS – CICI

Coordinadora: Nora González Pérez –Cartagena –Colombia

Portada: Linda Castro González

Diagramación: Alain Castro González

Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales

Esta obra está bajo una licencia Creative Commons – Atribución – No comercial – Sin Derivar 4.0 internacional

https://co.creativecommons.org/?page_id=13



Cartagena –Colombia, Marzo 2026

***LA POSESIÓN PRECARIA Y LA POSESIÓN
ILEGÍTIMA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO***

Fany Soledad Vera Gutiérrez

Katherine Mónica Castro Menacho

Cynthia Lizbeth Labrin Pimentel

Yenifer Lissen Sandoval Castromonte

Urpi Gail Del Carmen Espinoza Silva

Carlos Joel Guzman Guerrero

Colombia

Latinoamérica

2026

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD Y PROCEDENCIA

La obra titulada “LA POSESIÓN PRECARIA Y LA POSESIÓN ILEGÍTIMA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO” constituye un trabajo original, resultado de un proceso de investigación rigurosamente ampliado, actualizado y reestructurado a partir del estudio dogmático inicial “Posesión precaria y posesión ilegítima de un bien inmueble sentenciados en los Juzgados y Sala Civil — Corte Superior de Áncash 2008–2010”;

Si bien el trabajo original tuvo un enfoque estrictamente dogmático, la presente obra se ha transformado en un libro científico de carácter mixto, integrando sistemáticamente la dogmática jurídica, el análisis normativo y jurisprudencial, la hermenéutica civilista y un componente empírico contemporáneo que permite contrastar la teoría con la práctica jurídica real en el Perú.

En esta nueva versión de la investigación, se amplió y actualizó integralmente la estructura académica de la obra:

- Se reformuló y enriqueció la introducción, precisando el problema jurídico, la relevancia social y práctica de la posesión precaria e ilegítima, así como la confusión conceptual y los vacíos normativos evidenciados en la aplicación de los artículos 906 y 911 del Código Civil.
- Se amplió el marco teórico, incorporando antecedentes doctrinales nacionales, desarrollos jurisprudenciales recientes y criterios técnico-jurídicos de abogados especialistas en Derecho Civil.
- Se incorporó un componente empírico, consistente en encuestas aplicadas a 60 abogados especialistas en Derecho Civil de las ciudades de Huaraz y Trujillo, cuyo propósito fue analizar la percepción profesional sobre la relación jurídica entre posesión precaria e ilegítima y la aplicabilidad práctica de los artículos mencionados.
- Se ampliaron sustancialmente los resultados, integrando el análisis dogmático con los hallazgos empíricos obtenidos.
- Se fortaleció la discusión, articulando críticamente los fundamentos doctrinales, normativos y jurisprudenciales con la evidencia empírica, evidenciando los vacíos legales, la inseguridad jurídica y los desafíos prácticos en la aplicación judicial.

- Se reformularon y precisaron las conclusiones, enfatizando la necesidad de criterios interpretativos claros que reconozcan la posesión precaria como subcategoría de la posesión ilegítima de mala fe, para mejorar la coherencia dogmática y la seguridad jurídica.
- Se actualizaron y ampliaron las recomendaciones, orientadas a la construcción de lineamientos interpretativos y normativos que armonicen teoría y práctica judicial.
- Se actualizó y enriqueció la bibliografía, incorporando doctrina moderna, jurisprudencia reciente y fuentes especializadas en derecho civil.

La presente obra trasciende ampliamente el contenido del estudio inicial, al incorporar enfoques contemporáneos, evidencia empírica y un análisis multidimensional del fenómeno posesión en el contexto del Derecho Civil peruano. Asimismo, se han integrado perspectivas doctrinales, normativas y jurisprudenciales que permiten formular criterios sólidos y viables para la interpretación y aplicación de la posesión precaria e ilegítima.

Las autoras Fany Soledad Vera Gutiérrez, Katherine Monica Castro Menacho, Cynthia Lizbeth Labrín Pimentel, Yenifer Lissen Sandoval Castromonte, Urpi Gail Del Carmen Espinoza Silva, Carlos Joel Guzmán Guerrero, declaramos que:

1. El presente libro constituye una obra original e inédita.
2. Su contenido ha sido elaborado mediante aportes intelectuales propios, derivaciones metodológicas actualizadas y análisis que exceden ampliamente el trabajo inicial.
3. Los datos empíricos empleados —particularmente las encuestas realizadas a 60 abogados especialistas— fueron obtenidos y procesados exclusivamente para la presente obra.

La presente declaración tiene como finalidad garantizar la transparencia académica, reconocer expresamente el proceso de ampliación científica efectuado y dejar constancia de la autoría legítima y original de las contribuciones intelectuales que integran esta publicación.

Las autoras

Contenido

RESUMEN	8
INTRODUCCIÓN	10
CAPITULO I – PROBLEMA DE INVESTIGACION	13
1.1.Problema de la investigación.....	13
1.2.Objetivos.....	13
1.3.Hipótesis de la investigación	14
1.4. Variables	15
CAPÍTULO II - MARCO TEORICO	17
2.1. Antecedentes.....	17
2.2. Bases teóricas	21
CAPITULO III - METODOLOGIA	47
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	47
3.2.Métodos específicos	48
3.3. Fases de la investigación:	50
3.4.Estrategias o procedimientos de recogida, análisis e interpretación de información.....	50
3.5.Técnicas e instrumentos.....	52
3.6.Contexto.....	54
3.7.Unidad de análisis o informantes.....	54
3.8.Análisis estadístico de la información	56
CAPÍTULO IV - RESULTADOS	59
4.1. Resultados empíricos.....	59
4.2. Resultados teóricos	69
CAPÍTULO V- DISCUSIÓN	93
5.1.Discusión empírica	93
5.2.Discusión teórica	96
5.3.Discusión jurisprudencial y normativa.....	98
5.4.Discusión integradora	101
CAPÍTULO VI – CONCLUSIONES	111
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	113

RESUMEN

La presente investigación tuvo como propósito analizar la incidencia y relación jurídica entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, considerando su tratamiento doctrinal, jurisprudencial y la práctica profesional de abogados especialistas. El estudio tomó como base inicial la tesis de maestría "*Posesión precaria y posesión ilegítima de un bien inmueble sentenciados en los Juzgados y Sala Civil — Corte Superior de Áncash 2008–2010*"; sin embargo, dicha referencia fue ampliada, actualizada y fortalecida mediante un enfoque metodológico mixto, articulando la dogmática jurídica con evidencia empírica contemporánea.

Metodológicamente, se trató de una investigación dogmático-jurídica, de diseño no experimental, transversal y explicativo. Se empleó la técnica documental para el examen sistemático de la normativa, doctrina y jurisprudencia, complementada con un enfoque cualitativo basado en la hermenéutica jurídica y la argumentación racional. De manera complementaria, se aplicaron encuestas a 50 abogados especialistas en Derecho Civil de Huaraz y Trujillo, con el fin de identificar su percepción profesional sobre la interpretación y aplicación de la posesión precaria e ilegítima.

Los hallazgos demostraron que la posesión precaria constituye una subcategoría de la posesión ilegítima de mala fe, caracterizada por la ausencia o invalidez del título, y que la falta de uniformidad jurisprudencial genera incertidumbre jurídica. Asimismo, se evidenció que la buena o mala fe del poseedor es un elemento central para la correcta calificación jurídica. En consecuencia, se concluye que resulta necesario clarificar doctrinal y normativamente la relación entre estas figuras, garantizando criterios interpretativos consistentes que fortalezcan la seguridad jurídica y la coherencia del sistema civil peruano.

Palabras Claves: posesión precaria; posesión ilegítima; derecho civil peruano; jurisprudencia; seguridad jurídica.

ABSTRACT

The purpose of this research was to analyze the incidence and legal relationship between precarious possession and illegitimate possession in Peruvian Civil Law, considering its doctrinal treatment, jurisprudential approach, and the professional practice of specialized lawyers. The study initially used the master's thesis "Precarious Possession and Illegitimate Possession of Real Property Sentenced in the Courts and Civil Chamber — Superior Court of Ancash 2008–2010" as its starting point; however, this reference was expanded, updated, and strengthened through a mixed methodological approach, articulating legal dogmatics with contemporary empirical evidence.

Methodologically, it was a dogmatic-legal investigation, with a non-experimental, cross-sectional, and explanatory design. The documentary technique was employed for the systematic examination of regulations, doctrine, and jurisprudence, complemented by a qualitative approach based on legal hermeneutics and rational argumentation. Additionally, surveys were conducted with 50 civil law specialists from Huaraz and Trujillo to identify their professional perception on the interpretation and application of precarious and illegitimate possession.

The findings demonstrated that precarious possession constitutes a subcategory of illegitimate possession in bad faith, characterized by the absence or invalidity of the title, and that the lack of jurisprudential uniformity generates legal uncertainty. Likewise, it was evidenced that the good or bad faith of the possessor is a central element for the correct legal qualification. Consequently, it is concluded that it is necessary to doctrinally and normatively clarify the relationship between these figures, ensuring consistent interpretative criteria that strengthen legal certainty and the coherence of the Peruvian civil system.

Keywords: precarious possession; illegitimate possession; Peruvian civil law; jurisprudence; legal certainty

INTRODUCCIÓN

La posesión, conforme al Código Civil peruano, se define como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes al derecho de propiedad. Dentro de este marco, la posesión precaria y la posesión ilegítima constituyen categorías controvertidas que han generado un debate sostenido en la doctrina nacional y la jurisprudencia. Autores como Avendaño y Cuadros identifican al poseedor precario como un poseedor ilegítimo, señalando que la ausencia o invalidez del título posesorio puede coexistir con buena fe, mientras que Sánchez-Palacios y Ramírez Cruz enfatizan la conversión de la posesión legítima en ilegítima cuando el título pierde eficacia. Pese a estos estudios, persisten vacíos y divergencias en la aplicación judicial, especialmente en el Distrito Judicial de Áncash, donde los jueces muestran criterios heterogéneos sobre la naturaleza y alcance de ambas figuras posesorias.

La investigación se centra en la confusión conceptual y práctica entre posesión precaria e ilegítima, evidenciada en decisiones judiciales y posturas doctrinales divergentes. Esta brecha genera inseguridad jurídica y dificulta la uniformidad en la aplicación del Derecho Civil peruano.

El estudio resulta relevante por su aporte académico y práctico, al clarificar la relación entre ambas figuras y proponer criterios interpretativos coherentes con el Código Civil, fortaleciendo la seguridad jurídica y la eficiencia judicial en materia posesoria.

El objetivo general es analizar la incidencia y relación jurídica entre la posesión precaria y la posesión ilegítima, contrastando doctrina, jurisprudencia y criterios de abogados especialistas. Se plantea la hipótesis de que la posesión precaria constituye una subcategoría de la posesión ilegítima de mala fe, cuya correcta identificación permite una aplicación más coherente del Derecho Civil.

Se empleó un enfoque dogmático-jurídico, de diseño no experimental, transversal y

explicativo, combinando análisis documental, jurisprudencial y encuestas a abogados especialistas. El estudio se circunscribe al marco normativo, doctrinal y jurisprudencial peruano, con especial atención al Distrito Judicial de Áncash.

La obra se organiza en cuatro capítulos: el Capítulo I presenta el problema y objetivos; el Capítulo II desarrolla el marco teórico; el Capítulo III describe la metodología y análisis empírico; el Capítulo IV expone los resultados; el Capítulo V desarrolla la discusión, y el Capítulo VI conclusiones; para una interpretación y aplicación más coherente de la posesión precaria y la posesión ilegítima en el sistema civil peruano.

Capítulo I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

CAPITULO I – PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1. Problema de la investigación

1.1.1. Problema general

¿Cómo se incide y se relaciona la posesión precaria con la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, a partir de su tratamiento doctrinal, jurisprudencial y de los criterios técnico-jurídicos de abogados especialistas en Derecho Civil?

1.1.2. Problemas específicos

- a) ¿Cuál es la concepción jurídica de la posesión precaria en el Derecho Civil peruano, según la doctrina, la jurisprudencia y los criterios técnico-jurídicos de los abogados especialistas en Derecho Civil?
- b) ¿En qué consiste la posesión ilegítima y cómo se configura jurídicamente en el Derecho Civil peruano, de acuerdo con la doctrina, la jurisprudencia y los criterios técnico-jurídicos de los abogados especialistas en Derecho Civil?
- c) ¿Qué relación jurídica existe entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, y cómo es interpretada y aplicada en la práctica forense actual?

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Analizar la incidencia y relación jurídica entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, a partir de su tratamiento doctrinal, jurisprudencial y del contraste con criterios técnico-jurídicos de abogados especialistas en Derecho Civil.

1.2.2. Objetivos específicos

- a) Examinar la concepción jurídica de la posesión precaria en el Derecho Civil peruano, considerando su desarrollo doctrinal, jurisprudencial y los criterios técnico-jurídicos de abogados especialistas en Derecho Civil.

- b) Desarrollar el contenido y alcances de la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, a partir del análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial, contrastado con la práctica forense actual.
- c) Determinar la relación jurídica existente entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, evaluando su interpretación y aplicación en la práctica judicial y forense contemporánea.

1.3. Hipótesis de la investigación

1.3.1. Hipótesis general

La posesión precaria constituye una manifestación de la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, incidiendo de manera directa en su configuración, interpretación y aplicación jurídica, tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial y forense.

1.3.2. Hipótesis específica

- a) La posesión precaria presenta una comprensión jurídica no uniforme en la doctrina y en la jurisprudencia civil peruana, lo que genera interpretaciones divergentes en su aplicación práctica, evidenciadas en el análisis judicial y en los criterios técnico-jurídicos de abogados especialistas en Derecho Civil.
- b) La posesión ilegítima carece de un tratamiento normativo y jurisprudencial sistemático en el Derecho Civil peruano, lo que provoca aplicaciones disímiles en los procesos judiciales sobre bienes inmuebles, según el análisis de la práctica forense y el criterio de abogados especialistas.
- c) Existe una relación jurídica directa y estructural entre la posesión precaria y la posesión ilegítima, en tanto la primera se configura como una forma específica de posesión ilegítima, particularmente de mala fe, conforme a su interpretación doctrinal, jurisprudencial y práctica.

1.4. Variables

Variable independiente: (x): Posesión precaria

Variable dependiente: (y): Posesión ilegítima de bien inmueble

Capítulo II

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO II - MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes

Russomano (1967) desarrolla la distinción entre la posesión principal u originaria y la posesión derivada. La primera corresponde al propietario del bien, aun cuando no ejerza la detentación material del mismo, mientras que la segunda se atribuye a quienes poseen sin ostentar la calidad de propietarios, pero cuentan con un título que legitima dicha posesión, como ocurre con el arrendatario, el comodatario o el usufructuario. Desde esta perspectiva, una misma cosa puede ser poseída jurídicamente por dos personas de manera simultánea, aunque con distinta calidad jurídica. El propietario conserva la acción real de reivindicación para recuperar la posesión originaria del bien, así como sus frutos y accesiones, frente a quien detenta la posesión material.

Hernández (2000) sostiene que las concepciones teóricas formuladas por Savigny e Ihering han quedado consolidadas en la dogmática jurídica como los dos grandes modelos explicativos del fenómeno posesorio. Afirma que, pese a la proliferación de teorías posteriores, resulta difícil encontrar planteamientos de similar jerarquía conceptual, razón por la cual dichas corrientes continúan siendo indispensables para el estudio de la posesión.

Lama (2004), en su investigación titulada "La posesión y la posesión precaria en el Derecho Civil peruano", tiene como propósito contribuir al debate doctrinario sobre una institución que, por su permanente vigencia práctica, exige una reflexión jurídica seria. El autor aborda el estudio de los distintos conceptos atribuidos a la posesión como derecho real y, de manera particular, a la posesión precaria, proponiendo interpretaciones que considera más acertadas. Asimismo, analiza diversos casos controvertidos que se presentan en la práctica forense, con el objetivo de contribuir al esclarecimiento de esta figura dentro del Derecho Civil peruano.

Gonzales (2005), en su estudio "Los vaivenes jurisprudenciales sobre el precario", analiza críticamente la regulación de la posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil. El autor manifiesta su discrepancia con la tesis judicial que sustenta sus decisiones únicamente en la literalidad de la norma, sin considerar su contexto histórico, el derecho comparado, el análisis sistemático del ordenamiento ni la función práctica de

la institución. Sostiene que toda norma jurídica admite múltiples significados, pero cuando la interpretación gramatical resulta contraria a la lógica, al sentido común y a la razonabilidad, debe ceder ante criterios interpretativos más racionales. En este marco, examina diversos casos en los que se pretende determinar la condición de poseedor precario, evidenciando incongruencias lógicas que derivan de una interpretación rígida y vacía del concepto legal.

Solís (2006), en su investigación sobre "La posesión pacífica en la jurisprudencia de la Corte Suprema sobre prescripción adquisitiva de dominio", pone de relieve el desacuerdo existente entre la doctrina y la jurisprudencia respecto de este requisito. Mientras la doctrina mayoritaria identifica la posesión pacífica con la ausencia de violencia, la jurisprudencia nacional ha incorporado el criterio de la no controvertibilidad judicial, exigiendo que no existan procesos previos que cuestionen la posesión. En consecuencia, se establece que no toda posesión no violenta puede considerarse pacífica, introduciendo un estándar más exigente para la prescripción adquisitiva.

Lama (2008) realiza un análisis sistemático de la posesión en el Derecho Civil peruano, destacando que la regulación normativa de la posesión precaria ha permitido una protección más eficiente del derecho de propiedad. No obstante, advierte la existencia de deficiencias normativas en la regulación de la posesión ilegítima y precaria, lo que ha dado lugar a interpretaciones jurisprudenciales dispares. Precisa que la posesión precaria se caracteriza por la ausencia total de título y la diferencia de la posesión temporal inmediata, señalando que, bajo determinados presupuestos legales, el poseedor precario podría adquirir el bien por prescripción.

Cueva (2009) aborda la prescripción adquisitiva de dominio como un modo originario de adquisición de la propiedad, resaltando su función de facilitar los medios probatorios exigidos al poseedor. Advierte que esta institución puede beneficiar también a poseedores sin un derecho legítimo, razón por la cual el ordenamiento establece plazos más extensos. No obstante, sostiene que la prescripción adquisitiva no vulnera la propiedad constitucionalmente protegida, sino que contribuye a su consolidación al armonizar la posesión prolongada con el derecho de propiedad.

Delgado (2012) analiza los efectos socioeconómicos derivados del acceso al título de propiedad a partir del Programa de Titulación de Tierras. Mediante un análisis estadístico, concluye que no existe una relación significativa entre la titularidad formal y determinadas variables económicas; sin embargo, identifica una percepción generalizada de mayor seguridad jurídica y mejoras en el bienestar familiar, lo que evidencia la importancia social del reconocimiento formal de la propiedad.

Gómez (2014) examina la posesión como un medio de legitimación del dominio, sosteniendo que esta institución no se limita a la mera tenencia material del bien, sino que se configura a partir de conductas humanas jurídicamente relevantes orientadas al ejercicio de poderes propios del propietario. Asimismo, desarrolla la prescripción como una figura de doble naturaleza: como modo de adquisición del dominio y como mecanismo de extinción de derechos por el transcurso del tiempo. Distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, destacando que la posesión regular, pública, continua y no interrumpida constituye un presupuesto indispensable para la consolidación del derecho de propiedad.

Velásquez y Hernández (2015) analizan la posibilidad de adquirir el dominio mediante prescripción adquisitiva extraordinaria en supuestos de posesión viciosa, evidenciando una intensa controversia doctrinal. Mientras una corriente justifica esta adquisición en nombre de la seguridad jurídica y como sanción a la inactividad del propietario, otra la rechaza por considerar que legitima conductas ilícitas. Los autores concluyen que, ante la inexistencia de una prohibición legal expresa, resulta jurídicamente viable la prescripción extraordinaria, aunque reconocen las tensiones éticas y sociales que ello genera.

Machuca (2016), al estudiar la prescripción de las acciones en el Derecho Civil ecuatoriano, adopta una postura crítica frente a la extinción de derechos subjetivos por el simple transcurso del tiempo. Sostiene que la prescripción no debe consolidar situaciones injustas ni legitimar la vulneración de bienes jurídicos protegidos, advirtiendo que una aplicación irreflexiva de esta institución puede debilitar el orden público jurídico.

Pañora (2017) analiza la posesión, el justo título y la buena fe en el contexto de los asentamientos informales del Distrito Metropolitano de Quito. Destaca la necesidad de fortalecer el control estatal frente a las invasiones y el tráfico de tierras, así como de

promover la educación jurídica de los poseedores respecto de la importancia del justo título y la buena fe para garantizar la seguridad jurídica.

Anaya (2017) examina la interpretación judicial de los procesos de posesión precaria y prescripción adquisitiva, concluyendo que, pese al cumplimiento de los requisitos legales por parte del poseedor, algunos órganos jurisdiccionales emiten decisiones con deficiente motivación. Evidencia la existencia de criterios disímiles que afectan la coherencia del razonamiento judicial y la seguridad jurídica.

Vásquez (2018) analiza diversas decisiones judiciales y advierte deficiencias en el análisis probatorio e instrumental, lo que permite que las lagunas normativas favorezcan indebidamente a una de las partes. No obstante, resalta que los tribunales superiores han priorizado principios constitucionales como el debido proceso y la celeridad procesal.

Araujo (2019) aborda la posesión precaria desde una perspectiva dogmática, hermenéutica y comparada, concluyendo que la interpretación amplia de esta figura ha fortalecido la eficacia de los procesos de desalojo. Sin embargo, advierte que su aplicación indiscriminada puede afectar derechos fundamentales cuando el demandado ostenta o reivindica derechos reales sobre el inmueble.

Caruajulca (2019) analiza la figura del ocupante precario en el Derecho Civil peruano, concluyendo que quien ocupa un bien sin título o con título fenecido no puede ser equiparado al simple tenedor. El autor evidencia una persistente confusión conceptual en la práctica jurídica, resaltando la necesidad de una delimitación clara entre poseedor, tenedor y ocupante precario.

Manrique (2019) examina la evolución del concepto de ocupante precario a partir de la interpretación del artículo 911 del Código Civil, señalando que, tras el IV Pleno Casatorio Civil, esta figura ha experimentado modificaciones sustanciales en la práctica judicial, evidenciando la distancia entre el concepto normativo originario y su aplicación jurisprudencial actual.

Amésquita (2019) evalúa la calidad de las sentencias emitidas en procesos de desalojo por ocupante precario, concluyendo que las resoluciones de primera y segunda instancia alcanzan un nivel elevado de calidad jurídica, conforme a criterios normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, lo que demuestra una aplicación consistente del concepto de posesión precaria.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Posesión Precaria

Concepto

El poseedor precario carece de título, contrario sensu, el poseedor ilegítimo cuenta con un título, aun cuando éste es inválido. Como se sabe, conforme al Código vigente de 1984, la posesión es el ejercicio fáctico de uno o más poderes inherentes a la propiedad, los cuales están señalados en el art. 896, con prescindencia de si se posee o no animus dominio de cualquier elemento intencional. Es suficiente el ejercicio fáctico del uso o disfrute para que exista posesión.

Artículo 911 del Código Civil.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Como se aprecia, el poseedor ilegítimo de buena fe tiene un título, si bien inválido por defectos formales o de fondo, en cambio, el poseedor precario carece de título, porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido. No es precario quien ostente un título vigente, conste o no de instrumento público o privado, que justifique su posesión, no pudiendo debatirse en un proceso sumarísimo de desalojo la validez o no de dicho título. Precario es quien no acredita tener título para poseer un bien o cuando el que tenía ha fenecido.

Causales de la posesión precaria:

- a. La falta de título porque nunca existió; y
- b. El título que generó la posesión ha fenecido.
- c. El Código civil diferencia entre posesión ilegítima y posesión precaria de modo que no se pueden confundir ambas instituciones (Peña, 2005).

Supuesto de la posesión precaria

El art. 911 del Código Civil contiene dos supuestos:

- a. Ausencia de título. Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador.
- b. Título fenecido. El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad,

resolución, rescisión, revocación, retractación, 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.

Una persona puede poseer un bien como propietario, como poseedor mediato o inmediato, como mero tenedor, como ocupante precario.

El poseedor precario puede o no haber sido un poseedor inmediato. No es inmediato (poseedor en virtud de un título -art. 905 del Código Civil) el que posee sin título, o sea sin ningún vínculo con el que tiene derecho a la posesión. En tal virtud, es errónea la afirmación de Gonzales cuando sostiene que el precario debe ser necesariamente un poseedor inmediato, por lo que debe excluirse de la precariedad al vendedor que no cumple con entregar el bien; al contratante que se mantiene en la posesión del bien luego que el contrato haya sido anulado o resuelto; a los casos de vencimiento del plazo que origina el deber de restitución del bien; al que detenta el bien de su principal que no restituye el bien después de extinguido el vínculo jurídico.

Posesión

En el Derecho romano, la posesión fue concebida como una situación fáctica consistente en el poder material ejercido sobre una cosa, acompañado de la intención de comportarse como titular del derecho sobre ella. Esta concepción se estructuró sobre la base de dos elementos esenciales: el corpus, entendido como la tenencia material del bien, y el animus, referido a la voluntad de ejercer sobre la cosa un poder equivalente al del propietario (Borda, 2005; Messineo, 2004). Ambos elementos podían concurrir no solo en el propietario, sino también en quien hubiera adquirido el bien sin ser dueño, e incluso en quien detentara la cosa sin título legítimo, siempre que actuara con intención dominical.

La pérdida de cualquiera de estos elementos determinaba la extinción de la posesión, aun cuando el sujeto continuara vinculado materialmente al bien. Así, quien después de transferir la cosa permanecía en ella como arrendatario dejaba de poseer en sentido jurídico, convirtiéndose únicamente en instrumento de la posesión ajena. En consecuencia, en el derecho romano la posesión no se extinguía necesariamente por la

adquisición de la cosa por un tercero, sino por la desaparición del animus, es decir, por la ausencia de voluntad de poseer como dueño (Borda, 2005).

Si bien la posesión se encontraba estrechamente vinculada al ejercicio del derecho de propiedad, la doctrina romana evidenció una discusión relevante respecto de su naturaleza jurídica. Algunos juristas sostuvieron que la posesión debía entenderse como un mero hecho, mientras que otros la consideraron una situación protegida por el ordenamiento jurídico, con capacidad de producir efectos legales propios. Esta controversia se proyectó en la doctrina posterior, especialmente durante la época de los glosadores, donde se mantuvo la tensión entre la posesión concebida como hecho y aquella entendida como derecho (Messineo, 2004).

En el ámbito del derecho germánico, a diferencia del individualismo característico del modelo romano, se desarrolló una concepción de la posesión con fuerte contenido colectivo, conocida como *Gewere*. Esta institución no distinguía de manera rígida entre hecho y derecho, sino que integraba el dominio material del bien con su reconocimiento jurídico y social. En este contexto, quien ejercía públicamente el poder de custodia, retención y control sobre una cosa era considerado jurídicamente investido de un derecho sobre ella, sin que resultara relevante indagar en la intención interna del sujeto (Wolff & Raiser, 1999).

El derecho germánico primitivo, regido por el principio de materialidad, no concebía derechos abstractos desvinculados de actos visibles y perceptibles. Por ello, la *Gewere* reunía simultáneamente el hecho de la tenencia y la legitimidad jurídica de esa relación, otorgando protección al sujeto que ejercía el señorío efectivo sobre la cosa. Con el desarrollo doctrinal, este concepto evolucionó hacia formas más complejas, distinguiéndose entre *Gewere* corporal, entendida como un hecho material, y *Gewere* ideal, concebida como una situación jurídica, así como entre *Gewere* inmediata y *Gewere* mediata, aplicables a supuestos de explotación directa o indirecta del bien (Wolff & Raiser, 1999).

Desde una perspectiva comparada, tanto en el sistema romano como en el germánico se advierte una evolución progresiva hacia el reconocimiento de la posesión como una situación de hecho jurídicamente relevante. En ambos modelos, el señorío inmediato sobre la cosa y la posibilidad de ejercer derechos subjetivos derivados de dicha

situación permitieron consolidar una concepción de la posesión que combina elementos fácticos y jurídicos, acorde con el desarrollo social y económico de cada época (Sánchez, 2003).

En términos generales, la posesión puede definirse como una situación de hecho que implica el control físico o material de una cosa. A pesar de las divergencias doctrinales sobre su naturaleza, existe consenso en dos aspectos fundamentales: primero, que la posesión genera una presunción de propiedad; y segundo, que su base objetiva es la detentación material del bien (Lacruz et al., 2004; Borda, 2005).

Las principales construcciones teóricas sobre la posesión han sido formuladas por Savigny e Ihering. Mientras Savigny enfatiza la necesidad del animus como elemento diferenciador entre posesión y mera tenencia, Ihering privilegia la función social y la protección jurídica de la posesión como situación fáctica relevante para el ordenamiento (Savigny, 2009). Desde esta última perspectiva, el poseedor es quien tiene la disponibilidad efectiva de la cosa, con independencia de que sea o no propietario, y su situación merece tutela jurídica frente a perturbaciones indebidas (Messineo, 2004).

Clases de posesión

a) Posesión justa (possessio iusta)

La posesión justa es aquella que se adquiere libre de los vicios posesorios clásicos, tradicionalmente identificados como vi, clam y precario. En consecuencia, se considera justa la posesión que no se origina mediante el uso de la fuerza, ni de forma oculta, ni en virtud de una concesión revocable por mera liberalidad (Bonfante, 2002; Savigny, 1879).

La posesión se encuentra viciada por violencia (vi) cuando el poseedor obtiene la cosa despojando al anterior tenedor mediante el empleo de fuerza física o intimidación suficiente para vencer la resistencia que este pudiera oponer. En tal supuesto, la adquisición posesoria se produce contra la voluntad del poseedor anterior (Bonfante, 2002).

Existe clandestinidad (clam) cuando la posesión nace de manera secreta, sin el conocimiento ni consentimiento del poseedor precedente, impidiéndole ejercer oportunamente actos de defensa posesoria. La clandestinidad, por tanto, no se vincula al uso de la fuerza, sino al ocultamiento del acto adquisitivo (Gayo, Instituciones, II).

Finalmente, la posesión precaria (precario) se configura cuando la cosa es entregada a título de favor o mera tolerancia, quedando su restitución sujeta a la sola voluntad del concedente. En este caso, aunque el precarista ejerce un poder fáctico sobre la cosa, su situación carece de estabilidad jurídica y puede ser revocada en cualquier momento. No obstante, esta posesión puede considerarse justa frente a terceros distintos del concedente (Savigny, 1879).

b) Posesión de buena fe y posesión de mala fe

La posesión de buena fe se presenta cuando el poseedor considera razonablemente que su tenencia no vulnera un derecho ajeno, siempre que dicha creencia no se base en negligencia grave ni en ignorancia jurídicamente inexcusable. La buena fe posesoria se valora en el momento de la adquisición y se vincula a la convicción subjetiva de legitimidad (Savigny, 1879).

Por el contrario, la posesión de mala fe se configura cuando el poseedor conoce o no puede ignorar que carece de derecho para poseer la cosa. En este supuesto, existe conciencia de la ilicitud de la situación posesoria, lo que limita los efectos jurídicos favorables que podrían derivarse de la posesión (Bonfante, 2002).

c) Posesión natural, posesión ad interdicta y posesión civil

La posesión natural (possessio naturalis) consiste en la mera detentación material de la cosa, sin que exista la intención de ejercer un poder posesoria autónomo. En este grupo se ubican sujetos como el arrendatario, el depositario, el comodatario, el usufructuario y aquellos a quienes el magistrado concede la tenencia sin atribuirles una posesión plena. Estos detentadores no cuentan, en principio, con tutela interdictal propia (Gayo, Instituciones, II; Bonfante, 2002).

La posesión ad interdicta es la forma más habitual de posesión en el Derecho romano y se caracteriza por la tenencia de la cosa con intención de ejercer sobre ella un poder exclusivo, susceptible de protección mediante los interdictos. Su principal efecto jurídico es precisamente la tutela interdictal frente a perturbaciones o despojos ilegítimos (Savigny, 1879).

Esta posesión puede ejercerse:

En nombre propio, cuando el sujeto detenta la cosa para sí, como ocurre con el propietario que posee, quien cree erróneamente ser propietario o incluso quien posee sabiendo que su posesión es ilícita.

En nombre ajeno, cuando la tenencia se ejerce en virtud de una relación jurídica particular, como sucede con el acreedor prendario, el precarista, el secuestratario, el enfiteuta o el superficiario, quienes mantienen una relación posesoria reconocida por el ordenamiento (Bonfante, 2002).

Finalmente, la posesión civil (*possessio ad usucapionem*) es aquella que, además de ser protegida interdictalmente, resulta idónea para conducir a la adquisición de la propiedad por usucapión. Para que produzca este efecto adquisitivo, debe sustentarse en una causa jurídicamente válida o justo título y concurrir la buena fe del poseedor, junto con el transcurso del plazo legal correspondiente (Savigny, 1879).

Elementos de la posesión

A. *Corpus*

El *corpus* constituye el elemento material de la posesión y se manifiesta en la relación de sujeción o poder fáctico que una persona ejerce sobre una cosa. Este elemento se configura cuando el sujeto tiene la posibilidad real de disponer físicamente del bien, ya sea mediante un contacto directo o a través de actos que evidencien un control efectivo sobre él. Con la evolución doctrinal, la concepción del *corpus* se ha ido flexibilizando, admitiéndose que no siempre requiere una aprehensión física permanente, sino la aptitud para ejercer actos posesorios cuando sea necesario (Borda, 2005; Messineo, 2004).

B. *Animus*

El *animus* representa el elemento volitivo o intencional de la posesión, referido a la voluntad del sujeto de ejercer sobre la cosa un poder propio e independiente. La doctrina romana no ofreció una definición unívoca de este elemento, lo que dio lugar, especialmente en el siglo XIX, a la formulación de dos grandes teorías explicativas: la subjetiva y la objetiva.

1. Teoría subjetiva del animus (Savigny)

Para Savigny, el *animus possidendi* consiste en la intención de comportarse respecto de la cosa como lo haría su propietario, es decir, con voluntad de exclusión frente a terceros. Según esta concepción, la posesión se distingue de la mera tenencia porque el poseedor actúa con *animus domini*, aun cuando no sea titular del derecho de propiedad. No obstante, Savigny reconoció que existen supuestos en los que se otorga protección posesoria a sujetos que no tienen la intención de ser dueños, como ocurre con el acreedor pignoraticio o el precarista. Para explicar estos casos, introdujo la noción de posesión derivada, en la que el *animus* del poseedor se vincula al del titular originario (Savigny, 2009).

2. Teoría objetiva del animus (Ihering)

En contraposición, Ihering sostuvo que el *animus* no debe identificarse con la voluntad de ser propietario, sino con la intención consciente de ejercer un poder de hecho sobre la cosa. Desde esta perspectiva, lo relevante no es el estado psicológico interno del sujeto, sino su comportamiento exterior y socialmente reconocible como poseedor. La posesión se configura, entonces, cuando existe un poder fáctico acompañado de la voluntad de mantenerlo y defenderlo, sin necesidad de un *animus domini* estricto. Esta concepción permitió ampliar el ámbito de protección posesoria a situaciones en las que el sujeto ejerce un control efectivo sobre el bien, aun cuando no pretenda apropiárselo jurídicamente (Messineo, 2004; Lacruz et al., 2004).

3. Posición de la doctrina contemporánea

La doctrina civil contemporánea ha superado la identificación del animus con la voluntad de ser propietario, entendiéndolo más bien como la intención de ejercer un poder de hecho autónomo sobre la cosa, suficiente para diferenciar la posesión de la mera detentación y justificar su tutela jurídica (Lacruz et al., 2004; Messineo, 2004).

Adquisición y pérdida

A. Adquisición de la posesión

En el Derecho romano clásico, la posesión se adquiría conforme al criterio tradicional de *corpore et animo*, es decir, mediante la concurrencia de una relación material con la cosa y la voluntad de ejercer poder sobre ella. Para la adquisición posesoria no se exigía el cumplimiento de formalidad alguna, bastando la efectiva conjunción de ambos elementos. En sus primeras etapas, el requisito del *corpus* fue entendido de manera estricta, requiriéndose una aprehensión material directa de la cosa (Gayo, Instituciones; Ulpiano, Digesto).

Las fuentes romanas recogen diversos supuestos en los que, sin existir contacto físico inmediato, se consideraba jurídicamente adquirida la posesión, configurándose formas simbólicas o simplificadas de entrega, entre las que destacan:

- a) *Traditio clavium apud horrea*, consistente en la entrega de las llaves del almacén donde se encontraban depositadas las mercancías, acto que equivalía jurídicamente a la entrega material de los bienes contenidos en él.
- b) *Signatio mercium*, supuesto en el cual la posesión se entendía transmitida cuando el adquirente marcaba las mercancías con una señal o distintivo, manifestando así su poder de hecho sobre ellas.
- c) *Traditio brevi manu*, que se producía cuando quien adquiría la cosa ya la tenía previamente en su poder, transformándose la simple detentación en posesión plena.
- d) *Traditio longa manu*, modalidad en la que la posesión se transmitía mediante el señalamiento de la cosa a distancia, siempre que el adquirente pudiera disponer de ella sin obstáculos.
- e) *Traditio constitutum possessorium*, figura que se presentaba cuando quien poseía en nombre propio continuaba detentando la cosa, pero ahora en nombre ajeno, modificándose únicamente el *animus* posesivo.

Estas modalidades son ampliamente sistematizadas por la doctrina civilista moderna, en particular por Lacruz Berdejo et al. (2004), quienes destacan que el Derecho romano flexibilizó progresivamente la exigencia material del *corpus*.

Asimismo, el Derecho romano admitió la adquisición de la posesión por medio de intermediarios. En el período clásico, el *pater familias* podía adquirir posesión a través de

quienes se encontraban bajo su potestad, como el *filius familias* o los esclavos; sin embargo, no se reconocía la adquisición en nombre ajeno. Este principio fue posteriormente superado, admitiéndose la adquisición posesoria por medio del procurador.

Durante la época justiniana, se reconoció expresamente la posibilidad de adquirir posesión mediante una persona libre, exigiéndose para ello un mandato especial o, en su defecto, la ratificación posterior del acto (Justiniano, Instituciones). En relación con el *animus*, este se concibe de forma abstracta, vinculado a categorías objetivas de relaciones jurídicas, siendo la ley la que determina en qué supuestos existe o no intención posesoria.

B. Conservación de la posesión

La posesión se conserva mediante la persistencia del *animus* y la tenencia, ya sea propia o ejercida por un tercero. De manera general, no se exige una actuación material constante e inmediata para mantener la posesión, bastando la subsistencia de la voluntad posesoria (Savigny, 1840/2004).

Ello se aprecia claramente en el caso de los fundos, donde la posesión puede mantenerse exclusivamente con el *animus*, aun cuando el poseedor no se encuentre físicamente en el lugar. En el Derecho romano se admitía la adquisición pacífica de la posesión de un fundo ajeno cuando este se hallaba vacante por abandono, por fallecimiento del propietario sin sucesor o por prolongada ausencia del mismo.

En el Derecho justiniano, se reconoce expresamente que el ausente conserva la posesión únicamente mediante el *animus*, sin necesidad de tenencia material. Asimismo, la posesión se mantiene con *animus* propio y tenencia ajena cuando una persona detenta la cosa en nombre del poseedor, situación que la doctrina identifica como posesión mediata (Lacruz et al., 2004).

C. Pérdida de la posesión

La posesión se pierde cuando desaparece el *corpus*, el *animus* o ambos elementos de manera conjunta. Respecto del *corpus*, es necesario distinguir si la pérdida obedece a

un hecho de carácter permanente o transitorio, lo cual debe analizarse según la naturaleza del bien (Ihering, 1869/2003).

En el caso de los bienes muebles, la conservación de la posesión depende de la posibilidad real de aprehender nuevamente el objeto. Tratándose de animales, los animales salvajes se consideran perdidos cuando recuperan su libertad natural, mientras que los animales domésticos pierden la posesión cuando abandonan el hábito de regresar a su lugar habitual.

Respecto de los bienes inmuebles, la posesión no se pierde si el fundo se ve afectado de manera temporal, como en el caso de un hundimiento momentáneo; sin embargo, sí se extingue cuando la afectación es permanente, por ejemplo, ante una inundación definitiva. Asimismo, la posesión se pierde cuando el inmueble se transforma en res extra commercium, quedando fuera del tráfico jurídico (Justiniano, Digesto).

Protección: interdictos posesorios

En el Derecho romano, la tutela de la posesión se realizaba a través de instrumentos procesales denominados interdictos, emitidos por el pretor con la finalidad de mantener el orden y evitar la autotutela. Estos mecanismos no resolvían el derecho de propiedad, sino que protegían situaciones de hecho, garantizando la estabilidad posesoria frente a perturbaciones o despojos ilegítimos (Gayo, *Instituciones*; Messineo, 2004).

Tradicionalmente, los interdictos posesorios se clasificaron según su finalidad en interdictos para retener la posesión, para recuperarla y para adquirirla.

1. Interdictos retinendae possessionis

Los interdictos retinendae possessionis tenían como finalidad conservar la posesión frente a actos de perturbación, siempre que el poseedor no hubiera incurrido en vicios posesores frente al adversario (*nec vi, nec clam, nec precario*) (Gayo, *Instituciones*).

a) Interdictum uti possidetis

Este interdicto se aplicaba a los bienes inmuebles y protegía a quien, al momento de interponer la acción, detentaba la cosa de manera pacífica, pública y no precaria frente

al adversario. Su objetivo era mantener la situación posesoria existente, evitando alteraciones arbitrarias (Justiniano, *Digesto*).

b) Interdictum utrubi

Destinado a los bienes muebles, este interdicto se concedía a quien hubiera poseído la cosa durante la mayor parte del año anterior al conflicto, siempre que dicha posesión no fuera viciosa frente al demandado. A diferencia del *uti possidetis*, aquí el criterio temporal resultaba determinante (Messineo, 2004).

2. Interdictos recuperandae possessionis

Los interdictos recuperandae possessionis tenían por finalidad restituir la posesión a quien había sido despojado de ella de manera ilegítima.

a) Interdictum de vi (o unde vi)

Procedía cuando una persona había sido expulsada violentamente de su posesión. Para su interposición se exigía que el actor hubiera poseído sin vicios frente al demandado y que el interdicto se ejerciera dentro del plazo de un año desde el acto violento (Gayo, *Instituciones*).

b) Interdictum de vi armata

Se otorgaba cuando el despojo se realizaba con la intervención de personas armadas. Este interdicto se caracterizaba por no estar sujeto a plazo alguno y por impedir al demandado oponer la excepción de posesión viciosa, dada la especial gravedad del acto de violencia (Justiniano, *Digesto*).

c) Interdictum de precario

Este interdicto protegía a quien había entregado una cosa en precario, permitiéndole recuperarla cuando el precarista se negaba a devolverla. Podía recaer tanto sobre bienes muebles como inmuebles y se fundaba en la ausencia de un título jurídico que legitimara la tenencia permanente del precarista (Messineo, 2004).

3. Interdictos adipiscendae possessionis

Finalmente, los interdictos adipiscendae possessionis no tenían como finalidad conservar ni recuperar una posesión previa, sino permitir la adquisición de una nueva situación posesoria, especialmente en supuestos hereditarios. Estos interdictos se vinculaban con la sucesión y la atribución provisional de bienes, y se diferenciaban claramente de los interdictos estrictamente posesorios (Gayo, *Instituciones*).

Precario

En su sentido más amplio, la figura del precario se caracteriza como una forma de posesión derivada de una relación de mera tolerancia o favor, en la que quien detenta la cosa lo hace sin un título jurídico que legitime su posesión, y puede ser obligado a restituirla cuando el titular legítimo así lo exige. En ciertos casos, esta situación puede surgir de un vínculo contractual semejante al comodato, pues en ambos supuestos se concede el uso de la cosa sin contraprestación, y jurídicamente el comodante solo podrá reclamar su devolución una vez concluido el uso, tal como se contempla en los artículos 1749 y 1750 del Código Civil peruano. Sin embargo, en doctrina se sostiene que el precario no constituye necesariamente un contrato en sí mismo, sino una situación de hecho en la que se carece de pago de merced o contraprestación, de modo que solo cuando existe esa falta de pago puede hablarse propiamente de precario. En otras palabras, si las prestaciones tienen carácter de merced o compensación, la relación no es precaria, sino otra figura contractual distinta (Lacruz Berdejo et al., 2004).

Históricamente, el precario se consideró inicialmente como una figura derivada de un vínculo obligacional especial en el que el propietario, a petición de otra persona, le entregaba la cosa a título gratuito, reservándose el derecho de revocarla en cualquier momento. En el Derecho romano antiguo, existía el precarium cuando una persona concedía a otra la posesión y goce gratuito de un bien, bajo la obligación de devolverlo al primer requerimiento del concedente. Por esta razón, algunos juristas clásicos, como Petit (1968), atribuían al precario un lugar intermedio entre los contratos innominados del derecho romano, pues integraba elementos tanto de un contrato como de una simple situación de hecho. Durante la Edad Media en el derecho hispano, esta figura y el

comodato se concebían como contratos que otorgaban el disfrute gratuito de bienes muebles, inmuebles o semovientes.

Desde la perspectiva del Derecho moderno europeo, particularmente según la interpretación de juristas franceses como Planiol y Ripert (2005), que siguieron la corriente de la teoría subjetiva de la posesión inspirada en Savigny, quien posee un bien en virtud de un precario no ejerce la posesión verdadera. Esto se debe a que el precarista carece de uno de los elementos esenciales de la posesión —el *animus domini*, o intención de poseer para sí mismo— lo cual implica que el derecho no le concede acciones posesorias ni produce la usucapión sobre el bien ocupado. En el sistema del derecho francés, este concepto se relaciona con un contrato celebrado con el propietario mediante el cual se concede el uso gratuito del bien, sin reconocer en el precarista la calidad de dueño, y reafirmando la titularidad del propietario sobre el mismo (Planiol & Ripert, 2005).

En el Derecho español, el concepto del precario ha venido evolucionando de manera distinta. El jurista Manuel Albaladejo señaló que la posesión precaria se da cuando una persona posee sin derecho sobre un bien y está expuesta a que quien legítimamente corresponde la posesión pueda reclamarla y obtener, si fuere el caso, la restitución mediante fallo judicial. Asimismo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo español, según lo recopilado por Díez (2003), distingue tres situaciones en las que puede configurarse la posesión precaria: posesión concedida, posesión tolerada y posesión sin título. En los dos primeros supuestos, existe una voluntad expresa o tácita de conceder la posesión a otra persona de forma gratuita y revocable, lo que doctrinalmente puede asimilarse a una modalidad del comodato. En el caso de la posesión sin título, la situación se caracteriza por la ausencia total de un vínculo jurídico con el propietario, lo que da lugar a la acción de desahucio por precario (equivalente al desalojo en el Perú). Aquí no existe vínculo obligacional válido entre las partes, y, si alguna vez existió, ha perdido eficacia jurídica (Díez, 2003).

Comentando la jurisprudencia española, se ha afirmado que el concepto de precarista no se limita a la mera concesión temporal del uso de una cosa —como sugería el Digesto romano— sino que se extiende a quienes, sin pagar merced ni título, ejercen la posesión de un inmueble o bien y dependen de la voluntad del titular legítimo para su

restitución (Lacruz Berdejo et al., 2004).

En consecuencia, puede afirmarse que la regulación actual del precario en el artículo 911 del Código Civil peruano refleja una evolución histórica del concepto, incorporando elementos tanto de la tradición romana como de la experiencia doctrinal y jurisprudencial española y europea, y reconociendo la naturaleza de hecho jurídico de la posesión precaria, su transitoriedad y su susceptibilidad de revocación a voluntad del titular legítimo (Borda, 2005).

Antecedentes normativos en el Perú

Con anterioridad a la entrada en vigencia del actual Código Civil, la posesión precaria sólo se encontraba prevista en nuestra norma adjetiva civil (C.P.C. y D. Leg. N°21938) 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 continúa 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 esta 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 C.C. Aún 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 C.C. 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 restituir la posesión del mismo, vía la acción del desalojo, de quien lo conduce sin que le asista derecho alguno para continuar poseyendo.

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 física 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 eran jurídicamente, imposibles de imaginar (De La Puente, 2000).

Teorías en el entorno de la posesión

La controversia doctrinaria sobre la posesión ha enfrentado históricamente a la teoría subjetiva, que la concibe como la concurrencia de los elementos corpus y animus,

y a la teoría objetiva, la cual se centra en la mera tenencia de hecho del bien. Esta discusión se mantiene desde la época de la codificación hasta la actualidad. No existen disputas cuando quien detenta la cosa es su propietario, ya que su titularidad le confiere automáticamente el derecho a ejercer no solo las acciones defensivas interdictales, sino también las restitutorias y, en caso necesario, acciones ofensivas como la reivindicatoria. La controversia surge cuando el ocupante de la cosa es distinto del propietario, dado que la posesión en este contexto constituye un derecho respecto del titular, y no simplemente un hecho (Diez, 2003; Savigny, 2009).

Dentro de la teoría subjetiva, tanto Diez (2003) como Savigny (2009) coinciden en que la posesión requiere la existencia simultánea del animus y el corpus. El corpus no se limita a la mera tenencia física, sino que implica la capacidad de influir inmediatamente sobre la cosa y de excluir la intervención de terceros. Por su parte, el animus es la voluntad de tener la cosa para sí como dueño (animus domini). Savigny (2009) sostiene que sin animus, no puede hablarse de posesión, sino únicamente de detentación, por lo que un inquilino que carece de esa intención no es considerado poseedor.

La doctrina francesa, representada por Domat y Pothier, y plasmada en el Code civil francés (1804), adoptó una posición similar a la de Savigny, exigiendo que la posesión implique animus domini. Así, aunque el detentador pueda ejercer control sobre la cosa, como ocurre con un arrendatario rural, no se le reconoce la posesión ni la posibilidad de ejercer acciones posesorias, pues carece de intención de poseer para sí (Mazeaud, 2003).

En contraste, la teoría objetiva, defendida por Rudolf von Ihering en Alemania, sostiene que la posesión se concreta en el corpus, dentro del cual se encapsula el animus, de manera que la voluntad de poseer se materializa en la relación física con la cosa. Según Ihering, no es necesario distinguir entre poseedores y detentadores, dado que ambos están movidos por la misma intención general de ejercer control sobre el bien (animus tenendi). Los Mazeaud explican que esta teoría otorga los efectos de la posesión a todos los ocupantes de manera general, exceptuando casos específicos fundados en una causa detentionis, es decir, en la relación contractual que vincula al detentador con el propietario (Mazeaud, 2003).

Desde esta perspectiva, la teoría objetiva busca proteger la propiedad como concepto central, considerando que la posesión representa "la propiedad en la

defensiva". Ihering, citado por Avendaño (2010), sostiene que para garantizar la defensa de la propiedad, es esencial respetar la "exterioridad" de la posesión. Las acciones posesorias se conciben como mecanismos defensivos, mientras que la reivindicatoria constituye un medio ofensivo; de manera que incluso el poseedor no propietario se beneficia de esta protección, pues la seguridad del propietario depende de la protección absoluta del poseedor.

Messineo (2004) agrega que la posesión puede ejercerse incluso sin titularidad ni título, aunque cuando existe un título, la posesión se considera derivada de otro derecho. Por ejemplo, un arrendatario posee mediante el contrato de arrendamiento, pero esta posesión no se confunde con el derecho de propiedad. De este modo, la posesión, al nacer como relación de hecho (aprehensión, entrega o uso), se transforma inmediatamente en relación de derecho, adquiriendo efectos jurídicos propios, por lo que puede considerarse un derecho subjetivo.

Savigny (2009) también evolucionó en su pensamiento, reconociendo finalmente que la posesión no es únicamente un hecho, sino también un derecho por las consecuencias legales que genera, constituyendo así una causa determinante de efectos jurídicos. La crítica de Ihering a la teoría de Savigny, sobre la necesidad de considerar la posesión solo como tenencia física, ha sido superada históricamente. Actualmente, la doctrina mayoritaria acepta que basta la posibilidad de acceder al bien, aun sin contacto físico constante, para que exista posesión.

En el contexto peruano, según el artículo 896 del Código Civil, la posesión se entiende como un derecho subjetivo, definido como el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Asimismo, la ley peruana refleja la influencia de la teoría objetiva de Ihering, reconociendo la posesión mediata e inmediata, de manera que quien detenta un bien para sí, aun sin animus domini (como arrendatarios o comodatarios), se considera poseedor, mientras que la mera detentación se limita a quienes poseen en relación de dependencia de otro.

En consecuencia, incluso situaciones particulares, como la ocupación temporal de una casa de playa por unos meses, no implican la pérdida de posesión, ya que esta solo se extingue si otra persona ocupa el bien sin autorización, produciéndose un despojo que

activa el derecho subjetivo del poseedor a recurrir a acciones interdictales u otros mecanismos de protección posesoria.

Finalmente, se reconoce la validez de rescatar de la teoría subjetiva de Savigny los elementos corpus y animus, entendidos de forma amplia: el corpus implica la tenencia del bien por sí o a través de otro, y el animus es la intención de poseerlo para sí, ya sea como propietario o mediante otro título legítimo (ejemplo: arrendatario o usufructuario). Quien posee un bien por encargo o instrucciones de otro no puede considerarse poseedor (Diez, 2003).

Clases de posesión en el Perú

a. Posesión inmediata y mediata

Según el artículo 905 del Código Procesal Civil “es poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud un título”, corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión quien confirió el título.

El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo, el inquilino que posee para el propietario.

b. Posesión de buena fe

Prevista por el artículo 906 del Código Civil, “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”. La buena fe es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título.

c. Posesión de mala fe

Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y

viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título.

d. La posesión precaria

La posesión precaria está legislada en el artículo 911 de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: "La posesión precaria es la se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido". Como podemos apreciar es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo, tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos Humanos Marginales.

Cuando el poseedor pierde la eficacia, ya que se extinguió los efectos del título, se trata de una persona que entro en posesión como poseedor ilegítimo y se transforma en poseedor ilegítimo al haberse vencido el plazo o haberse cumplido la condición resolutoria, como podemos ver en este caso no existe buena fe ya que el poseedor es consciente del fenecimiento del título que tenía y por lo tanto es poseedor de mala fe desde el momento que se extinguió su título, pues tiene conocimiento que este ha expirado y que está poseyendo indebidamente un determinado bien. Como por ejemplo el arrendatario, anticresista, usufructuario o comodatario quienes a pesar de haberse terminado el plazo aún continúan en la posesión.

No se debe confundir la posesión ilegítima con la posesión precaria; ya que en la posesión ilegítima existe un título, pero adolece de un defecto de forma o fondo, sin embargo, en la posesión precaria se da por falta absoluta del título.

La posesión puede ser legítima o ilegítima, dependiendo de su conformidad o no con el derecho, siendo la posesión de buena fe y la posesión de mala fe una subclasificación de la posesión ilegítima, la ilegitimidad de la posesión no sólo está dada por la existencia de un título viciado, es decir que adolece de alguna causal de nulidad o anulabilidad, sino que además esta se da cuando ésta se basa en un título el que el

transferente carece de legitimidad para ello, es decir cuando el defecto es de fondo (Planiol, 2005).

2.2.2. Posesión ilegítima

La posesión legítima y la posesión ilegítima o injusticia en el Derecho civil peruano

En el ámbito posesorio, el Perú adoptó desde 1936 la teoría objetiva de la posesión propuesta por Rudolf von Ihering, distanciándose de la influencia de Savigny (2009) y su concepción del animus, que había sido aplicada en el Código Civil peruano de 1852.

El Código Civil actual ha conservado los principios fundamentales que ya se encontraban en el Código de 1936, pero se distingue por una mayor claridad técnica y precisión conceptual, así como por un ordenamiento más sistemático en la exposición normativa. En consecuencia, el Derecho Civil peruano reconoce que la posesión consiste en el ejercicio de hecho de uno o varios poderes inherentes a la propiedad. No se exige, para ser considerado poseedor, que quien detenta el dominio directo de un bien posea animus domini. Con ello, se armoniza el concepto de posesión con el de propiedad, entendido como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Por lo tanto, será considerado poseedor quien efectivamente utilice un bien, satisfaciendo sus necesidades o deseos, como ocurre con el arrendatario o cualquier persona que mantenga una relación directa e inmediata con el bien (poseedor inmediato). De igual modo, se reconoce como poseedor mediato a quien obtiene beneficios del bien, como el arrendador que percibe frutos. Sin embargo, los poderes jurídicos de disposición y reivindicación son exclusivos del propietario; si quien los ejerce no es titular, su posesión será válida únicamente mientras no se afecte el derecho del propietario, de lo contrario se considerará ilegítima (Messineo, 2004; Avendaño, 2010).

La evolución normativa ha permitido establecer con mayor claridad que la posesión de buena fe y la de mala fe son modalidades de la posesión ilegítima. Esta conclusión se desprende del artículo 906 del Código Civil actual, que, a diferencia del artículo 832 del Código anterior, indica que la posesión de buena fe solo puede existir dentro del marco de la posesión ilegítima (Castañeda, 1999).

La norma vigente mantiene la referencia a la existencia de un título, que podría ser afectado por algún vicio, y siguiendo esta lógica, Castañeda (1999) distinguió entre posesión legítima e ilegítima según la validez del título que la fundamenta. Según el autor, la posesión legítima se origina en un título válido, ya sea un derecho real o un negocio jurídico, mientras que la posesión ilegítima carece de título, proveniente de quien no tenía derecho a poseer o a transmitir el bien. Además, se hace necesario diferenciar entre título nulo y anulable: la posesión derivada de un título nulo se considera ilegítima, mientras que la obtenida de un título anulable se mantiene legítima hasta que se declare la nulidad.

No obstante, esta definición presenta limitaciones, considerando que el Código Civil vigente, mediante su artículo 911, incorpora expresamente la figura de la posesión precaria, reconociendo situaciones en las que el título no existe o ha fenecido. Esta inclusión normativa, aunque útil, presenta deficiencias, especialmente en su regulación de la legitimidad de la posesión. En este contexto, Avendaño (2010) propone una definición más precisa: la posesión legítima es aquella conforme al derecho, mientras que la ilegítima se opone al derecho. Este criterio más amplio permite integrar coherentemente la figura del precario como una modalidad de posesión ilegítima, siguiendo el análisis de Arias (1998).

La posesión ilegítima y la posesión precaria

Siguiendo con el análisis de la posesión en el Derecho Civil peruano vigente, se observa que la posesión ilegítima y la posesión precaria no se presentan como categorías separadas, sino que están intrínsecamente vinculadas en su esencia (Wolff & Raiser, 1999). El poseedor precario carece de título para justificar su posesión, mientras que el poseedor ilegítimo cuenta con un título, aunque este pueda ser inválido o defectuoso.

Conforme al Código Civil peruano de 1984, la posesión se entiende como el ejercicio fáctico de uno o más poderes inherentes a la propiedad, tal como se señala en el art. 896, sin que sea necesario que el poseedor cuente con animus domini o con un elemento intencional de dominio. Basta el uso o disfrute efectivo del bien para que exista posesión.

La posesión puede ser legítima o ilegítima, dependiendo de si se ajusta o se opone al Derecho. La posesión ilegítima, a su vez, puede ser de buena o mala fe. Según el art. 906, la posesión ilegítima se considera de buena fe cuando el poseedor cree legítimamente en su derecho, debido a ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

El título es el hecho o acto jurídico (como la apropiación de una res nullius, la accesión, un contrato, testamento o anticipo de herencia) que invoca una determinada calidad jurídica, por ejemplo, la de propietario, arrendatario, comodatario, usufructuario, usuario o habitante. En otras palabras, el poseedor con título posee con derecho, mientras que quien carece de título lo hace sin derecho. El título confiere el derecho a poseer; así, un contrato de compraventa, arrendamiento, comodato, depósito o usufructo otorga al comprador, arrendatario, comodatario, depositario o usufructuario la legitimidad para poseer el bien objeto del contrato.

El poseedor con título válido se considera de buena fe, mientras que el poseedor con título inválido puede ser de buena o mala fe, según desconozca o conozca los vicios que lo afectan. De acuerdo con el art. 906, la posesión ilegítima requiere de un título que adolece de vicios, los cuales pueden o no ser conocidos por el poseedor; si los desconoce por error o ignorancia, es poseedor de buena fe, y si los conoce, de mala fe. En contraste, el art. 911 establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el título previamente existente ha fenecido.

Para ilustrar la diferencia legal entre ambas figuras:

Artículo 906. La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

Artículo 911. La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Como se aprecia, el poseedor ilegítimo de buena fe cuenta con un título, aunque sea inválido por defectos de forma o fondo. Por el contrario, el poseedor precario carece totalmente de título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que poseía ha fenecido. No se considera precario a quien ostente un título vigente, ya sea de instrumento público o privado; en ese caso, en un proceso sumarísimo de desalojo no se cuestiona la validez del

título. Precario es quien no puede acreditar título alguno para poseer un bien o cuyo título ha desaparecido.

En la doctrina nacional, algunos autores equiparan posesión precaria con posesión ilegítima. Avendaño (2010) sostiene que "el poseedor precario es en realidad el poseedor ilegítimo", mientras que Cuadros Villena (2005) indica que la norma del art. 911, al referirse a la ausencia de título posesorio, describe a un poseedor ilegítimo que carece absolutamente de título, que ingresó de hecho a la posesión o cuyo título es nulo o ineficaz. Este poseedor puede actuar de buena fe si desconoce, por error o ignorancia, su falta de título o el vicio que lo invalida. Sánchez (2003) coincide en que "el poseedor ilegítimo será precario mientras su título sea nulo o anulable".

En síntesis, la relación entre posesión precaria y posesión ilegítima muestra una gradación basada en la existencia y validez del título: mientras la posesión ilegítima puede derivar de un título defectuoso, la precaria se caracteriza por la ausencia total de título o la extinción del mismo. Esta distinción doctrinal facilita la comprensión de la protección posesoria y la correcta aplicación de los artículos 906 y 911 del Código Civil peruano.

2.2.3. Definición de términos

Animus. - El animus en materia posesorias se refiere a la intención subjetiva del poseedor de comportarse con respecto al bien como lo haría el titular de un derecho real sobre el mismo. Este elemento subjetivo implica la voluntad consciente de ejercer poderes sobre la cosa más allá de la mera tenencia física, lo que diferencia la posesión jurídica de la mera detentación. (Savigny, 2009; Lacruz et al., 2004).

Buena fe. - La buena fe en el contexto de la posesión es un principio general del derecho civil que caracteriza a quien posee creyendo honestamente que su situación no perjudica a un tercero con derecho, siempre que esta creencia no se base en una negligencia grave o ignorancia inexcusable. La buena fe se presume y puede ser relevada por prueba en contrario. (Lacruz et al., 2004).

Corpus. - El corpus es el componente material de la posesión, entendido como la

posesión física o el control efectivo de una cosa, que se manifiesta cuando una persona está en contacto directo con el bien o ejerce actos de uso, disfrute o disposición sobre él. (Lacruz et al., 2004; Messineo, 2004).

Ilegítima. - Se califica de ilegítima a la posesión cuando carece de título válido conforme al ordenamiento jurídico, es decir, cuando quien detenta la cosa no posee un fundamento jurídico legítimo para hacerlo. En este sentido, la ilegitimidad se relaciona con la ausencia de un título que confiera derecho real. (Urteaga, 2000).

Inmueble. - Un bien inmueble es una cosa que, por su propia naturaleza o por disposición legal, no puede separarse del suelo sin sufrir deterioro, y que está jurídicamente unida a la tierra. Esto comprende el terreno, las construcciones adheridas permanentemente y otros bienes jurídicamente asimilados a éste. (Definición doctrinal conforme a la doctrina civil sobre bienes inmuebles, integrando criterios comunes de textos de doctrina civil).

Precaria. - La posesión precaria se refiere a la situación en que una persona detenta un bien sin poseer ningún título válido de propiedad ni otro derecho real que lo legitime para poseer; es decir, se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. (Castañeda, 1999).

Posesión. - La posesión es la situación fáctica y jurídica mediante la cual una persona ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad sobre una cosa, integrando un elemento material (corpus) y, en su manifestación jurídica, el elemento subjetivo (animus), que permite distinguirla de la mera tenencia. (Lacruz et al., 2004; Savigny, 2009).

Poseedor. - Es la persona que tiene sobre una cosa el poder físico que emana del derecho de propiedad o de otro derecho real que confiere facultades similares, y que puede ejercer actos de uso, disfrute o disposición sobre ella. (Lacruz et al., 2004).

Posesión de buena fe. - Se considera que existe posesión de buena fe cuando el poseedor cree sinceramente que su situación es legítima, sin tener conciencia de que está lesionando un derecho ajeno o que su título es viciado. Esta buena fe se relaciona con la ignorancia o error justificable respecto de la legitimidad de su derecho. (Lacruz et al., 2004).

Propiedad. - La propiedad es un derecho real principal que confiere a su titular la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar una cosa dentro de los límites legales; es decir, es la más amplia de las potestades sobre un bien reconocida por el derecho civil. (Lacroix et al., 2004; doctrina civil general sobre propiedad).

Sentencia. - La sentencia es el acto jurisdiccional emanado de un juez que resuelve de forma hetero compositiva el conflicto sometido a análisis judicial, evaluando los medios probatorios y aplicando las normas jurídicas pertinentes de manera particularizada al caso concreto. (De La Oscosura, 2005).

Capítulo III

METODOLOGÍA

CAPITULO III - METODOLOGIA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1 Tipo de investigación

La investigación realizada se desarrolló bajo un enfoque mixto, combinando la metodología dogmática con la metodología empírica, también denominada Jurídica Social. Esta aproximación permitió ampliar y profundizar el conocimiento sobre el problema de investigación, identificar las causas que lo originan y formular propuestas de solución fundamentadas. Asimismo, la investigación permitió analizar el comportamiento de las variables en la realidad, evaluando su impacto y el alcance de los mecanismos jurídicos existentes, con el propósito de ofrecer recomendaciones que contribuyan a la correcta aplicación del derecho y a la mejora de la práctica jurídica en el contexto estudiado.

3.1.2 Diseño de investigación

La investigación se clasificó como no experimental, dado que no incluyó la manipulación intencional de la variable independiente, y tampoco contó con un grupo de control ni experimental. Su objetivo principal fue analizar el hecho jurídico objeto de estudio una vez ocurrido, sin que se alteraran los datos obtenidos durante el proceso de recolección de información, garantizando así la objetividad y fidelidad de los resultados (Solís, 1991).

3.1.3. Diseño general

Para el análisis de la relación entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, se empleó un diseño transversal, dado que la recolección de datos se realizó mediante un corte temporal específico. Esto permitió estudiar los hechos jurídicos identificados en el problema de investigación y los criterios técnico-jurídicos de los abogados especialistas en un momento determinado, sin manipular variables ni alterar los datos obtenidos.

El diseño transversal permitió examinar, de manera simultánea, los elementos doctrinales, jurisprudenciales y prácticos vinculados a la posesión precaria y la posesión ilegítima, estableciendo un panorama integral de su incidencia y relación jurídica dentro

del marco del Derecho Civil peruano. La delimitación temporal considerada abarcó el periodo 2025, periodo durante el cual se recopilaron los datos y opiniones de expertos que sirvieron de base para el análisis del tema.

Este enfoque metodológico garantiza que la interpretación de la posesión precaria y de la posesión ilegítima se realice de manera sistemática y objetiva, permitiendo contrastar la teoría doctrinal con la práctica jurisprudencial y con los criterios técnicos de los especialistas consultados.

3.1.4. Diseño específico

Se utilizó un diseño descriptivo-explicativo, ya que permitió analizar en detalle los elementos que configuran la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, describiendo su naturaleza, alcance y características jurídicas según la doctrina, la jurisprudencia y los criterios técnico-jurídicos de los abogados especialistas.

Asimismo, este diseño posibilitó explicar la relación jurídica existente entre ambas formas de posesión, identificando los factores que generan conflictos o problemáticas en la práctica forense, y evaluando el comportamiento de estas instituciones en situaciones reales. De esta manera, se logró un enfoque integral que combina la descripción de los conceptos con la explicación de su incidencia y aplicación práctica en el contexto jurídico nacional.

3.2. Métodos específicos

Los métodos específicos empleados en la investigación se seleccionaron para permitir un análisis integral de las formas de posesión en el Derecho Civil peruano, considerando tanto el enfoque doctrinal como la práctica forense actual:

- **Método Dogmático:** Este método se orientó al estudio profundo de la doctrina jurídica, con el fin de identificar, sistematizar y analizar los conceptos de posesión precaria e ilegítima, así como sus fundamentos normativos y doctrinales. Se emplearon instrumentos lógicos como la inducción, deducción, análisis, síntesis, comparación y analogía, con el objetivo de construir conceptos jurídicos claros y proponer criterios coherentes para su interpretación y aplicación (Carrillo, 2015).

- **Método Hermenéutico:** Se utilizó para interpretar los textos normativos, jurisprudenciales y doctrinales que abordan la posesión precaria e ilegítima, considerando que estas instituciones jurídicas admiten diversas interpretaciones. Este método permitió extraer significados precisos de los conceptos y normas aplicables, favoreciendo la elaboración de conclusiones fundamentadas y pertinentes (Lacruz et al., 2004).
- **Método Exegético:** Este método se enfocó en el análisis sistemático de las normas jurídicas vigentes relacionadas con la posesión precaria e ilegítima, con el propósito de comprender su contenido, estructura y finalidad. Se aplicó para estudiar la normatividad civil peruana y asegurar que la investigación permaneciera dentro de los límites conceptuales del Derecho, evitando la influencia de elementos externos (Diez-Picazo, 2010).
- **Método Fenomenológico:** Permitted examinar los fenómenos sociales y jurídicos que se manifiestan en la práctica de la posesión precaria e ilegítima, identificando su esencia y evolución histórica. Este enfoque posibilitó comprender cómo se aplican estas figuras jurídicas en distintos contextos sociales y forenses, así como su incidencia en conflictos reales (Hauriou, 1998).
- **Método Matemático:** Debido a la naturaleza mixta de la investigación, se utilizó para organizar y representar datos empíricos obtenidos de entrevistas a abogados especialistas en Derecho Civil y de revisión de casos jurisprudenciales, mediante cuantificación numérica que facilitara el análisis comparativo y la interpretación objetiva de los resultados (Hernández et al., 2014).
- **Método Estadístico:** Se empleó para describir y relacionar los datos empíricos sobre la percepción y aplicación de la posesión precaria e ilegítima en la práctica judicial. Su finalidad fue simplificar, analizar y presentar la información de manera que permitiera identificar tendencias y patrones relevantes para los objetivos de la investigación (Triola, 2018).

3.3. Fases de la investigación:

a) Planteamiento del problema: Comprendió la definición y delimitación del problema de investigación, así como la formulación de hipótesis y la selección de los métodos más adecuados para su estudio, en relación con la posesión precaria e ilegítima en el Derecho Civil peruano.

b) Construcción del conocimiento: Se realizó la búsqueda y análisis crítico de las fuentes doctrinales, normativas y jurisprudenciales. Se recopilaron, organizaron y sistematizaron los datos, considerando:

- Bibliografía: Fuentes doctrinales y publicaciones especializadas en Derecho Civil.
- Nemotecnia: Citas, resúmenes y observaciones sobre materias relacionadas con la posesión.
- Webgrafía: Recursos digitales relevantes para el estudio de la posesión precaria e ilegítima.

c) Discusión: Se efectuó una revisión crítica de la información obtenida, adoptando las tesis más sólidas y aplicando los métodos pertinentes para analizar los conceptos, permitiendo así una síntesis coherente de los resultados y la interpretación de la relación entre posesión precaria e ilegítima.

d) Informe final: La redacción del libro se realizó siguiendo las normas del estilo APA (7.^a edición), garantizando claridad, rigor académico y adecuada presentación de los hallazgos doctrinales, normativos y empíricos.

3.4. Estrategias o procedimientos de recogida, análisis e interpretación de información

Para alcanzar los objetivos de la investigación y garantizar la obtención de información suficiente y pertinente sobre la posesión precaria e ilegítima en el Derecho Civil peruano, se emplearon diversas estrategias y procedimientos, combinando métodos documentales, cuantitativos y cualitativos:

Técnica Documental: Se utilizó para recopilar información a partir de fuentes primarias y secundarias, tales como normas jurídicas, doctrinas especializadas, artículos científicos, sentencias y comentarios jurisprudenciales. Los instrumentos empleados fueron fichas textuales y fichas de resumen, que permitieron registrar con precisión la información relevante para el análisis doctrinal y jurisprudencial.

Método de la Argumentación Jurídica: Para integrar la información recopilada en un todo coherente y estructurado, se aplicó este método. Permitted elaborar una interpretación crítica de los conceptos de posesión precaria e ilegítima, establecer relaciones entre las normas y la práctica forense, y construir un modelo de análisis jurídico que unificara los datos doctrinales, normativos y empíricos.

Método Cuantitativo y Cualitativo: La información empírica se obtuvo mediante encuestas y entrevistas a abogados especialistas en Derecho Civil, así como mediante el análisis de casos jurisprudenciales. El enfoque cuantitativo permitió sistematizar datos numéricos sobre criterios técnicos de los abogados, mientras que el enfoque cualitativo permitió recoger opiniones, valoraciones y apreciaciones sobre la aplicación de la posesión precaria e ilegítima en la práctica forense.

Nota metodológica: La investigación no tuvo como finalidad la generalización estadística, sino la identificación de particularidades, interpretaciones y significados aportados por los especialistas, así como la observación de tendencias en la jurisprudencia y la doctrina.

Análisis e interpretación de la información: Para el análisis e interpretación de la información se empleó el Análisis de Contenido, siguiendo estos pasos:

a) Selección de la información relevante: Identificación de los datos más significativos obtenidos de la doctrina, la jurisprudencia y los criterios de abogados especialistas.

b) Determinación de categorías: Clasificación de los datos en categorías pertinentes a la posesión precaria e ilegítima, conforme a los objetivos específicos de la investigación.

c) Identificación de unidades de análisis: Establecimiento de las unidades de estudio, tales como casos jurisprudenciales, opiniones doctrinales o respuestas de los abogados entrevistados.

d) Selección del sistema de recuento o medida: Determinación de la forma de cuantificación o valoración de los datos, según su naturaleza cualitativa o cuantitativa.

Criterios para la sistematización de la información

Para garantizar la validez y confiabilidad del análisis, se consideraron los siguientes criterios:

- a) Identificación de la fuente: Registro detallado del lugar y origen de la información, incluyendo autores, obras, artículos y jurisprudencia.
- b) Recolección organizada: La información se recogió conforme a los objetivos de investigación, utilizando técnicas e instrumentos adecuados.
- c) Sistematización de la información: Organización de los datos de manera lógica y coherente, integrando la información doctrinal, normativa y empírica.
- d) Análisis crítico y evaluación: Interpretación de los datos mediante el contraste entre doctrina, jurisprudencia y criterios técnico-jurídicos, para extraer conclusiones precisas y fundamentadas

3.5. Técnicas e instrumentos

Para el presente trabajo de investigación, se seleccionaron técnicas e instrumentos que permitieran analizar la relación jurídica entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, considerando la doctrina, la jurisprudencia, la normativa vigente y los criterios técnico-jurídicos de abogados especialistas.

3.5.1. Técnica de recopilación documental

Se empleó la recopilación documental, centrada en:

- Doctrina: Obras de autores especializados en Derecho Civil que abordan la posesión precaria e ilegítima, así como artículos académicos y publicaciones jurídicas.
- Jurisprudencia: Sentencias relevantes emitidas por el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema, que permiten analizar la interpretación judicial de los conceptos de posesión precaria e ilegítima.
- Normativa: Disposiciones legales del Código Civil peruano y normas complementarias relacionadas con la posesión y los derechos reales.
- Esta técnica permitió construir un marco teórico sólido, comprendiendo tanto la fundamentación doctrinal como la interpretación judicial de los conceptos estudiados.

3.5.2. Técnica de entrevistas

Se emplearon entrevistas semiestructuradas aplicadas a abogados especialistas en Derecho Civil, con el objetivo de:

- Conocer su criterio técnico-jurídico sobre la configuración y aplicación práctica de la posesión precaria e ilegítima.
- Analizar la relación práctica y jurídica entre ambas figuras en la realidad forense.
- Complementar la información doctrinal y jurisprudencial con perspectivas profesionales sobre el problema de investigación.

3.5.3. Instrumentos de análisis

Para el estudio de la normatividad y doctrina, se emplearon los siguientes métodos:

- Método dogmático: Para sistematizar la doctrina y organizar los conceptos jurídicos sobre posesión precaria e ilegítima.
- Método exegético: Para analizar la norma jurídica, interpretando los artículos relevantes del Código Civil y su aplicación práctica.
- Método hermenéutico: Para interpretar los conceptos doctrinales y jurisprudenciales en el contexto de los objetivos de investigación.
- Método de la argumentación jurídica: Para integrar los datos doctrinales, normativos y de entrevistas en una construcción lógica y coherente sobre la relación entre posesión precaria e ilegítima.

3.5.4. Procesamiento, análisis e interpretación de la información

El análisis se realizó siguiendo los pasos:

1. Selección de la información relevante de la doctrina, jurisprudencia, normativa y entrevistas.
2. Identificación de categorías y unidades de análisis, relacionadas con los objetivos específicos: posesión precaria, posesión ilegítima y su relación jurídica.
3. Sistematización de la información, ordenando los datos en forma coherente y vinculándolos con el marco teórico.
4. Interpretación de resultados, integrando los hallazgos de la doctrina, jurisprudencia y criterios técnico-jurídicos de abogados especialistas, para generar conclusiones precisas sobre la relación jurídica entre posesión precaria e ilegítima en el Derecho Civil peruano.

3.6. Contexto

El estudio se desarrolló considerando el contexto del Derecho Civil peruano vigente y la práctica profesional de abogados especialistas en Derecho Civil durante el año 2025. La investigación se centró en recoger criterios técnico-jurídicos sobre posesión precaria y posesión ilegítima en las ciudades de Huaraz y Trujillo, permitiendo contrastar la doctrina, la jurisprudencia y la normativa con la práctica actual de los operadores jurídicos.

3.7. Unidad de análisis o informantes

3.7.1. A nivel teórico

La unidad de análisis teórica está conformada por:

- Doctrina: Obras de autores especializados en Derecho Civil sobre posesión precaria e ilegítima.
- Jurisprudencia: Sentencias relevantes del Tribunal Constitucional y de la Corte Suprema sobre la posesión precaria e ilegítima.
- Normatividad: Artículos pertinentes del Código Civil peruano relacionados con la posesión y derechos reales.

Estructura de la unidad de análisis teórica:

- Categorización del tema: Se establecieron categorías de análisis sobre posesión precaria, posesión ilegítima y su relación jurídica.
- Unidades de registro: Se delimitó el análisis de las referencias doctrinales, jurisprudenciales y normativas según los objetivos específicos.

3.7.2. A nivel empírico

Delimitación de la población:

- Población de estudio: Abogados especialistas en Derecho Civil de las ciudades de Huaraz y Trujillo.
- Criterio de selección: Profesionales con experiencia práctica en casos relacionados con posesión precaria e ilegítima, a fin de obtener criterios técnico-jurídicos actualizados.

Determinación de la muestra de estudio:

- Tipo: No probabilística.
- Técnica muestral: Intencional, seleccionando abogados que cumplan con el criterio de especialización.
- Tamaño de la muestra: 80 abogados especialistas, 40 abogados especialistas de la ciudad de Huaraz y 40 abogados especialistas de la ciudad de Trujillo.
- Unidad de análisis: Personas (abogados especialistas).

Procesamiento y análisis de la información

Dado que la investigación se centra en doctrina, jurisprudencia, normativa y entrevistas a abogados especialistas, el análisis se realiza con enfoque cualitativo y complementariamente cuantitativo para sistematizar las opiniones de la muestra.

- Análisis cualitativos:
 1. Selección de la información relevante de la doctrina, jurisprudencia, normativa y entrevistas.
 2. Definición de categorías de análisis según los objetivos específicos: posesión precaria, posesión ilegítima y relación jurídica entre ambas.

3. Codificación y sistematización de datos para identificar patrones, coincidencias y divergencias.
4. Interpretación de resultados, contrastando la doctrina y la jurisprudencia con los criterios de los abogados especialistas.

- **Análisis cuantitativo:**

Se aplicó estadística descriptiva básica para organizar y representar la información obtenida de las entrevistas, mediante cuadros y gráficos, mostrando la frecuencia de criterios y percepciones sobre los temas de estudio.

- **Contrastación y validación:**

Los resultados fueron confrontados con los objetivos específicos y el marco teórico, permitiendo validar y reforzar conclusiones sobre la incidencia y relación jurídica entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano.

3.8. Análisis estadístico de la información

Para el procesamiento de la información empírica obtenida de los abogados especialistas se aplicó una combinación de estadística descriptiva básica y análisis cualitativo, utilizando el programa SPSS versión 20.0 para organizar los datos y presentar los resultados de manera clara mediante cuadros y gráficos.

Los pasos seguidos fueron:

Tabulación de la información: Se registraron y codificaron las respuestas de los 80 abogados especialistas (40 de Huaraz y 40 de Trujillo) según las categorías definidas: posesión precaria, posesión ilegítima y relación jurídica entre ambas.

Representación cuantitativa: Se calculó la frecuencia y porcentaje de las respuestas para visualizar patrones, coincidencias y divergencias en la interpretación de los operadores jurídicos.

Contrastación con la teoría y jurisprudencia: Los resultados empíricos fueron comparados con la doctrina, la normativa y la jurisprudencia vigente, permitiendo identificar convergencias y diferencias entre la práctica profesional y el marco legal.

Interpretación cualitativa: Se analizaron las opiniones de los abogados especialistas en función de los objetivos de investigación, evaluando cómo perciben la configuración jurídica de la posesión precaria e ilegítima y su relación en la práctica forense.

Validación de conclusiones: La combinación de análisis cuantitativo y cualitativo permitió validar y sustentar las hipótesis planteadas, integrando los datos empíricos con el tratamiento doctrinal y jurisprudencial.

Esta estrategia asegura que, aunque no se trabajó con grandes bases de datos judiciales, los resultados reflejen la realidad de la práctica jurídica actual y puedan ser contrastados de manera sistemática con la doctrina y normativa peruana.

Capítulo IV

RESULTADOS

CAPÍTULO IV - RESULTADOS

4.1. Resultados empíricos

Resultados de las encuestas realizadas

Sección I: Datos generales de los encuestados

Ciudad	Años de experiencia <5	5–10 años	>10 años	Especialización principal: Civil patrimonial	Derecho de propiedad y posesión	Otros
Huaraz (40)	5 (12,5%)	15 (37,5%)	20 (50%)	18 (45%)	20 (50%)	2 (5%)
Trujillo (40)	8 (20%)	12 (30%)	20 (50%)	16 (40%)	22 (55%)	2 (5%)

Análisis:

El 50% de los abogados de Huaraz y Trujillo cuenta con más de 10 años de experiencia, lo que asegura un juicio técnico-jurídico sólido sobre las figuras de posesión precaria e ilegítima. Los profesionales con menos experiencia representan entre 12,5% y 20%, lo que permite un contraste entre visiones consolidadas y emergentes.

Sección II: Concepción jurídica de la posesión precaria

Para examinar la concepción jurídica de la posesión precaria según los abogados especialistas, el cuestionario incluyó preguntas diseñadas para identificar cómo perciben la definición, características y regulación de esta figura en el Derecho Civil peruano. El objetivo fue determinar si la normativa vigente brinda criterios claros para su comprensión y diferenciación respecto a la posesión ilegítima, así como conocer la frecuencia de su aparición en la práctica profesional y las dificultades que genera su interpretación. Las preguntas formuladas fueron:

1.- ¿Cómo define usted la posesión precaria en el contexto del Derecho Civil peruano?

Tipo de pregunta:

Abierta, orientada a recabar la concepción doctrinal y práctica de los abogados especialistas.

Tabla 1

Percepción de abogados sobre la definición de posesión precaria

Pregunta	Huaraz (40 abogados)	Trujillo (40 abogados)
Definición de posesión precaria	<ul style="list-style-type: none"> - 60%: "Posesión sin título alguno o cuando el título ha fenecido" - 25%: "Falta de derecho real sobre el bien" - 15%: "Criterios mixtos: desconocimiento de derechos de terceros" 	<ul style="list-style-type: none"> - 55%: "Posesión sin título" - 30%: "Distinción con la posesión ilegítima" - 15%: "Interpretaciones de mala fe"

Interpretación:

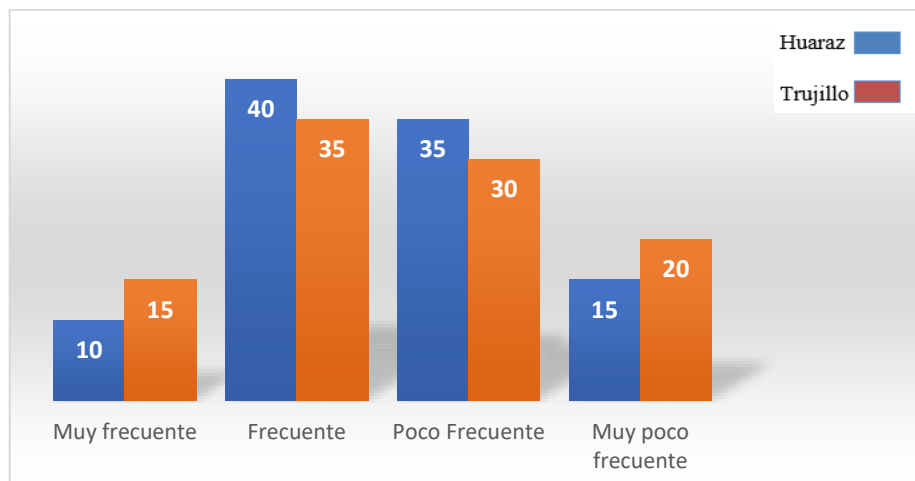
Los resultados evidencian que la mayoría de los abogados reconocen que la posesión precaria carece de título válido, consolidando su naturaleza jurídica dentro del Derecho Civil peruano. Existe una pequeña variación en los matices interpretativos entre ciudades, reflejando diferencias en formación o experiencia profesional, pero la tendencia general confirma la comprensión doctrinal mayoritaria.

2.- En su práctica profesional, ¿con qué frecuencia encuentra casos de posesión precaria?

Tipo de pregunta: Muy frecuente, Frecuente, Poco frecuente, Muy poco frecuente

Figura 1

Frecuencia de casos de posesión precaria en la práctica profesional Huaraz



Interpretación:

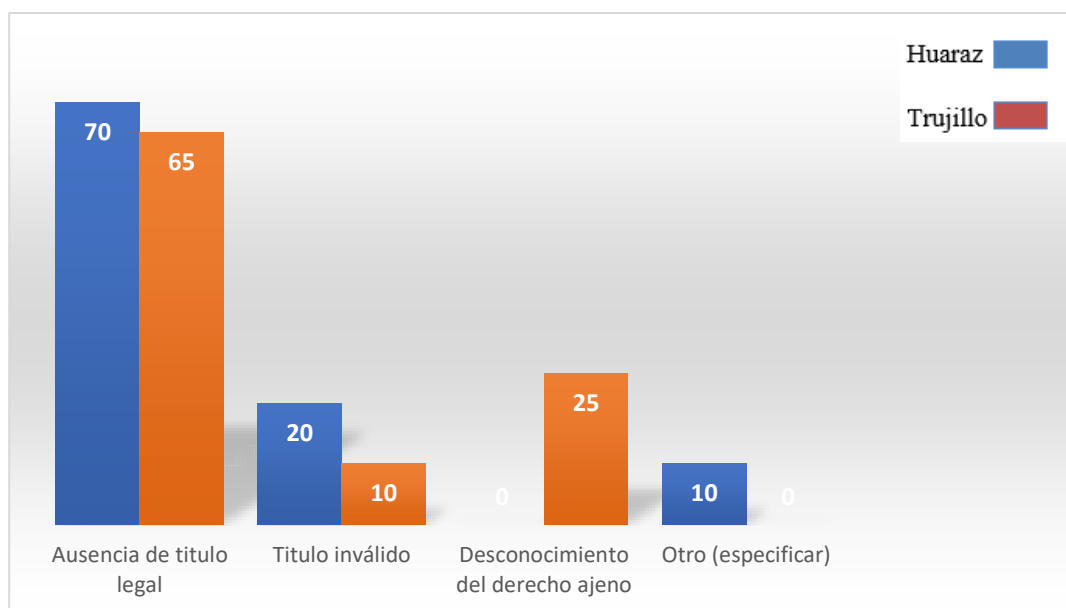
Los abogados coinciden en que los casos de posesión precaria son relativamente comunes, siendo más reportados como “frecuentes” que “muy frecuentes”. Esto refleja que la posesión precaria es una figura recurrente en la práctica civil, aunque con menor incidencia que otras formas de posesión. La ligera diferencia entre ciudades puede atribuirse a la dinámica de los conflictos patrimoniales locales.

3.- Según su criterio, la posesión precaria se distingue principalmente de la posesión ilegítima por:

Tipo de pregunta: (Opciones) Ausencia de título legal, Título inválido, Desconocimiento del derecho ajeno, Otro (especificar)

Figura 2

Criterios diferenciadores de la posesión precaria frente a la posesión ilegítima



Interpretación:

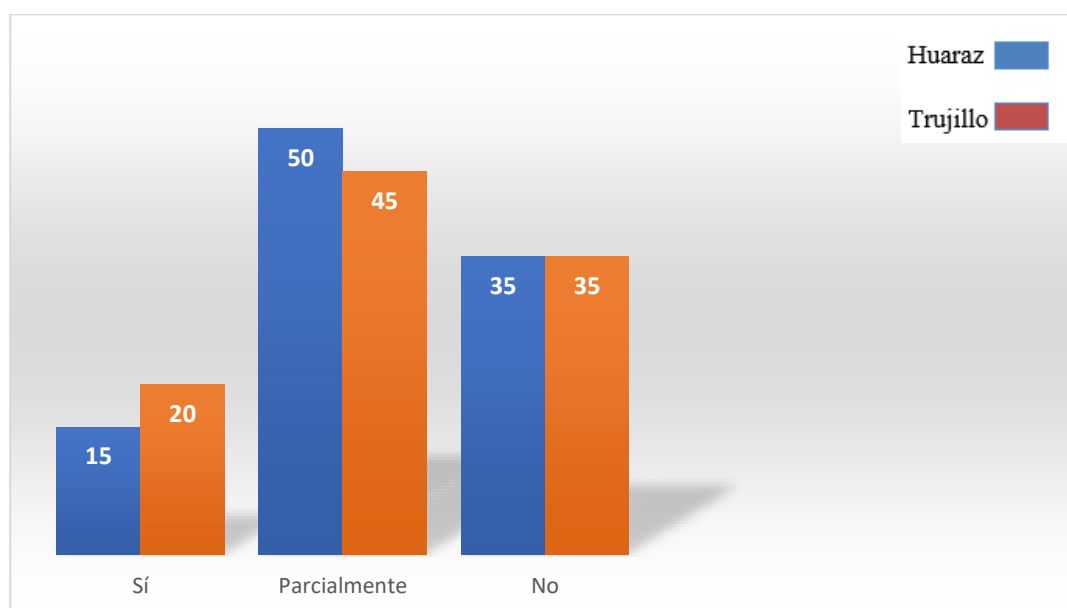
Los resultados muestran consenso en que la característica principal de la posesión precaria es la ausencia de título legal, diferenciándola de la posesión ilegítima, que sí puede contar con un título inválido. La percepción coincide con la doctrina peruana sobre la materia.

4.- ¿Considera que la normativa peruana vigente regula de manera clara la posesión precaria?

Tipo de pregunta: (opciones) Sí, Parcialmente, No

Figura 3

Percepción sobre la suficiencia normativa de la regulación de la posesión precaria



Interpretación:

La mayoría de los abogados considera que la normativa peruana solo regula parcialmente la posesión precaria, evidenciando vacíos normativos que pueden generar interpretaciones divergentes en la práctica forense. Esto confirma la hipótesis específica a) sobre la comprensión no uniforme de la posesión precaria.

Sección III: Configuración jurídica de la posesión ilegítima

En esta sección se analiza la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, considerando la percepción de abogados especialistas de Huaraz y Trujillo, así como el marco doctrinal y jurisprudencial vigente. Se busca identificar su definición, elementos constitutivos y aplicación práctica, y establecer comparaciones entre ambas ciudades para evidenciar coincidencias y diferencias en su interpretación y uso en la práctica forense. Las preguntas que se formularon son:

1.- ¿Cuál es su interpretación de la posesión ilegítima según la doctrina y jurisprudencia peruana?

Tipo de pregunta: Abierta

Tabla 2

Interpretación de la posesión ilegítima

Ciudad	Definición principal (%)	Segunda Interpretación (%)	Interpretación complementaria (%)
Huaraz	50% "posesión con título inválido o defectuoso, de buena o mala fe"	30% "desconocimiento de vicios que afectan el título o error de buena fe"	20% "posesión contraria al derecho con conocimiento parcial del título inválido"
Trujillo	45% "posesión con título inválido"	35% "mala fe consciente en algunos casos"	20% "aplicación judicial discrecional según el caso"

Interpretación:

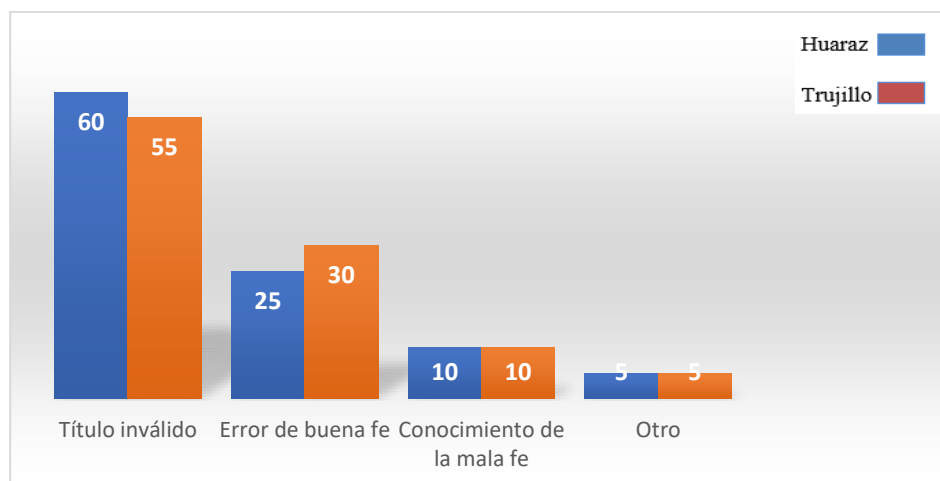
Los abogados de ambas ciudades coinciden mayoritariamente en que la posesión ilegítima se configura por un título inválido o defectuoso, con diferencias en la valoración de la buena o mala fe. La interpretación doctrinal se refleja claramente en la práctica profesional, mostrando uniformidad relativa, aunque con matices de valoración de la conciencia del poseedor sobre los vicios de su título.

2.- Según su experiencia, los elementos más comunes que determinan la posesión ilegítima son:

Tipo de pregunta: Escala de respuesta múltiple: Título inválido, Error de buena fe, Conocimiento de la mala fe, Otro

Figura 4

Elementos más comunes que determinan la posesión ilegítima



Interpretación:

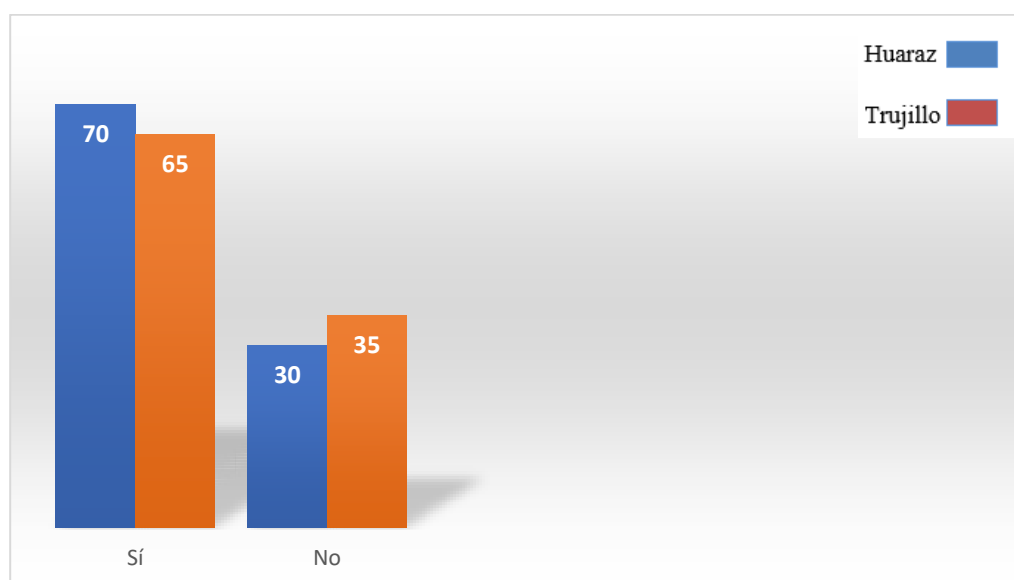
El elemento predominante identificado por los abogados es el título inválido, lo que refuerza la visión doctrinal de que la invalidez del título es el núcleo de la posesión ilegítima. Los errores de buena fe son menos frecuentes, y la mala fe consciente se presenta en casos excepcionales. La similitud entre Huaraz y Trujillo muestra coherencia en la percepción profesional sobre los elementos que configuran la posesión ilegítima.

3.- ¿Considera que la posesión ilegítima puede coexistir con la buena fe?

Tipo de pregunta (Escala de respuesta): Sí / No

Figura 5

La posesión ilegítima puede coexistir con la buena fe



Interpretación:

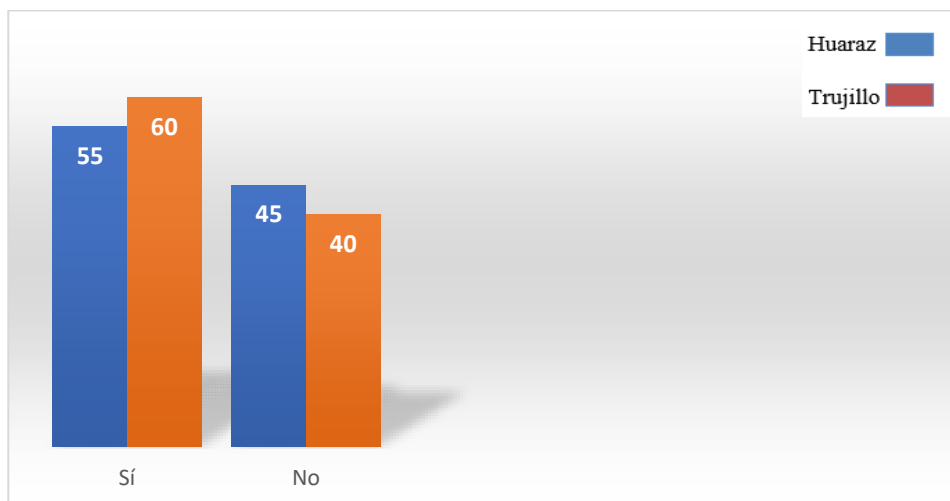
La mayoría de los abogados considera que sí puede coexistir, especialmente cuando el poseedor desconoce los vicios de su título (posesión ilegítima de buena fe). Esto refleja el entendimiento doctrinal y jurisprudencial que permite diferenciar entre posesión ilegítima de buena fe y de mala fe, y resalta la importancia del conocimiento del poseedor sobre su situación jurídica.

4.- En su práctica, ¿la posesión ilegítima es más frecuente que la precaria?

Tipo de pregunta (Escala de respuesta): Sí / No

Figura 5

La posesión ilegítima puede coexistir con la buena fe



Interpretación:

Los abogados perciben que la posesión ilegítima es más frecuente que la precaria, lo que coincide con la hipótesis de que la posesión precaria constituye una forma específica de posesión ilegítima. La ligera diferencia entre ciudades puede estar relacionada con el tipo de casos que llegan a cada jurisdicción y con la práctica forense local.

5.- Explique su respuesta sobre la coexistencia de posesión ilegítima y precaria

Tipo de pregunta: Abierta

Tabla 3

Coexistencia de posesión ilegítima y precaria

Ciudad	Interpretación principal (%)	Segunda interpretación (%)	Interpretación complementaria (%)
Huaraz	60% "posesión precaria es un caso extremo de posesión ilegítima, generalmente de mala fe o sin título"	25% "confusión doctrinal y jurisprudencial genera debates en la práctica"	15% "casos particulares donde la precaria no se equipará a ilegítima, según la intención del poseedor"
Trujillo	65% "posesión precaria es una manifestación de la ilegítima, reforzando la relación directa entre ambas figuras"	20% "necesidad de criterios claros para diferenciar cada tipo de posesión en los tribunales"	15% "interpretaciones mixtas según el contexto del caso concreto"

Interpretación:

Se confirma que la mayoría de abogados especialistas ve la posesión precaria como una forma específica de posesión ilegítima, en línea con la hipótesis general. Las divergencias se deben principalmente a diferencias en la interpretación doctrinal y la aplicación judicial, lo que evidencia la importancia de criterios uniformes para su aplicación práctica.

Sección IV: Relación jurídica entre posesión precaria y posesión ilegítima

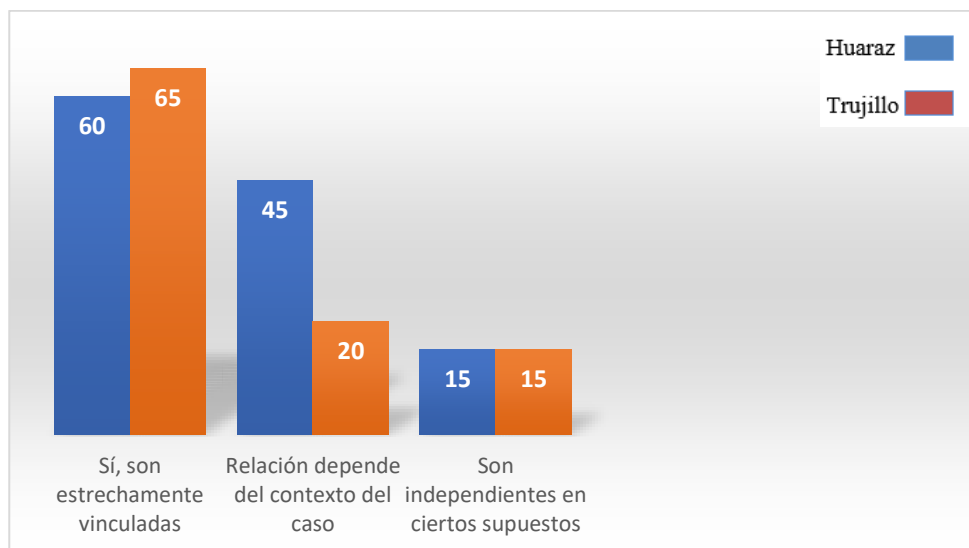
Para evaluar la percepción de los abogados especialistas sobre la relación jurídica entre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, se incluyeron preguntas orientadas a identificar el vínculo conceptual, la interpretación doctrinal y la aplicación práctica de estas figuras jurídicas. Las preguntas formuladas son:

1.- ¿Existe una relación directa entre posesión precaria y posesión ilegítima?

Tipo de pregunta (Escala de respuesta): Sí, son estrechamente vinculadas; No, son independientes

Figura 6

Relación directa entre posesión precaria y posesión ilegítima



Interpretación:

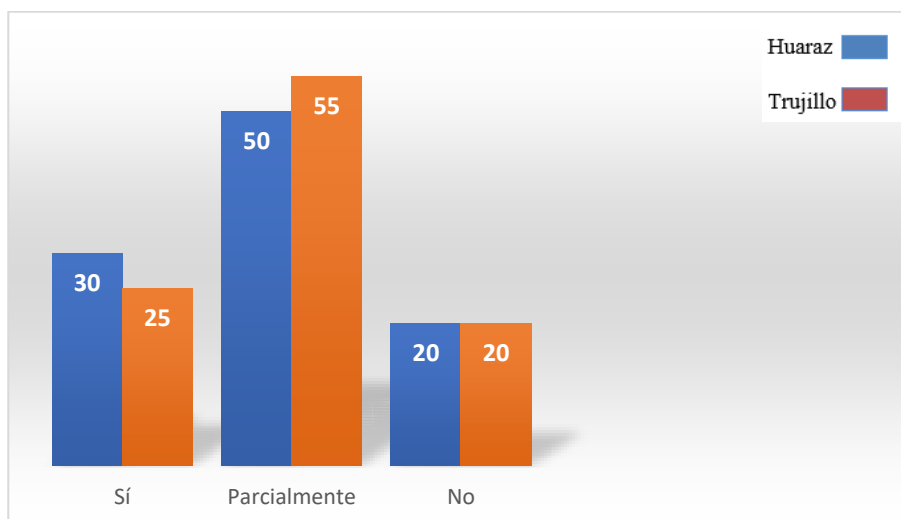
La mayoría de abogados en ambas ciudades percibe una relación directa y estructural entre ambas figuras, reforzando la hipótesis general de que la posesión precaria constituye una manifestación de la posesión ilegítima. Las diferencias menores reflejan la influencia del contexto judicial y la interpretación del derecho subjetivo del poseedor.

2.- ¿Considera que la jurisprudencia peruana actual aplica correctamente la distinción entre posesión precaria e ilegítima?

Escala de respuesta: Si, Parcialmente, No.

Figura 7

La jurisprudencia peruana actual aplica correctamente la distinción entre posesión precaria e ilegítima



Interpretación:

La percepción general evidencia que la jurisprudencia peruana no aplica de manera uniforme la distinción entre posesión precaria e ilegítima, coincidiendo con la hipótesis específica b), sobre la falta de tratamiento normativo y jurisprudencial sistemático.

3.- En su experiencia profesional, ¿qué dificultades surgen al interpretar y aplicar la posesión precaria y la posesión ilegítima en casos concretos?

Tipo de pregunta: Pregunta abierta

Tabla 4

Dificultades al interpretar y aplicar la posesión precaria e ilegítima

Ciudad	Interpretación principal (%)	Segunda interpretación (%)	Interpretación complementaria (%)
Huaraz	40% "confusión doctrinal y jurisprudencial, especialmente en la aplicación de la mala fe"	35% "dificultad para diferenciar títulos inválidos de ausencia de título"	25% "casos concretos donde la intención del poseedor complica la clasificación"
Trujillo	45% "incertidumbre judicial sobre la relación entre precaria e ilegítima"	30% "interpretación discrecional por parte de jueces, generando resultados inconsistentes"	25% "problemas en la valoración de la buena o mala fe del poseedor, especialmente en bienes inmuebles de alto valor"

Interpretación:

Las dificultades identificadas reflejan la complejidad práctica de diferenciar posesión precaria e ilegítima, reforzando la necesidad de criterios doctrinales y jurisprudenciales más claros, en línea con la hipótesis específica c).

4.- ¿Qué sugerencias o recomendaciones propondría para mejorar la aplicación práctica de la posesión precaria y la posesión ilegítima en la práctica judicial?

Tipo de pregunta: Pregunta abierta

Tabla 5

Sugerencias o recomendaciones propondría para mejorar la aplicación práctica de la posesión precaria y la posesión ilegítima en la práctica judicial

Ciudad	Interpretación principal (%)	Segunda Interpretación (%)	Interpretación complementaria (%)
Huaraz	50% "armonizar doctrina y jurisprudencia, estableciendo criterios claros para distinguir cada figura"	30% "capacitación a jueces y abogados sobre posesión precaria e ilegítima"	20% "actualizar normativa y comentarios doctrinales para guiar la práctica forense"
Trujillo	55% "necesidad de uniformidad jurisprudencial y lineamientos claros"	25% "manuales de interpretación doctrinal para operadores jurídicos"	20% "legislación complementaria que precise la relación entre ambas figuras"

Interpretación:

Las sugerencias reflejan consenso sobre la importancia de claridad normativa, formación profesional y uniformidad jurisprudencial, reforzando la hipótesis general y la utilidad práctica de la investigación.

4.2. Resultados teóricos

4.2.1. La posesión ilegítima en el Perú y en el derecho comparado

Una de las clasificaciones de la posesión, basada en su origen y ampliamente reconocida tanto en la doctrina como en el derecho positivo, distingue entre posesión legítima y posesión ilegítima.

En términos generales, la posesión legítima —denominada por algunos autores españoles, como Díez (2003), “posesión justa” (p. 484), y en los países influenciados por el Código de Andrés Bello como “posesión regular”— se entiende como aquella que se encuentra amparada por el ordenamiento jurídico (Pescio, 1958), o, como precisa Avendaño (1986), como la que se ejerce conforme a Derecho. Por el contrario, la posesión será considerada ilegítima cuando se ejerce en contravención al mismo.

De acuerdo con Peña (2005), citando a Vélez Sarsfield, la posesión será legítima cuando deriva de una relación legalmente constituida, y será ilegítima si desde su origen presenta algún vicio o defecto que afecte su validez.

Dentro de los supuestos de posesión legítima se encuentra aquella ejercida por el propietario del bien, así como la que se adquiere de una persona legalmente habilitada para transmitirla. También se incluye la posesión ejercida de manera pública y con la tolerancia o aquiescencia del titular del derecho, siempre que este no solicite o exija la entrega del bien.

En cambio, la posesión ilegítima comprende aquellos casos en que el poseedor adquiere la posesión de quien no está legalmente facultado para transferirla, o accede a ella sin la autorización del titular del derecho.

Puede ocurrir que el poseedor actúe bajo la creencia de legitimidad, evidenciando así un supuesto de buena fe; por ejemplo, cuando adquiere la posesión mediante un contrato (compra-venta, arrendamiento, comodato, entre otros) de alguien que no ostenta la titularidad del derecho o no está facultado para celebrarlo, pero el adquirente desconoce esta circunstancia. En tal caso, se considera que el poseedor ostenta un título derivado de un acto o negocio jurídico nulo, anulable o ineficaz.

Es importante destacar que, en los casos de actos nulos, la presunción de buena fe protege al poseedor mientras las causas de invalidez no sean manifiestas o razonablemente evidentes; de lo contrario, el acto jurídico podría ser declarado nulo de

oficio por el juez, sin que medie solicitud o demanda, debido a que el agravio al interés público surge directamente del título. En cuanto a los actos anulables, estos seguirán produciendo efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez.

Por otro lado, la posesión ilegítima se considerará de mala fe cuando el poseedor tiene conocimiento certero, o llega a descubrir, que la posesión ejercida es contraria a derecho. Esto ocurre si sabe que el título de adquisición es inválido, si ejerce la posesión sin título alguno, si continúa con un título extinguido, o si el título deriva de un acto jurídico manifiestamente nulo, es decir, cuya invalidez resulta evidente.

En línea con este razonamiento, Castañeda (1999) señala que la posesión será ilegítima cuando el poseedor carece de título, es decir, cuando la adquisición proviene de quien no tenía derecho a poseer o carecía de facultad para transmitirlo.

El autor precisa que, según el Art. 832 del Código Civil de 1936, que regula la buena fe en la posesión, "resulta que el poseedor que no tiene título es poseedor de mala fe" (Castañeda, 1999, p. 125). Esta perspectiva mantiene plena vigencia, ya que el Art. 906 del Código Civil actual regula de manera esencial la buena fe posesoria, interpretándose que la ausencia de título o la adquisición ilegítima constituyen indicios claros de mala fe, según la interpretación a contrario de dichas normas sustantivas.

4.2.2. Comentarios acerca de la posesión ilegítima en otros países

Salvo en Argentina, en la mayoría de los países latinoamericanos no se observa una regulación normativa específica que clasifique la posesión según su origen, es decir, en posesión legítima o ilegítima. A continuación, se analizan algunos Códigos Civiles de América Latina. A diferencia de otros códigos del continente, en Argentina, Dalmacio Vélez Sársfield incluyó expresamente en el Art. 2355 del Código Civil de ese país los conceptos de posesión legítima e ilegítima.

Salvat (1927), al comentar este artículo, define la posesión ilegítima como aquella que se tiene sin título alguno, señalando además que, ante la falta de título, la Ley argentina la equipara al caso del título nulo. En relación con la palabra "título", el autor precisa que debe entenderse como el acto jurídico que genera el derecho, concluyendo que la posesión será ilegítima por falta de título cuando no se cumplan las causas legales

que podrían darle origen, como sucede, por ejemplo, en una posesión adquirida mediante un acto de usurpación.

Por su parte, Borda (2005) indica que en materia de posesión, Vélez Sársfield, autor del Código Civil argentino, se vio influenciado por Savigny y su teoría subjetiva del *animus domini*, al establecer en su Art. 2352 que quien posee una cosa reconociendo la propiedad de otro es considerado un mero tenedor. En este aspecto, el Código argentino se diferencia del Código Civil peruano, aunque existe coincidencia en cuanto a la clasificación de la posesión por su origen, es decir, la distinción entre posesión legítima e ilegítima.

El Código Civil Chileno de 1855, conocido como Código de Andrés Bello, que se adscribe claramente a la teoría subjetiva del *animus domini* de Savigny, al igual que su réplica en el Código Civil Ecuatoriano, no regula expresamente la posesión legítima o ilegítima, pero establece una clasificación equivalente, diferenciando entre posesión regular e irregular. Así, el Art. 702 de dicho Código (Art. 736 del actual Código Civil ecuatoriano) señala que la posesión puede ser regular o irregular. La norma indica que la posesión regular es aquella ejercida con justo título y adquirida de buena fe, y que permanecerá regular incluso si posteriormente se pierde la buena fe.

En consecuencia, en el derecho civil chileno y ecuatoriano, según la norma citada, la buena o mala fe no constituye un requisito para determinar la regularidad o irregularidad de la posesión, ya que la norma reconoce que una posesión puede ser regular, pero de mala fe, o irregular, pero de buena fe. El elemento esencial de la posesión regular es el justo título. Para ello, el legislador establece en el Art. 703 del mismo Código (Art. 737 del actual Código ecuatoriano) los requisitos para que un título poseedor se considere válido.

Asimismo, el Art. 704 del mismo cuerpo normativo (Art. 738 del actual Código Civil ecuatoriano) clarifica cuándo no existe justo título, indicando, por ejemplo, que no lo tienen los títulos falsificados, los otorgados por personas sin facultad, los que presentan vicios de nulidad o los meramente putativos, entre otros. En este último caso se observa cierta similitud con la posesión ilegítima reconocida en el derecho civil peruano y argentino.

El Código Civil Colombiano de 1887 adopta criterios similares a los de Chile y Ecuador, reproduciendo los conceptos de posesión regular e irregular (Ortega, 1985).

En cuanto al Código Civil Venezolano de 1942, que se aparta de la influencia de Savigny, define la posesión de los bienes sin necesidad del *animus domini*.

Según el Art. 771, la posesión se entiende como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho ejercido por el poseedor mismo o por terceros. Bajo esta perspectiva, el derecho civil venezolano otorgó protección legal a la tenencia, reconociéndola como posesión.

El mismo Código, en su Art. 772, define la posesión legítima, aunque su regulación no difiere sustancialmente de los requisitos que en Perú se exigen para acceder a la propiedad por prescripción. La norma establece que la posesión será legítima cuando sea continua, pacífica, pública, no equívoca y con intención de tener la cosa como propia. En sentido contrario, se considera ilegítima la posesión que carezca de alguno de estos elementos. Para los fines de este estudio, la definición venezolana de posesión legítima no resulta particularmente útil, dado que se centra en la aptitud para la usucapión.

Por su parte, el Código Civil brasileño vigente, respecto de la naturaleza de la posesión, regula de manera similar a nuestro Código Civil actual, estableciendo en el Art. 485 que se considera poseedor a quien ejercita de hecho, total o parcialmente, algunos poderes inherentes al dominio. De este modo, dicho Código, al igual que el peruano, sigue la teoría objetiva de la posesión propuesta por Rodolfo Von Ihering a fines del siglo XIX. El Art. 486 regula la posesión temporal de los bienes, similar a la distinción entre posesión inmediata y mediata en nuestro Código, denominándola posesión directa (ejercida por usufructuarios, acreedores pignoratícios o arrendatarios) y posesión indirecta (del que entrega el bien).

Aunque el Código brasileño no define expresamente la posesión legítima, su Art. 489 establece la posesión justa como aquella no violenta, clandestina ni precaria, diferenciándola implícitamente de la posesión contraria a derecho, que podría identificarse como posesión ilegítima. Respecto a la posesión de buena fe, el Art. 490 dispone que esta se configura cuando el poseedor ignora el vicio o impedimento que le impide adquirir la cosa o el derecho, considerando la buena fe como una modalidad de posesión ilegítima, aunque, a diferencia del Art. 906 peruano, no la vincula a la existencia

de un título. La buena fe se pierde cuando se presume que el poseedor conoce que posee indebidamente.

Finalmente, el Código Civil de la República Oriental del Uruguay, promulgado en 1868, no contempla referencias a la posesión legítima, ilegítima, ni a la buena o mala fe. Este Código, completamente alineado con la teoría subjetiva de la posesión, establece como requisito del acto posesorio el *animus domini*, es decir, que la tenencia solo será considerada posesión si se ejerce con ánimo de dueño. En este Código, según el Art. 628, no se reconoce calidad de poseedor al arrendatario, comodatario o acreedor prendario, quienes son considerados meros tenedores, incluyendo a quienes poseen en nombre de otro. La posesión pertenece, en todos estos casos, a la persona de quien se tiene la cosa.

En síntesis, salvo Argentina bajo Vélez Sársfield, y en menor medida Perú y Brasil, en la mayoría de los países latinoamericanos no existe una regulación clara sobre la posesión legítima e ilegítima, por lo que, en esta materia, los conceptos establecidos en el Código Civil argentino constituyen una referencia fundamental.

Análisis de la posesión ilegítima en el Perú

Continuando con el estudio de la posesión en el Derecho Civil peruano vigente, es posible afirmar que la posesión ilegítima y la posesión precaria no operan de manera aislada; por el contrario, como se demostrará, ambas se encuentran intrínsecamente relacionadas en su esencia y naturaleza.

Posesión de buena y mala fe

En la posesión ilegítima, es preciso distinguir, como se ha hecho, entre la posesión de buena fe y la de mala fe. Será de buena fe aquella posesión que se ejerce en virtud de un título que el poseedor considera legítimo, pero que en realidad se encuentra afectado de un vicio que lo invalida. Debemos concluir que nos encontramos, respecto del poseedor, con un título adquirido con error o ignorancia de hecho o de derecho respecto de la existencia de un vicio que lo invalida, conforme se deduce del texto del Art. 906 del Código Civil.

Existe, en este caso, el llamado "justo título" o, en su caso, el "título putativo"; en el primer caso entendido como aquel que reúne todas las formalidades que exige la ley,

pero su único defecto es que quien lo practica no es el titular del derecho y no se encuentra autorizado para extender el título; y en el segundo caso, se trataría de título inválido —nulo o anulable- adquirido de buena fe por el poseedor. Puede ser el caso de aquel que adquirió un bien de quién él creía propietario, o del arrendatario que adquirió la posesión pensando que el arrendador era el propietario o persona autorizada por éste o por la ley, pero que, sin embargo, se acreditó después que no lo era.

La doctrina ha reconocido de modo uniforme que, en general, se mantendrá la buena fe del poseedor hasta que éste no tome conocimiento, según las circunstancias, de que, quien le transmitió el título no tenía capacidad jurídica para hacerlo. Nuestro Código ha establecido además, en su Art. 907, que, en todo caso, la buena fe dura hasta que el poseedor es emplazado en juicio y la demanda resulta fundada.

Por otro lado, existirá mala fe en la posesión cuando el poseedor del bien conoce perfectamente que no le asiste derecho alguno, que conoce de la ilegitimidad de su título—en caso éste existiera- o que ejerce la posesión sin título alguno, y es consiente que ejerce un poder de hecho sobre dicho bien, en claro perjuicio de su titular.

En la calificación de la posesión, es preciso anotar que la buena fe se presume. Sin embargo, si pretendemos aplicar los efectos de la posesión, respecto de la presunción de la propiedad un bien por su poseedor, es preciso señalar que, conforme lo establece el Art. 912 del actual Código Civil, tal presunción no puede ser invocada por el poseedor inmediato respecto del mediato, ni respecto de quien cuenta con título inscrito. Así, no estará beneficiado de la buena fe en la posesión quien pretenda justificar su posesión con el argumento de haber adquirido un bien de quien no aparece en el registro como propietario. En este el poseedor no cuenta con título válido oponible al que emana del Registro Público.

Por otro lado, es preciso resaltar que el derecho civil ha evolucionado en nuestro país, en especial en materia posesoria. No existe en los dos últimos Códigos Civiles peruanos la denominada posesión natural y la posesión civil que se reguló en el *Art. 466 del Código Civil de 1852*. Similar distinción se detecta en el Art. 430 del código civil español de 1889, vigente en la actualidad.

Así mismo, respecto a los requisitos de la posesión, Pacheco (1872), comentando el Art. 465 del Código Civil de 1852 estableció dos condiciones: la tenencia y goce de la cosa, *corpus*, y el ánimo de conservar para sí, *animus rem sibi habendi, animus domini*. Según tal comentario, resulta evidente la influencia de Savigny en nuestro primer código Civil; sin embargo la teoría subjetiva del *ánimus*, que imperó durante gran parte del siglo XIX, fue abandonada en nuestros dos últimos Códigos Civiles (1936 y 1984), en que el legislador peruano optó por la teoría objetiva de la posesión, sostenida brillantemente por Rodolfo von Ihering, estableciendo normativamente que *la posesión es el ejercicio de hecho* de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

La posesión inmediata y la posesión mediata, de raigambre germánica recién aparecen, como ha quedado dicho, en el Código Civil de 1936 y se mantiene en el actual. No existe en el Código Civil de 1952 esta variedad de posesión temporal.

Se ha mantenido de modo uniforme, en los tres Códigos Civiles promulgados en nuestro país, la regulación normativa referida a la posesión de buena fe y a la de mala fe. Aunque el legislador no ha establecido en ninguno de ellos una clasificación expresa, sin embargo, se deduce de la normatividad misma, la existencia implícita de una clasificación por el origen, y que se conoce en la doctrina como la posesión legítima y la posesión ilegítima.

No existe de modo expreso, en ninguno de los citados Códigos, una expresa definición de la posesión legítima; sin embargo se ha regulado, como sucede en la mayoría de Códigos Civiles latinoamericanos, la posesión de buena fe y la de mala fe, que aun cuando los Códigos de 1852 y de 1936 no señalan de modo expreso que son una sub.-clasificación de la posesión ilegítima, se puede inferir ello del propio texto de la norma, como es el caso de los Art. 467 en el primer Código y el Art. 832 en el segundo. En el actual Código Civil, vigente en nuestro país desde 1984, se ha logrado establecer de modo expreso e inequívoco, en el Art. 906, que la posesión de buena fe es en realidad una variedad de posesión ilegítima.

En nuestra opinión, de los Art. 900 y 901 del Código Civil vigente, se puede establecer lo que el legislador ha querido expresar como *posesión legítima*, admitiendo implícitamente que cuando se presentan supuestos distintos a tales dispositivos legales, la posesión deviene en *ilegítima* o no arreglada a derecho.

Aun cuando el legislador de 1984 no la ha definido como tal, debe entenderse que quien adquiere la posesión en tales términos tendrá el ejercicio de una posesión legítima. Debemos partir, además, del supuesto que en *la tradición*, tal como se expone en los citados artículos, quien realiza la entrega es quien se encuentra legitimado para hacerlo, esto es, el titular del derecho o el que se encuentra investido de la facultad legal de efectuar la entrega. Ello es así, debido a que lo contrario significaría que la entrega se habría producido contraviniendo el derecho, en consecuencia estaríamos frente a una variedad de posesión ilegítima.

Sin embargo, pienso que el concepto de posesión restringida solo a los citados artículos del Código Civil no *resulta válida*, pues, aun cuando el que reciba el bien no sea quien corresponde, por convenio o por la Ley o lo recibe sin las formalidades de ésta, adquirirá de todas maneras la posesión del bien si cumple con los requisitos establecidos en el Art.896 del actual Código Civil. En realidad si ello sucede, y si el que recibe el bien cumple con los requisitos establecidos en la citada norma del Código Civil, se puede decir que la entrega del bien ha otorgado la posesión a quien lo recepcionó, pero en tal caso estaríamos frente a una de las variedades de la posesión ilegítima.

No existe evidencia cierta que permita establecer de modo ineludible, que el legislador haya querido establecer que la *posesión ilegítima está determinada solo* por la existencia de un título inválido, afectado de nulidad o anulabilidad, y que la *inexistencia del título* aparta al poseedor de la condición de poseedor ilegítimo.

Observando la parte pertinente de nuestro Código Civil, se puede establecer, sin lugar a dudas, que el *artículo 906 del mismo*, que regula la posesión ilegítima de buena fe, resulta ser el único que conecta la existencia del título con la posesión ilegítima. Sin embargo de dicho artículo no se aprecia una restricción al concepto de la posesión ilegítima solo a la que se ejerce con algún título. En él se establece que el poseedor que cree en la legitimidad de su posesión, ejerce una posesión ilegítima de buena fe. *El Art. 907 del mismo Código*, establece que dicha buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

En este caso, el efecto perseguido es que si el poseedor de buena fe es vencido en juicio y es obligado a entregar el bien al demandante, estaría obligado, a partir de

la citación con la demanda, a entregar los frutos percibidos o en su defecto a pagar su valor estimado, o en su caso a indemnizar al demandante por la pérdida o deterioro del bien, conforme lo establecen los Art. 909 y 910 del mismo cuerpo legal. Antes de la citación con la demanda, el poseedor de buena fe, aun cuando su posesión es ilegítima, hace suyos los frutos, en virtud de lo establecido en el Art. 908 del citado Código Civil.

Por su parte, en caso de insistir que el glosado artículo 909 regula la posesión —ilegítima— de mala fe; en él no se aprecia que para el ejercicio de dicha forma de poseer bienes se requiera tener algún tipo de título posesorio. En este caso, es evidente que estaremos frente a una posesión ilegítima de mala fe cuando el poseedor conozca de la ilegitimidad de su título o simplemente carezca de él, como lo hemos referido de modo reiterado líneas arriba.

4.2.3. La posesión precaria en el derecho civil peruano

El actual Código Civil peruano, como se ha indicado, a diferencia de los otros Códigos Civiles del continente americano, y probablemente del mundo, ha incorporado una precisa definición de la posesión precaria, apartándose de modo claro y concluyente de la tradicional concepción que de él se ha tenido y se tiene en la historia del derecho privado.

Al establecer nuestro Código Civil que *la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*, no existe más en nuestro país, desde el 14 de noviembre de 1984 —fecha en que entró en vigencia—, la clásica definición expuesta en la doctrina y el derecho comparado (Petit, 1968), que reconocía como precario a quien tenía un bien a título gratuito, que lo había recibido a ruego de su propietario, con la característica de que dicha entrega podía ser revocada en cualquier momento.

El concepto tradicional del *precarium*, que estuvo siempre vinculado al *comodato* —por ser actos gratuitos—, y siempre fue entendido como un *contrato innominado*, esto es, como el resultado de un vínculo obligacional entre el propietario del bien y quien lo recibía, con la característica de que éste no pagaba renta y se obligaba a devolverlo en la primera oportunidad que el propietario lo requiera. Producido dicho requerimiento sin que el *precarium* restituya el bien, el propietario tenía expedito su derecho para

ejercer la acción restitutoria (desahucio, desalojo, etc.) que le permitía recuperar el bien físicamente. Dos elementos básicos hacen que la posesión precaria en el Perú, se distancie ampliamente, en el mismo tema, de la Doctrina civil contemporánea.

El primero de ellos es que la posesión para ser tal en nuestro país —desde 1936— así como en Brasil —de Freitas—, en México y en Alemania —BGB—, no se exige al poseedor que cuente con el *animus domini* —que posea a título de dueño—, basta que acredite que ejerce fácticamente un señorío sobre la cosa o algún poder inherente a la propiedad. Es suficiente para calificar como poseedor, y con ello acceder a sus beneficios legales —la defensa interdictal, las presunciones, etc.—, tener el bien para sí, para satisfacer un interés propio, normalmente de tipo económico o patrimonial, aun cuando se reconozca en otro la propiedad del bien.

El segundo es que en el Perú de hoy —desde 1984—, la posesión precaria de un bien no la ejerce quien tenga algún vínculo contractual u obligacional vigente con el propietario o quien haga sus veces, en virtud del cual tiene el bien a título gratuito y revocable por éste en cualquier momento, como se ha conocido en el derecho romano o en la doctrina reciente. La posesión precaria en nuestro país es, como se ha indicado, es la que se ejerce sin título alguno, sea porque nunca se tuvo o porque el que se tenía feneció.

Ello significa, dentro de esta línea, que en nuestro país será poseedor precario, por ejemplo: a) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste feneció por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros.

Resulta justo reconocer, sin embargo, que existe alguna coincidencia entre el concepto de la posesión precaria establecida actualmente en el Perú, con el que hasta ahora ha sostenido la doctrina clásica; ella se presenta con posterioridad a la revocación, que es lo que los argentinos denominan *posesión viciosa* por abuso de confianza, que es una variedad de posesión precaria.

Efectivamente, en el *concepto tradicional*, la situación del *precario* con posterioridad a la revocación de la entrega o al primer requerimiento efectuado por su propietario, coincide con lo que, en el *nuevo concepto peruano*, se conoce en la actualidad como *precaria*, entendido en éste caso como aquel que posee un bien con título fenecido. Sin embargo, es preciso anotar, que tal caso es solo uno de los supuestos de la posesión precaria en el Perú, pues como se ha indicado, existen otros casos que entran o se incluyen dentro de este tipo de posesión.

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 *Pr ímes domini*, al reconocer en otro la propiedad del bien que ocupan o tienen físicamente. Así, Planiol y Ripert (1946), 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.

Posesión precaria en nuestro país y su vínculo con la posesión ilegítima

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 posee/ón 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 (1990), comentando precisamente el *Art. 911 del actual C.C. peruano*, que regula la posesión precaria, señala que éste se refiere tan solo a la falta de título y a la extinción del mismo. Dentro del primer concepto (*falta de título*) puede comprenderse no solo 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 Gonzáles (2003), quien citando a nuestro amigo y colega 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 (Gonzales, 2003, p. 257). Llega a sostener el citado autor, dentro de su propia lógica, que en la relación de precariedad existe un precario (poseedor inmediato) y un concedente (poseedor mediato), siendo este 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 antihistórico, y sin utilidad práctica. El actual concepto sobre precario en nuestro país —“vulgar” según el autor 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 solo 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.

Para Borda (2005) 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: 1) *cuando se ejerce sin título alguno*, y 2) *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 solo hasta la citación con la demanda.

¿Es necesaria la regulación contenida en el artículo 911 del actual código civil peruano?

Creo que sí. Veamos. El profesor Avendaño (1986) califica, acertadamente, que en los dos supuestos previstos en el citado *Art. 911*, respecto de la posesión precaria, constituyen en esencia una posesión ilegítima. La crítica de Avendaño a dicho artículo no hace referencia a que la posesión precaria sea distinta a la posesión ilegítima, sino a que en él no se han incluido otros supuestos de ilegitimidad en la posesión, como sucede en el Código Civil Argentino.

Sin embargo incurre en error —el profesor Avendaño— cuando refiere que el artículo 911 del actual Código Civil peruano carece de justificación, no solo por incompleta, pues aun cuando ésta sea completa, no tiene sentido definir la posesión ilegítima, pues se sabe —por doctrina y sentido común— que ella ocurre cuando es contraria a derecho (1986).

Con dicha apreciación se asume de antemano —inexistiendo la regulación introducida en el citado artículo 911— que la posesión precaria y la ilegítima son sinónimos; lo cual no resultaría exacto, pues, como se reconoce en la mayoría de los países, el precario —según la doctrina clásica- no sería un poseedor ilegítimo, pues trata de una persona que recibió el bien de su propietario, a título gratuito y revocable en cualquier momento; en todo caso estaríamos a la no uniforme jurisprudencia que establecía, en algunos casos que se incurría en precariedad cuando se ocupaba un bien si título alguno y sin pagar renta.

En realidad, es precisamente el mencionado artículo 911, el que ha puesto de modo claro el nuevo concepto, que parte de la jurisprudencia —peruana y española- venía asumiendo respecto del precario. Sin la regulación actual del precario,

continuaríamos en el esquema propuesto por el maestro Castañeda (199), en el sentido que el precario es un poseedor inmediato, mientras que el dueño, que le entregó el bien sería poseedor mediato; dentro de esta idea el precario tendría una posesión arreglada a derecho.

La relación que existe entre posesión ilegítima y la posesión precaria, no es la de sinonimia —como refiere el profesor Avendaño—, sino la de género a especie; pues, la posesión ilegítima puede no ser precaria, pero la posesión precaria siempre es ilegítima (1986).

La aparición del nuevo concepto de precario en nuestra norma sustantiva ha permitido a los titulares de los bienes —en especial de inmuebles— el mejor ejercicio de sus derechos frente a la presencia de personas que conducen dichos bienes sin derecho alguno; aún con lo contradictorio de la jurisprudencia reciente, el balance general arroja un saldo positivo en favor de los mencionados titulares de los bienes, que de modo indebido, son ocupados por otros.

¿Es la posesión precaria una variedad de posesión ilegítima?

Creo que sí. No obstante reiterada jurisprudencia casatoria ha establecido que la posesión precaria es distinta que la posesión ilegítima. Veamos algunas de ellas. En la Casación N° 1437-99-Lima, de fecha 16 de noviembre de 1999, La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; y siendo que —refiere la ejecutoria en su cuarto fundamento- el legislador ha hecho una diferenciación entre posesión ilegítima y posesión precaria, en razón de que en la primera existe título, pero que adolece de un defecto formal o de fondo y en la segunda no existe título alguno, se concluye que la posesión ilegítima no puede equipararse con la posesión precaria.

Grave error, pues como hemos indicado líneas arriba, lo que ha hecho el legislador es identificar —en el artículo 906 del Código Civil- a la posesión ilegítima de buena fe con la existencia de un título que el poseedor cree en su legitimidad; sin embargo no se ha previsto nada con relación a la existencia de título cuando regula la posesión ilegítima de mala fe; resulta evidente, como se reconoce en la doctrina y legislación

comparada, hay posesión ilegítima no solo cuando se posee con título inválido -que por error el interesado cree en su legitimidad-, sino además cuando se posee sin título alguno o cuando el poseedor conoce, de acuerdo a las circunstancias de la invalidez de su título; éstos últimos son los supuestos de posesión precaria.

Similar apreciación expone la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema en la CAS. N. 1521-02 Lima; en dicha ejecutoria queda establecido que *"Í...1 en la posesión ilegítima existe un título pero que adolece de un defecto formal o de fondo y en la posesión precaria no existe título alguno, hecho que conduce a determinar que la posesión ilegítima no puede ser equiparada a la posesión precaria"*. Del texto de la ejecutoria se advierte que la parte demandada adjuntó un documento con el que pretendía justificar la posesión; la Sala Superior consideró que tal documento era "meridianamente ineficaz".

Nuevo error. En este caso, si el supuesto título que exhibió el demandado era manifiestamente inválido, es decir in oponible al título que portaba el demandante, resulta evidente que la demanda debía ser amparada, pues tal documento no podía ser catalogado como título que justifique la posesión del demandado. Establecer "en frío" que la sola presentación de un documento—abiertamente ilegítimo- no puede ser causa para desestimar la demanda, pues el juez, en aplicación del artículo 200 del C.C. puede declarar de oficio su ineficacia.

Es preciso dejar establecido que resulta correcto el criterio adoptado en diversa jurisprudencia, en el sentido que, en el proceso de desalojo por precario, deba establecerse si el demandado cuenta o no con título, a efecto de verificar si se ubica o no dentro de los alcances del artículo 911 del C.C.; sin embargo, el órgano jurisdiccional debe dejar claramente establecido, en cada caso en particular, si el título que porta el demandado es de aquellos que resultan manifiestamente inválidos y que de ningún modo puede serle opuesto al que porta el demandante; para ello debe advertirse que para formarse convicción sobre la invalidez del "título" del demandado no se requiera de actividad probatoria adicional a la que emana de los propios documentos presentados, de tal manera que a ella se llegue de manera inmediata y directa; ello no ha sucedido en la mayoría de los pronunciamientos expedidos en sede casatoria.

Solo a modo de ilustración expondremos algunos de ellos:

- **CAS. N. 870-2003 HUAURA:** "Que, de conformidad con el artículo novecientos once del Código Civil, en el proceso de desalojo por ocupación precaria, no solo habrá de discutirse la calidad de propietario del accionante, sino también la existencia o no, de título alguno que justifique la posesión ejercida por el demandado, cuya validez no puede ser materia de discusión en el presente proceso (sumarísimo)".
- **CAS. N. 1926-2003 LIMA:** "que, al respecto, cabe indicar que el poseedor precario es aquel que carece de título que sustente la posesión que viene ejerciendo sobre determinado bien, independientemente si dicho título es uno válido o no, asunto que en todo caso corresponde ser dilucidado en la vía pertinente y no en la presente causa".
- **CAS. N. 1576-01 LORETO:** "que la acción de desalojo por ocupación precaria procede contra quienes ejercen la posesión de un bien sin mediar título o el que tenía ha fenecido, conforme lo prevé el artículo novecientos once del Código Civil, concordante con el artículo quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil; que dicha posesión puede ser a su vez de buena o de mala fe, la posesión ilegítima de buena fe se da cuando el poseedor cree en su legitimidad al configurarse algunos de los supuestos del artículo novecientos seis del Código Sustantivo, mientras que, contrario sensu, del numeral acotado, será de mala fe cuando el poseedor tiene plena conciencia respecto de su condición".
- **CAS. N. 2239-2003 HUANUCO:** "que en consecuencia se evidencia la existencia de un contrato de arrendamiento y el demandado no puede ser considerado como ocupante precario, pues esa situación se configura por la ausencia absoluta de cualquier circunstancia justificativa del uso y disfrute del bien, y en este caso, la demandante aceptó el ofrecimiento de pago. . .".
- **CAS. N. 2872-2003 UCAYALI:** "que, atendiendo a reiterada jurisprudencia y doctrina mayoritaria que sobre el particular existe, en los Procesos sobre desalojo, el demandante deberá acreditar la propiedad del bien que reclama y el demandado que posee el bien en virtud a un título que justifica dicha posesión, que debe precisarse que es poseedor precario, aquel que carece de título que sustente la

posesión que viene ejerciendo sobre determinado bien, independientemente si dicho título es uno válido o no”.

- **CAS. N. 864-2003 CONO NORTE:** “Asimismo, para considerarse precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien por parte de la emplazada; y el título de la posesión no tiene por qué constar en documento de fecha cierta o en instrumento público (. . .) para que se configura la precariedad prevista en el artículo novecientos once del Código Civil deberá tenerse en consideración que el poseedor carezca no solo de título, sino también de la ausencia de cualquier circunstancia por medio de la cual puede advertirse la legitimidad de dicha posesión”.
- **CAS. N. 1911-2003 LAMBAYEQUE:** “Por ello, se exige en el proceso, que el accionante acredite plenamente la calidad que ostenta sobre el inmueble, en ese sentido, versando el petitorio de la demanda sobre el desalojo de un inmueble por la causal de ocupación precaria correspondía establecer si los justiciables reunían las condiciones de sujetos activo y pasivo en el desalojo (...), consecuentemente al no cumplirse el presupuesto inicial señalado, esto es, la acreditación del derecho de propiedad de la parte accionante en el desalojo de un inmueble por ocupación precaria, a fin de ejercitar el derecho reclamado, ya no resultaba necesario calificar la condición de precariedad de la parte demandada”.
- **CAS. N. 2622-2003 LIMA:** “que, atendiendo a reiterada jurisprudencia y doctrina mayoritaria que sobre el particular existe, en los procesos de desalojo, el demandante deberá acreditar la propiedad del bien que reclama y el demandado que posee el bien en virtud de un título que justifique dicha posesión, extremo éste último que no ha sido probado por los demandados en el presente caso”.
- **CAS. N. 8821-2012 PIURA:** “Al respecto, es menester precisar que, tanto la posesión legítima como la posesión precaria son dos figuras jurídicas absolutamente distintas, en la medida que la primera sirve para distinguir a aquella posesión que se ejerce de acuerdo a derecho, es decir, de conformidad con las disposiciones legales del ordenamiento civil, siendo que, la que es contraria al derecho se denomina posesión ilegítima, mientras que, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido”.

- **CAS. N. 3520-2006 LIMA:** Que, el artículo novecientos once del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El «*título*» a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante.

Octavo.- Que, es preciso diferenciar la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en tanto el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque ya feneció. Para contrarrestar la pretensión en su contra, el poseedor deberá acreditar el título que justifica su posesión, aunque éste tenga la calidad de inválido, ya que no se configura la ocupación precaria cuando la parte demandada ostenta un título vigente que justifica su posesión, no siendo objeto de discusión la validez o no de dicho instrumento a través de este proceso. En tal sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en las Casaciones mil cuatrocientos treinta y uno – mil novecientos noventa y nueve (Lima), mil setecientos ochenta y uno -mil novecientos noventa y nueve (Callao) y tres mil quinientos treinta y dos -dos mil uno (Cusco).

- **CAS. N. 3599-2018, LIMA NORTE:** En ese contexto, tenemos que lo invocado a través de las causales tanto materiales como procesales denunciadas, así como el apartamiento inmotivado del precedente judicial que se invoca, traen consigo una misma argumentación referida a que no se ha cumplido con valorar los medios probatorios obrantes en autos, que únicamente la Sala de Vista se ha limitado a

señalar que mediante el contrato de compraventa de fecha once de enero de dos mil catorce solo se ha transferido el derecho a poseer; que el conflicto no se ha dilucidado al amparo del artículo 911 del Código Civil y que el Contrato de Compraventa fecha once de enero de dos mil once no ha sido declarado nulo, constituyendo título que protege la posesión; en dicho sentido este Supremo Colegiado aprecia que la instancia de mérito ha realizado el análisis respecto del contenido del contrato presentado por la demandada obrante de fojas noventa y uno a fojas noventa y tres, cabe concluir que dicho acto jurídico no ha producido el efecto traslativo dominial, toda vez que la socia Felicita Laura Villar ostentaba solamente un derecho de uso sobre los puestos, no pudiendo transmitir un derecho de propiedad sobre los mismos y que inclusive, en el supuesto que se haya transmitido el derecho a poseer (y no de propiedad) que justifique la posesión, no obra en autos, documento alguno en el que conste que el Consejo de Administración haya aprobado la admisión de la demandada como socia de la Cooperativa para poder ostentar ese derecho de posesión, ni ha demostrado que se haya aprobado la transferencia hecha por la ex socia Felicita Laura Villar, conforme a lo estipulado en el artículo 11 inciso h) del Estatuto de la Cooperativa que señala "Pueden ser admitidos como socios, luego de cumplir con todos los requisitos exigidos, las personas naturales presentados por los socios que soliciten sus retiros de la institución, para TRANSFERIR sus derechos a los primeros. El Consejo de Administración se reserva el derecho de calificación, evaluación y admisión." el cual también ha sido objeto de análisis por el Colegiado Superior para arribar a la presente conclusión; por lo que efectivamente no se encuentra justificada la posesión de la demandada recurrente, siendo además que la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada, siendo ello así el recurso de casación deviene en infundado.

- **CAS. N. 4176-2014, DEL SANTA:** Respecto al recurso de casación interpuesto por la litis consorte necesaria pasiva Distribuciones e Importaciones Nacionales S.A.C., cuya alegación básicamente se refiere a que no se ha tenido en consideración su situación legal de inquilina de la demandada Paulina Edelmira Tello viuda de Acosta. Al respecto, en el presente caso, se ha establecido que la mencionada demandada

se convirtió en ocupante precaria desde el año dos mil uno (ver fundamentos de la Resolución de Alcaldía N° 897), por tanto, no tenía la calidad de titular del inmueble, por ende no se encontraba facultada a celebrar acto jurídico alguno con la litisconsorte respecto al inmueble materia de desalojo; en consecuencia, se puede concluir que ésta última también corre la misma suerte que la demandada, esto es, que ocupa el inmueble en forma precaria, más aún si del contrato de fojas setecientos cuatro, se observa que el plazo de duración ha vencido el treinta y uno de julio de dos mil once. Por lo tanto, debe también desestimarse tal denuncia.

- **CAS. N. 1602-2017, PUNO:** En efecto, el numeral 5 del punto b) del fallo emitido en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha contemplado diversos supuestos de posesión precaria referidos, en concreto: (a) a la resolución extrajudicial de un contrato conforme a los artículos 1429 y 1430 del Código Civil; (b) al requerimiento de devolución de un inmueble en el caso del arrendamiento; (c) a la nulidad manifiesta del artículo 220 del Código Civil; (d) a la enajenación de un bien arrendado cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetar el arrendamiento; (e) cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo; y, (f) la mera alegación del demandado de haber adquirido un bien por usucapión, en cuyo caso el juez debe valorar las pruebas en las cuales se sustenta el derecho invocado. Siendo que en el caso de autos, no nos encontramos ante alguno de los supuestos de precariedad indicados en el citado numeral 5 del punto b) del fallo emitido en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de instancia no estaban obligados a emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la materia controvertida conforme a lo estipulado en el numeral 6 del punto b) del mencionado fallo, y ante la existencia de dos títulos de propiedad en conflicto, uno a favor de la parte demandante y otro a favor de la parte demandada, la controversia no puede ser resuelta en un proceso de desalojo por ocupación precaria, siendo acertada la sentencia inhibitoria emitida.
- **CAS. N. 1257-2019, LIMA NORTE:** d.- Bajo este contexto, consideramos que la fundamentación de la Sala Superior, al analizar la situación jurídica de la parte

demandada, se encuentra arreglada a ley, en la medida que se mencionan los medios probatorios ofrecidos y admitidos en autos, consistentes en la constancia de adjudicación del inmueble ubicado en Manzana D, Lote 3 del Fundo Santa Rosa, de fecha quince de marzo de dos mil diez (fojas ciento ochenta y tres), donde aparece como adjudicante la Cooperativa de Vivienda El Olivar y como adjudicataria la Asociación Religiosa Corazones Felices; el recibo de pago de US\$ 500.00 (quinientos con 00/100 dólares americanos) a la Cooperativa de Vivienda El Olivar del veintidós de enero de dos mil nueve (fojas ciento ochenta y cuatro) y la constancia de pago ante la Municipalidad de San Martín de Porres (fojas ciento noventa), respecto al inmueble sub materia. Si bien las primeras dos instrumentales adolecen de fecha cierta, sin embargo, de la valoración conjunta de tales instrumentales, con la constancia de pago a la aludida Municipalidad y la carta notarial (obrante a fojas quince), donde la parte demandante constató el cambio de denominación del inmueble sub materia a nombre de Asociación Religiosa Corazones Felices (para el pago de impuestos), entendemos cumplidas las condiciones mínimas para considerar que, respecto de la parte demandada, existen circunstancias que justifican la posesión de la demandada; por tales razones, no se cumplen con las condiciones exigidas (artículo 911 del Código Civil), para ser considerado como ocupante precario. En tal sentido, lo alegado por la parte demandante, no cabe ser amparado.

Capítulo V

DISCUSIÓN

CAPÍTULO V- DISCUSIÓN

5.1. Discusión empírica

La investigación realizada sobre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, a partir de encuestas a abogados especialistas de Huaraz y Trujillo, permitió obtener un panorama sólido sobre la comprensión doctrinal, la interpretación jurisprudencial y la práctica profesional en torno a estas figuras.

5.1.1. Discusión sobre los datos generales de los encuestados

Los datos de la Sección I muestran que el 50% de los abogados encuestados en ambas ciudades cuenta con más de 10 años de experiencia profesional. Este alto porcentaje de experiencia asegura que los juicios técnico-jurídicos emitidos sobre la posesión precaria e ilegítima se basen en un conocimiento consolidado y en la práctica efectiva de casos reales. La presencia de abogados con menos experiencia (12,5%–20%) permite, además, contrastar visiones emergentes y metodologías recientes frente a la comprensión tradicional de estas figuras.

Este equilibrio entre experiencia consolidada y perspectivas recientes favorece la validez interna de los resultados, dado que la percepción profesional sobre la posesión precaria e ilegítima refleja tanto la doctrina clásica como la adaptación práctica a situaciones contemporáneas.

5.1.2. Discusión sobre la concepción jurídica de la posesión precaria

Los resultados de la Tabla 1 y la Figura 2 muestran que la mayoría de los abogados define la posesión precaria como una posesión sin título legal o con título caducado, coincidiendo con la doctrina peruana que la considera una figura vulnerable y limitada en derechos frente al propietario legítimo. La menor proporción de respuestas que incorpora elementos mixtos o mala fe refleja las matizaciones interpretativas propias de la práctica profesional, pero sin alterar la tendencia general.

En cuanto a la frecuencia de aparición de casos en la práctica (Figura 1), los abogados consideran que la posesión precaria es frecuente pero no predominante, lo que evidencia que, aunque es una figura recurrente, su impacto en los litigios patrimoniales

es menor que el de la posesión ilegítima. Esta observación práctica coincide con la literatura doctrinal, que ubica a la precaria como un tipo extremo o particular de posesión ilegítima, con efectos jurídicos limitados.

Por otro lado, la Figura 3 evidencia que la normativa peruana regula de manera parcial la posesión precaria, generando vacíos interpretativos que obligan a los operadores jurídicos a apoyarse en la doctrina y la jurisprudencia. Esto resalta la importancia de contar con criterios claros y uniformes para la aplicación práctica de la figura, tal como sugieren los resultados de la investigación.

5.1.3. Discusión sobre la configuración jurídica de la posesión ilegítima

La Tabla 2 y la Figura 4 reflejan que la posesión ilegítima se percibe como aquella en la que existe un título inválido o defectuoso, pudiendo actuar de buena o mala fe, y que los errores de buena fe son menos frecuentes, mientras que la mala fe consciente se observa solo en casos excepcionales. Esta percepción profesional coincide con la doctrina civil, que distingue entre posesión ilegítima de buena fe y de mala fe, y resalta la relevancia del conocimiento del poseedor sobre los vicios de su título.

Asimismo, los abogados consideran que la posesión ilegítima es más frecuente que la precaria, lo que respalda la hipótesis de que la precaria constituye una manifestación particular de la ilegítima (Figura 5). Esta constatación práctica evidencia que los conflictos relacionados con títulos defectuosos son más comunes que los que carecen totalmente de título, lo que tiene implicancias directas para la estrategia procesal y la evaluación de la buena fe en casos judiciales.

La Tabla 3 refuerza esta relación, ya que los abogados coinciden mayoritariamente en que la posesión precaria es un caso extremo o específico de posesión ilegítima, generalmente caracterizada por la ausencia de título o la mala fe. Las divergencias observadas (15%–25%) se relacionan con interpretaciones mixtas según la intención del poseedor y la aplicación judicial concreta, lo que evidencia la necesidad de criterios uniformes y claros en la práctica forense.

5.1.4. Discusión sobre la relación jurídica entre posesión precaria y posesión ilegítima

La Figura 6 muestra que los abogados perciben una relación directa y estructural entre ambas figuras, reforzando la idea de que la posesión precaria constituye una manifestación particular de la posesión ilegítima. Esta percepción confirma la hipótesis general de la investigación y alinea la práctica profesional con la doctrina civil, que conceptualiza la precaria como un subtipo de ilegítima con efectos jurídicos más limitados.

No obstante, la Figura 7 evidencia que la jurisprudencia peruana no aplica de manera uniforme la distinción entre posesión precaria e ilegítima, generando incertidumbre y posibles resultados inconsistentes en los tribunales. Esta situación resalta la necesidad de actualizar criterios judiciales y doctrinales, así como la conveniencia de capacitar a jueces y abogados para garantizar la coherencia en la interpretación y aplicación de estas figuras.

Las Tablas 4 y 5 muestran que los principales desafíos en la práctica forense incluyen la confusión doctrinal y jurisprudencial, la dificultad para diferenciar títulos inválidos de ausencia de título y la valoración de la buena o mala fe del poseedor. Las recomendaciones propuestas por los abogados —armonización doctrinal y jurisprudencial, capacitación profesional y actualización normativa— refuerzan la utilidad práctica de la investigación y evidencian que la claridad normativa y la formación profesional son esenciales para garantizar seguridad jurídica en materia de posesión.

5.1.5. Síntesis de la discusión

En conjunto, los resultados empíricos demuestran que:

- La posesión precaria se percibe como una figura vulnerable, caracterizada por la ausencia de título legal, coincidiendo con la doctrina peruana, aunque la regulación es parcial y genera vacíos interpretativos.
- La posesión ilegítima se configura por un título inválido o defectuoso, pudiendo coexistir con buena o mala fe, y es más frecuente que la precaria en la práctica profesional.
- Existe una relación directa entre ambas figuras, donde la precaria constituye un caso

extremo o específico de ilegítima.

- La práctica profesional se enfrenta a dificultades derivadas de la confusión normativa y jurisprudencial, la valoración de la intención del poseedor y la interpretación discrecional de jueces.
- Los operadores jurídicos coinciden en la necesidad de uniformidad doctrinal y jurisprudencial, capacitación profesional y actualización normativa para garantizar seguridad jurídica y coherencia en la aplicación de las figuras de posesión.
- En conclusión, los resultados empíricos validan las hipótesis de investigación y evidencian que la comprensión doctrinal y profesional de la posesión precaria e ilegítima está consolidada, pero requiere de lineamientos normativos y jurisprudenciales claros para su correcta aplicación en la práctica civil peruana.

5.2. Discusión teórica

El análisis de las opiniones doctrinales sobre el Artículo 911 del Código Civil revela un debate persistente sobre la naturaleza de la posesión precaria y su relación con la posesión ilegítima. Los autores estudiados —Gonzales Barrón, Vásquez Ríos, Torres Vásquez y Avendaño Valdez— muestran distintos enfoques, que, a pesar de basarse en principios jurídicos sólidos, presentan limitaciones o contradicciones cuando se comparan con la letra del Código Civil vigente. La discusión se estructura en torno a los siguientes puntos:

5.2.1. Naturaleza de la posesión precaria y su legitimidad

Gonzales Barrón sostiene que la posesión precaria es legítima, derivada de una “licencia o tolerancia” del concedente, siguiendo un enfoque romanista basado en el precarium. No obstante, la crítica señala que esta interpretación no se ajusta estrictamente al Artículo 911 del CC, el cual define la posesión precaria únicamente en dos supuestos: ausencia de título o título fenecido, sin exigir licencia o consentimiento del titular. En consecuencia, la posesión precaria no puede considerarse legítima en el sentido de ajustada al derecho; más bien, es una forma de posesión ilegítima, ya que se ejerce contrario al derecho, lo que podría incluso configurarla como posesión de mala fe.

Por su parte, Vásquez Ríos intenta vincular la figura del precario con el concepto de tenedor, siguiendo la doctrina francesa, y con el comodato, como una especie de licencia

o uso temporal. Sin embargo, esta visión se aparta de la concepción objetiva de la posesión vigente en el Derecho Civil peruano, inspirada en Ihering, según la cual la posesión es un hecho jurídico con efectos independientes del animus. Por ello, el precario sí ejerce un verdadero poder sobre la cosa, aunque carezca de título válido.

5.2.2. Distinción entre posesión precaria e ilegítima

Torres Vásquez enfatiza la exclusión mutua entre posesión precaria y posesión ilegítima, considerando que la primera carece de título y la segunda se sustenta en un título nulo o anulable. Si bien esta distinción es útil doctrinalmente, la crítica demuestra que no refleja la realidad práctica: la posesión precaria puede conceptualizarse como una especie de posesión ilegítima de mala fe, ya que siempre implica una falta de título, ajustándose al concepto general de posesión ejercida contrario al derecho.

Avendaño Valdez, en cambio, equipara posesión precaria e ilegítima, lo cual simplifica excesivamente las categorías y genera errores interpretativos, especialmente en supuestos como el arrendatario con contrato vencido, quien conserva un título vigente según el Artículo 1700 CC y, por tanto, no es precario hasta que el concedente lo requiera formalmente. Esta equiparación ignora la existencia de subtipos dentro de la posesión ilegítima, como la de buena y mala fe, y no respeta la distinción normativa establecida en el artículo 911.

5.2.3. Coherencia con la finalidad normativa del Artículo 911

Una constante en las críticas es que muchas interpretaciones buscan adaptar conceptos históricos o extranjeros al Código Civil peruano, desviándose del fin práctico del Artículo 911: permitir al titular del derecho exigir la restitución del bien mediante un proceso sumarísimo cuando la posesión carece de título o este ha fenecido. Esto se observa en las propuestas de Gonzales y Vásquez, quienes incorporan criterios de licencia o similitud con el comodato, y en la postura de Avendaño, que atribuye al artículo un propósito de definición de la posesión ilegítima, lo que no es coherente con la estructura del Código.

Torres, al mantener la separación entre precario e ilegítimo, se aproxima más a la letra del Código, aunque su interpretación sobre títulos nulos limita la aplicabilidad

práctica y puede complicar los procesos judiciales, aumentando costos y tiempos.

5.2.4. Conclusiones de la discusión doctrinal

La posesión precaria, según la normativa peruana, no es legítima, sino una forma específica de posesión ilegítima, caracterizada por la falta de título o por la extinción del mismo.

Las interpretaciones romanistas o extranjeras (Gonzales Barrón y Vásquez Ríos) aportan un análisis histórico y comparativo interesante, pero no se ajustan completamente al Código Civil vigente.

La diferencia entre posesión precaria e ilegítima no es solo semántica: la primera se configura únicamente por ausencia de título, mientras que la segunda puede incluir títulos nulos o defectuosos, integrando así la precaria como subcategoría de la ilegítima de mala fe.

La interpretación normativa correcta del Artículo 911 busca facilitar la restitución inmediata del bien al titular, sin reconocer legitimidad en la posesión precaria, y requiere una distinción clara entre las distintas formas de posesión ilegítima para su correcta aplicación judicial.

En síntesis, la doctrina nacional presenta posturas diversas, pero la crítica basada en el análisis textual y sistemático del Código Civil permite concluir que la posesión precaria debe entenderse como una manifestación de la posesión ilegítima de mala fe, excluyendo legitimidad y enfatizando la ausencia de título como elemento esencial. Esta interpretación sirve de fundamento para armonizar teoría y práctica forense en casos de desalojo y restitución de bienes.

5.3. Discusión jurisprudencial y normativa

El análisis de la jurisprudencia casatoria y de la normativa vigente sobre la posesión precaria evidencia una tendencia sostenida a diferenciar esta figura de la posesión ilegítima. Las sentencias examinadas, incluyendo la Casación N.º 1437-99-Lima y la Casación N.º 1521-02 Lima, reiteran que la posesión precaria se configura por ausencia de título o por la extinción del título que existía, mientras que la posesión ilegítima

requiere la existencia de un título que adolece de algún defecto de forma o de fondo. Bajo esta interpretación, se concluye que ambas figuras son distintas y no pueden equipararse.

No obstante, un análisis crítico revela que esta distinción no toma en cuenta la posesión ilegítima de mala fe sin título, que se contempla implícitamente en la doctrina y en la legislación comparada. Según este enfoque, la posesión precaria encaja perfectamente como una subcategoría de la posesión ilegítima de mala fe, puesto que en ambos casos el poseedor actúa contrario al derecho, careciendo de título válido o ejerciendo la posesión sabiendo que su título es inválido. Por tanto, la jurisprudencia casatoria comete un error conceptual al establecer una separación rígida entre posesión precaria e ilegítima, ignorando que el Artículo 911 CC no regula legitimidad, sino ausencia o extinción del título, lo que es compatible con la definición de posesión ilegítima de mala fe.

5.3.1. Análisis de la jurisprudencia casatoria

Las decisiones judiciales citadas, tales como CAS. N. 870-2003 Huara, CAS. N. 1926-2003 Lima, y CAS. N. 1576-01 Loreto, coinciden en afirmar que para la configuración de la posesión precaria es indispensable acreditar que el demandado carece de título que sustente su posesión, siendo irrelevante si exhibe un documento inválido. Este criterio protege la finalidad del proceso sumarísimo de desalojo, evitando debates extensos sobre propiedad o validez de títulos.

Sin embargo, los pronunciamientos muestran dos limitaciones importantes:

- La valoración de títulos inválidos se realiza de manera restrictiva, sin considerar que la mera presentación de un documento manifiestamente ineficaz no puede impedir la procedencia del desalojo por precario. Esto genera un riesgo de proteger una posesión ilegítima bajo el disfraz de título.
- La jurisprudencia tiende a separar de forma tajante posesión precaria y posesión ilegítima, sin reconocer que la precaria constituye una forma de posesión ilegítima de mala fe, es decir, ejercida sin título o con conocimiento de su nulidad.

5.3.2. Normativa y concordancia con el Código Civil

El Artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria se configura cuando se carece de título o este ha fenecido. No se hace mención a licencia, tolerancia o buena fe. En este sentido, la regulación normativa no excluye que la posesión precaria pueda ser considerada ilegítima, sino que define una hipótesis específica de ausencia de título que permite al titular del derecho reclamar restitución mediante el proceso sumarísimo.

El Artículo 906 del CC, por otro lado, distingue entre posesión legítima, posesión ilegítima de buena fe y posesión ilegítima de mala fe. La posesión precaria encaja claramente en esta última categoría, ya que se ejerce contra derecho y sin título válido, cumpliendo los requisitos de la posesión ilegítima de mala fe.

Por lo tanto, desde una perspectiva normativa, la jurisprudencia casatoria ha simplificado excesivamente la distinción, ignorando la relación intrínseca entre posesión precaria y posesión ilegítima de mala fe.

5.3.3. Casos ilustrativos

El análisis de sentencias recientes como CAS. N. 3520-2006 Lima, CAS. N. 3599-2018 Lima Norte, y CAS. N. 1257-2019 Lima Norte confirma que:

- La posesión precaria requiere ausencia de título o extinción del título existente.
- La posesión del demandado debe evaluarse según la existencia o inexistencia de justificación que ampare el uso del bien.
- La existencia de un título inválido no puede servir de defensa para evitar el desalojo, reafirmando que el precario es poseedor sin derecho.
- La procedencia del desalojo es inmediata y no requiere discusión sobre la validez del título en sede sumarísima, alineándose con la finalidad protectora del Art. 911 CC.

Estos casos ilustran la necesidad de considerar la posesión precaria como una variante específica de la posesión ilegítima de mala fe, compatible con la normativa, pero que la jurisprudencia tradicionalmente ha tratado como figura separada.

5.3.4. Conclusión de la discusión

- La jurisprudencia casatoria ha establecido una distinción formal entre posesión

precaria y posesión ilegítima, basada en la presencia o ausencia de título.

- Críticamente, esta separación no refleja la realidad jurídica completa, porque la posesión precaria es, en esencia, una forma de posesión ilegítima de mala fe, caracterizada por carecer de título o por su extinción.
- La normativa vigente respalda esta interpretación: el Art. 911 CC define la precariedad, mientras que el Art. 906 CC contempla la posesión ilegítima de mala fe como supuesta genérica que incluye al precario.
- La aplicación práctica del Art. 911 CC requiere que los jueces verifiquen la ausencia de título o su extinción, considerando irrelevante la existencia de documentos inválidos, para garantizar la restitución efectiva del bien y no permitir el ejercicio de posesión contraria a derecho.

En síntesis, desde un análisis crítico y sistemático de la jurisprudencia y la normativa, la posesión precaria debe entenderse como una especie de posesión ilegítima de mala fe, y la interpretación que las separa rígidamente constituye una limitación jurisprudencial que no refleja la esencia del derecho civil peruano.

5.4. Discusión integradora

La presente investigación ha permitido articular, de manera integral, la comprensión doctrinal, empírica y jurisprudencial sobre la posesión precaria y la posesión ilegítima en el Derecho Civil peruano, evidenciando tanto coincidencias como divergencias en su interpretación y aplicación práctica.

En primer lugar, desde la **perspectiva empírica**, los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a abogados especialistas de Huaraz y Trujillo muestran que la posesión precaria es percibida como una figura vulnerable y limitada, caracterizada por la ausencia de título o la extinción de este, mientras que la posesión ilegítima se configura por la existencia de un título defectuoso o inválido, con predominio de la mala fe en la práctica profesional. Se confirma que la precaria constituye un caso extremo o particular de la ilegítima, como lo perciben los operadores jurídicos, quienes destacan la relevancia de la buena o mala fe del poseedor y de la necesidad de criterios claros para diferenciar títulos válidos, inválidos o ausentes. Estos hallazgos empíricos refuerzan la hipótesis de que la posesión precaria es una manifestación específica de la posesión ilegítima de mala

fe, aunque su regulación parcial y la falta de uniformidad jurisprudencial generan incertidumbre en la práctica civil.

En segundo lugar, desde la **discusión teórica**, se observa que la doctrina nacional presenta posturas diversas: mientras algunos autores, como Gonzales Barrón y Vásquez Ríos, aportan un análisis histórico y comparativo, sus enfoques sobre legitimidad o licencia no se ajustan completamente a la letra del Código Civil. Torres Vásquez enfatiza la separación entre precario e ilegítimo, pero su interpretación resulta limitada al no considerar subtipos de posesión ilegítima, y Avendaño Valdez los equipara excesivamente. La crítica sistemática demuestra que la interpretación más coherente con el Artículo 911 CC y el Artículo 906 CC es considerar la posesión precaria como una subcategoría de la posesión ilegítima de mala fe, excluyendo legitimidad y enfatizando la ausencia de título como elemento esencial.

Finalmente, desde la **discusión jurisprudencial y normativa**, se evidencia que la Corte Suprema, a través de diversos fallos (Cas. N. 1437-99 Lima, Cas. N. 1521-02 Lima, Cas. N. 3520-2006 Lima, entre otros), ha mantenido una distinción formal entre posesión precaria e ilegítima basada en la existencia o ausencia de título. Sin embargo, un análisis crítico revela que esta diferenciación rígida no refleja la realidad jurídica completa, ya que la posesión precaria encaja plenamente dentro de la posesión ilegítima de mala fe cuando el poseedor carece de título o actúa consciente de su invalidez. La normativa vigente respalda esta interpretación: el Art. 911 CC regula la precariedad y permite la restitución sumarísima del bien, mientras que el Art. 906 CC contempla la posesión ilegítima de mala fe, incluyendo implícitamente los supuestos de precariedad. La jurisprudencia, al tratar de manera separada ambas figuras, corre el riesgo de otorgar protección a poseedores sin derecho, generando inseguridad jurídica y decisiones judiciales inconsistentes.

5.4.1. Propuesta de reforma del artículo 911 del código civil de 1984

Artículo actual

Nuestro Código Civil, en su artículo 911, establece que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Álamo (2011), al comentar la regulación de la posesión precaria en el ordenamiento

jurídico civil peruano, señala que en el Derecho romano el precarium se entendía como un contrato innominado entre dos personas, en el que una, atendiendo a los ruegos de la otra, concedía el disfrute y la posesión gratuita de una cosa por un tiempo que debía concluir ante la primera reclamación del concedente.

En nuestro Derecho positivo, de manera semejante a lo ocurrido en las últimas etapas del Derecho romano, el precario constituye una figura contractual autónoma (contrato de precario), cuyo objetivo es otorgar el uso y disfrute de un bien, generalmente inmueble, de forma gratuita y con la facultad del concedente de poner término a la situación contractual a su voluntad.

Todo aquel que posee sin derecho queda sujeto a que la persona a quien corresponde la posesión pueda reclamarla y, de ser necesario, obtener un fallo judicial que ordene su entrega. En este sentido, se denomina precaria la posesión que tiene quien carece de derecho. Más específicamente, se designa con este término a la posesión otorgada a otro por alguien que se reserva el derecho de revocarla a voluntad.

Los antecedentes del artículo comentado se remontan al abrogado Código de Procedimientos Civiles, que contemplaba el desahucio por ocupación precaria. En el Código Civil de 1936 no existía regulación sobre la posesión precaria. Su incorporación en el Código Civil de 1984 respondió a la ponencia presentada ante la Comisión Reformadora por la Dra. Lucrecia Maisch Von Humboldt.

En la exposición de motivos y comentarios elaborada por la Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil, se destacó que la posesión precaria había generado polémica doctrinaria, numerosos procesos judiciales y jurisprudencia contradictoria debido a la ausencia de tipificación y consagración legislativa. Esto evidencia que el legislador de 1984 buscó incorporar la figura para resolver debates doctrinarios y discrepancias jurisprudenciales sobre la materia.

Por su parte, Arias (1998) sostiene que la fuente del artículo se encuentra en el numeral 2364 del Código Civil argentino, que establece: "La posesión será viciosa cuando fuere de cosas muebles adquiridas por hurto, estelionato o abuso de confianza; y siendo de inmuebles, cuando sea adquirida por violencia o clandestinamente; y siendo precaria, cuando se tuviese por un abuso de confianza".

Musto (2001), al analizar el artículo 2364 del Código Civil argentino, indica que el

término "precaria" se emplea con distintos sentidos. En estricto rigor, se considera precaria la relación con la cosa cuando se posee sin título, por tolerancia del dueño, y en un sentido más amplio, cuando se posee mediante un título que genera la obligación de devolver la cosa cuando lo requiera el propietario. Si el requerimiento se realiza y el precarista —que puede ser legítimo como tal— continúa en la posesión con actos externos que implican una verdadera interferencia de su título, entonces la posesión presenta el vicio de precario, que el Código denomina "abuso de confianza".

Avendaño (1986) realiza una crítica destacable al afirmar que la posesión precaria es aquella concedida a otro con la reserva del derecho de revocarla a voluntad. Según esta perspectiva, la posesión precaria podría asimilarse a la posesión inmediata, aunque en sistemas inspirados en la doctrina de Savigny el tenedor o detentador no es considerado verdadero poseedor por carecer de *animus domini*. Sin embargo, el concepto de poseedor precario no encaja en regímenes posesorios inspirados por Ihering.

En efecto, el poseedor inmediato, a pesar de su temporalidad y de reconocer a un propietario, es verdadero poseedor porque ejerce de hecho los poderes inherentes a la propiedad. No existe precariedad sino posesión legítima. El artículo 911 del Código Civil se refiere claramente a la posesión ilegítima y no a la posesión temporal del poseedor inmediato, ya que este último ejerce un título que le otorga ciertos poderes sobre el bien; mientras que el artículo 911 menciona expresamente la falta de título o su extinción.

Castañeda (1999) señala que, incluso cuando aún regía el Código Civil de 1936, el detentador o poseedor por cuenta de otro era considerado el poseedor inmediato, también denominado precario.

La posesión precaria no coincide con la posesión inmediata prevista en el artículo 905 del Código Civil, porque esta última requiere la existencia de un título, mientras que la precaria carece de él, o el título que se tenía ha fenecido. Por ejemplo, si alguien recibe un bien en virtud de un contrato de arrendamiento, será considerado poseedor inmediato gracias a ese título. Si el contrato caduca, el arrendatario dejará de ser poseedor inmediato y se convertirá en poseedor precario.

El término "título" se refiere al acto jurídico del que se deriva la posesión. La posesión será inmediata si está respaldada por un contrato, usufructo u otro acto que

confiera el derecho; en cambio, la posesión precaria carece de título, ya sea porque nunca se tuvo o porque este se extinguió, lo que permite inferir que la posesión precaria equivale a posesión ilegítima.

Existen jurisprudencias que diferencian la posesión ilegítima de la precaria, argumentando que la última se ejerce sin título alguno, mientras que la ilegítima se sustenta en un título inválido. No obstante, consideramos que la distinción es relativa, pues el artículo 906 del Código Civil trata el vicio que invalida el título como nulidad, y no como anulabilidad; en este último caso, la posesión se considera legítima.

El título nulo es uno de los supuestos de posesión ilegítima en el artículo 2355 del Código Civil argentino, que prescribe: "La posesión será ilegítima cuando se tenga sin título, por título nulo, o se adquiera de manera insuficiente para obtener derechos reales, o del que no tenía derecho a poseer o transmitir la cosa".

De esta manera, la regulación de la posesión ilegítima muestra que no existe diferencia esencial con la posesión precaria: si la ilegitimidad se basa en la nulidad del título, la posesión sin título (precaria) constituye una categoría equivalente a la ilegítima. Es decir, es lo mismo afirmar que la posesión es ilegítima por un título nulo que decir que es precaria por ausencia de título, ya sea que nunca se tuvo o que el título existente también sea nulo.

Es ampliamente aceptado que un acto jurídico nulo no produce efectos ipso iure y no requiere declaración judicial, salvo que las partes o terceros busquen una sentencia meramente declaratoria.

Como posible distinción, podría considerarse que la posesión ilegítima incluye supuestos donde existe un título válido otorgado por quien no tenía derecho, como indica el artículo 2355 del Código Civil argentino.

La posesión precaria se considera posesión viciosa, es decir, adquirida mediante violencia, clandestinidad o abuso de confianza. Esta regulación se encuentra en el artículo 2364 del Código Civil argentino y puede deducirse de forma inversa del artículo 1200 del Código Civil brasileño, que indica: "La posesión es justa si no fuere violenta, clandestina o precaria", reconociendo así que la posesión precaria es causa de posesión viciosa tanto en Argentina como en Brasil.

El Código Civil peruano establece que la posesión precaria no solo se da cuando se ejerce sin título alguno (incluyendo violencia o clandestinidad), sino también cuando el poseedor inmediato —arrendatario, usufructuario, comodatario, superficiario, etc.— pierde el título que sustentaba su posesión temporal y se niega a devolver el bien, configurando abuso de confianza.

Para Díez (2003), la violencia en la posesión implica el uso de fuerza física irresistible o coacción. Aunque es discutible si la intimidación o amenaza constituyen violencia, la interpretación más amplia parece razonable. Asimismo, considera que la posesión presenta vicio de clandestinidad cuando su adquisición se realiza de forma oculta, sin conocimiento del poseedor anterior.

El poseedor precario, ante un requerimiento o demanda judicial para la restitución del bien, no puede oponer interdicto de retener ni interdicto de recobrar luego de la ejecución de la sentencia de desalojo. Sin embargo, si quien tiene derecho a la posesión actúa fuera de la vía legal para privar de la posesión al precario, este podrá interponer interdicto de retener o recobrar según corresponda, e incluso recurrir a la defensa privada o extrajudicial de la posesión según el artículo 920 del Código Procesal Civil.

Como indica Castañeda (1999), toda posesión goza de protección, excepto los servidores de la posesión, figura de origen alemán acogida por el artículo 897 del Código Civil y el artículo 588 del Código Procesal Civil.

Finalmente, la restitución de la posesión precaria no solo se obtiene mediante desalojo; según el artículo 665 del Código Civil, la acción reivindicatoria procede también contra quien posea sin título, extendiéndose en general la restitución a través de la acción reivindicatoria promovida por el propietario no poseedor contra el poseedor sin derecho.

Artículo reformado

Tras un estudio sistemático de la institución de la posesión precaria y de la posesión ilegítima, proponemos la siguiente reforma legislativa del Código Civil Peruano, quedando redactado de la siguiente manera:

“Artículo No.911. La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, cuando el mismo resulta manifiestamente nulo o cuando el que se tenía ha fenecido.”

La fundamentación de esta propuesta legislativa se expone a continuación:

a) Respecto del título

El término "título" se entiende en relación con el acto jurídico que da origen al derecho, es decir, la causa que genera la posesión.

b) Acto jurídico manifiestamente nulo

El artículo 220 del Código Civil establece que la nulidad referida en el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público, y puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. Esta nulidad no puede subsanarse mediante confirmación. En esta propuesta, no se analizarán las causales específicas de nulidad o anulabilidad previstas en el Código Civil, sino únicamente la denominada "nulidad manifiesta".

Torres (2001) sostiene que la nulidad es manifiesta cuando no existen dudas sobre su existencia, infiriéndose del examen directo del documento que contiene el acto jurídico o de las pruebas aportadas en el proceso. De acuerdo con el artículo 219, el juez puede declararla de oficio, sin necesidad de una solicitud previa de las partes. Lohmann (1994) coincide, señalando que la redacción correcta del segundo párrafo del artículo 219 debería ser: "Debe ser declarada de oficio por el juez", ya que este no puede permanecer impasible ante un acto jurídico, por ejemplo, inmoral o ilegal. Esta interpretación se alinea con lo dispuesto en el artículo 275 del Código Civil.

Si las partes acuerdan sobre la nulidad del acto, la solución queda en el ámbito de la negociación privada, siendo necesaria prueba suficiente del acuerdo alcanzado. Rubio (2001) añade que si uno de los interesados decide interponer la acción de nulidad, podrá hacerlo, y el Ministerio Público o el juez también podrán intervenir de oficio si la nulidad resulta manifiesta.

Incluir dentro de la posesión precaria el supuesto de titularidad manifiestamente nula permitiría evitar perjuicios a los justiciables, quienes no tendrían que iniciar nuevos procesos para discutir la invalidez del título, ahorrando tiempo y recursos.

c) La posesión precaria como variedad de la posesión ilegítima

Consideramos que la posesión precaria es una especie dentro del género de la posesión ilegítima. La posesión, según el artículo 896 del Código Civil, es el ejercicio de

hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. La redacción de este artículo refleja la adhesión del Código Civil vigente a la teoría objetiva de Rodolfo Von Ihering, según la cual no se requiere que el poseedor tenga animus domini; basta con que ejerza de hecho los poderes inherentes a la propiedad.

La posesión legítima se ejerce conforme a derecho, mientras que la posesión ilegítima lo hace en contra de derecho, subdividiéndose en:

- Posesión ilegítima de buena fe: siempre en presencia de un título, aunque inválido; el poseedor cree en la legitimidad de su título.
- Posesión ilegítima de mala fe: puede ejercerse con título o sin él, pero el poseedor conoce la ilegitimidad de su título.

En esta clasificación se incluyen supuestos como: cuando el poseedor sabe o descubre que su posesión es contraria a derecho; cuando posee sin título alguno; cuando continúa poseyendo con un título extinguido; o cuando su título emana de un acto jurídico manifiestamente nulo.

Respecto a la posesión precaria, el artículo 911 del Código Civil indica que “es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Claramente, esta posesión es contraria a derecho, por lo que forma parte de la posesión ilegítima, pero no es equivalente a ella, como sostiene Avendaño (1986). De los supuestos de la posesión ilegítima de mala fe, la posesión precaria se ajusta perfectamente a los tres últimos: ejercicio sin título, continuación de posesión tras la extinción del título, y ejercicio de posesión sobre título manifiestamente nulo.

Por ello, concluimos que la posesión precaria es una variante de la posesión ilegítima, específicamente de la mala fe. Consecuentemente, deben aplicársele las sanciones previstas en los artículos 909 y 910 del Código Civil, que obligan al poseedor de mala fe a responder por la pérdida o detrimento del bien, y a entregar los frutos percibidos y los dejados de percibir.

Lama (2001) clasifica al poseedor precario en los siguientes supuestos:

- a) Accede al bien físicamente sin autorización del propietario;
- b) Accede al bien con anuencia del propietario pero no lo entrega al primer requerimiento;
- c) Poseía un título legítimo que ha fenecido;

d) Posee un título inexistente.

Ejemplos de posesión precaria incluyen: el usurpador; quien permanece en una casa tras haber sido invitado; el comprador cuya compraventa ha sido resuelta; el comodatario que retiene el bien tras cumplida la finalidad del comodato; y quienes fundamentan su posesión en un título manifiestamente ilegítimo, como un documento otorgado por persona inexistente, el alquiler de un bien por un copropietario sin unanimidad, o la alegación de una donación no elevada a escritura pública. En todos estos casos procede el desalojo por precariedad en vía sumarísima.

La mención expresa en la reforma del primer supuesto del artículo 911 evita contradicciones jurisprudenciales y facilita la interpretación práctica, considerando el artículo 220 del Código Civil, que permite al juez declarar de oficio la nulidad manifiesta. Así, no será necesario iniciar un nuevo proceso para discutir la invalidez del título; el juez podrá continuar la demanda de desalojo por precario, ahorrando tiempo y recursos a los justiciables.

Finalmente, reafirmamos que la posesión precaria constituye una variante de la posesión ilegítima de mala fe, por lo que se aplican las sanciones de los artículos 909 y 910 del Código Civil. No habrá posesión precaria cuando la misma se ejerza sobre un título legítimo, válido y oponible al demandante, es decir, cuando la invalidez del título no sea manifiesta.

Con la reforma propuesta, el artículo 911 reafirma su utilidad: permite al titular del derecho a la posesión demandar el desalojo en vía sumarísima y someter al poseedor precario a las sanciones correspondientes, superando la interpretación que lo limita a la mera definición de posesión ilegítima.

Capítulo VI

CONCLUSIONES

CAPÍTULO VI – CONCLUSIONES

1. **La posesión precaria como subcategoría de la posesión ilegítima de mala fe**

El análisis doctrinal, jurisprudencial y empírico demuestra que la posesión precaria constituye una manifestación específica de la posesión ilegítima de mala fe. Se caracteriza por la ausencia de título, la extinción del título previo o la existencia de un título manifiestamente nulo. Esta conclusión se sustenta en la interpretación coherente del Artículo 911 y del Artículo 906 del Código Civil peruano, así como en los criterios de operadores jurídicos, quienes identifican la precaria como un caso extremo dentro del espectro de la ilegitimidad posesoria.

2. **Importancia del título y la buena o mala fe del poseedor**

El estudio evidencia que la distinción entre posesión precaria e ilegítima radica principalmente en la existencia, validez o nulidad del título y en la conciencia del poseedor respecto a la legitimidad de su posesión. La buena fe protege a los poseedores con títulos defectuosos, pero no manifiestamente nulos, mientras que la mala fe comprende los casos de posesión sin título, con título extinguido o con título manifiestamente inválido. Esta diferenciación es crucial para aplicar correctamente las sanciones previstas en los artículos 909 y 910 del Código Civil.

3. **Convergencia entre doctrina, jurisprudencia y práctica forense**

Los hallazgos empíricos muestran que los abogados especialistas perciben la posesión precaria como una figura vulnerable y limitada, mientras que la posesión ilegítima abarca un espectro más amplio que incluye la mala fe y títulos defectuosos. La doctrina nacional presenta posturas diversas, pero la interpretación más coherente y práctica es reconocer que la precaria es un subtipo de la ilegítima de mala fe. Esto permite un entendimiento integral que armoniza la letra de la ley, la práctica judicial y los criterios técnicos de los operadores jurídicos.

4. **Limitaciones de la diferenciación jurisprudencial rígida**

Si bien la Corte Suprema ha mantenido una separación formal entre posesión precaria e ilegítima basada en la existencia o ausencia de título, esta distinción estricta no refleja la realidad jurídica completa. La posesión precaria encaja plenamente dentro de la ilegítima de mala fe, y la rigidez en la interpretación puede generar inseguridad jurídica, protección

indebida a poseedores sin derecho y decisiones judiciales inconsistentes.

5. Utilidad de la regulación del Artículo 911 CC

La inclusión de la posesión precaria en el Código Civil peruano permite que los titulares del derecho a la posesión puedan demandar desalojo en vía sumarísima, evitando la necesidad de iniciar procesos adicionales para discutir la invalidez del título. Esto representa un ahorro de tiempo y recursos, fortalece la seguridad jurídica y permite la aplicación efectiva de las sanciones correspondientes al poseedor precario.

6. Propuesta de reforma y clarificación conceptual

La reforma propuesta al Artículo 911 CC, que incorpora explícitamente los supuestos de título manifiestamente nulo y de título fenecido, clarifica y actualiza la figura de la posesión precaria, evitando contradicciones doctrinales y jurisprudenciales. Esta precisión favorece la interpretación sistemática y la coherencia con el Artículo 220 CC sobre la declaración de nulidad de oficio por parte del juez.

7. Aporte integral al Derecho Civil peruano

La investigación evidencia que la articulación entre doctrina, práctica profesional y jurisprudencia permite comprender plenamente la relación entre posesión precaria y posesión ilegítima. Este enfoque integral fortalece la interpretación normativa, facilita la aplicación judicial y contribuye al desarrollo de criterios uniformes para la resolución de conflictos relacionados con la posesión en el Perú.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Alamo, P. (2009). Código civil comentado. Tomo V, Derechos Reales. Lima: Gaceta Jurídica.
- Arias, M. (1998). Exégesis del Código Civil peruano. Tomo IV. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, A. (1986). La posesión ilegítima o precaria. Themis-Revista de Derecho, (4). Lima, Perú.
- Avendaño, A. (2010). Derechos reales. Lima, Perú: Editorial Jurídica.
- Barrón, G. (2011). Acción reivindicatoria y desalojo precario. Análisis jurídico civil. Lima, Perú.
- Bermúdez, J. (2010). La lectura de sentencia. Valparaíso, Chile: Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.
- Bonfante, P. (2002). Instituciones de derecho romano (Trad. esp.). Madrid, España: Reus.
- Borda, A. (2005). Derecho civil. Bienes y derechos reales. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Borda, G. (2005). Tratado de Derecho Civil. Derechos reales (4.ª ed., t. I). Buenos Aires, Argentina: Editorial Perrot.
- Castañeda, J. (1999). Los derechos reales. Instituciones de Derecho Civil. Tomo I (4.ª ed.). Lima, Perú: Talleres Gráficos PL Villanueva.
- Cortez, C. (2005). La posesión precaria y la posesión ilegítima: Propuestas para una reforma del Art. 911 del Código Civil (Tesis de Maestría). Lima, Perú: USMP.
- Cuadros Villena, J. (2005). Derecho civil. Bienes y derechos reales. Lima, Perú: Editorial Jurídica.
- De La Oscosura, P. (2005). Diccionario universal del derecho (4.ª ed.). Madrid, España: Universidad Complutense.
- De La Puente, M. (2000). El contrato en general. Tomo II (3.ª ed.). Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Diez, E. (2003). Lecciones de derecho civil español: Derecho de cosas. Madrid, España: Civitas.
- Diez, L. (2003). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen II. Madrid, España: Tecnos S.A.
- Federación de Abogados. (2010). Sentencias: Sus puntos considerativos y resolutivos forman una unidad, sin que pueda ser impugnada solo una de sus partes. México: Semanario Judicial de la Federación.
- Gayo, C. (1998). Instituciones. Madrid, España: Tecnos.

- Gayo, C. (2000). *Instituciones*. Madrid, España: Tecnos.
- Gayo, C. (s.f.). *Instituciones*.
- Gonzales, G. (2005). *Derechos reales*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Hernández, A. (2000). *La posesión (Tesis de Maestría)*. Madrid, España: Universidad de Madrid.
- Ihering, R. von. (1881). *Der Zweck im Recht [El fin en el derecho]*. Berlín, Alemania: Duncker & Humblot.
- Ihering, R. von. (2003). *El espíritu del Derecho romano*. Madrid, España: Marcial Pons.
- Justiniano, J. (1998). *Digesto*. Madrid, España: Tecnos.
- Justiniano, J. (1998). *Instituciones*. Madrid, España: Tecnos.
- Lacruz, J., Sancho, F., Luna, A., Delgado, J., & Rivero, F. (2004). *Elementos de derecho civil. Tomo III: Derechos reales. Posesión y propiedad (3.ª ed.)*. Barcelona, España: Bosch.
- Lama, H. (2001). ¿Es precario quien posee un bien con título manifiestamente nulo? *Diálogo con la jurisprudencia*, (28). Lima, Perú.
- Lara, C. (2009). *Las cláusulas resolutorias en el derecho civil chileno (Tesis de Maestría)*. Chile: Universidad Austral.
- Lecaros, J. (2011). *Algunas consideraciones sobre sentencias condenatorias del precario en la jurisprudencia*. Chile: Código Civil Chileno.
- Lohmann, G. (1994). *El negocio jurídico*. Lima, Perú: Editorial Grijley.
- Mazeaud, H., Mazeaud, A., & Lelievre, G. (2003). *Droit civil: Les biens (2.ª ed.)*. París, Francia: Dalloz.
- Messineo, A. (2004). *Derecho civil: Bienes y derechos reales*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea.
- Messineo, F. (2004). *Manual de derecho civil y comercial. Tomo III*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Mixan, F. (1987). *La motivación de las resoluciones judiciales*. Trujillo, Perú: Universidad Nacional de Trujillo.
- Noguera, I. (1992). *El criterio de conciencia en la valoración de la prueba*. Lima, Perú: Corte Superior.
- Ortega Carrillo de Albornoz, A. (2011). *Derecho privado romano (interdictos)*. Madrid, España: Editorial Tecnos.

- Palomino, J. (2007). La intención del poseedor (Tesis Doctoral). Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara.
- Peña, L. (2005). Derecho civil. Derechos reales. Tomo I. Buenos Aires, Argentina: Tipografía Editora Argentina.
- Petit, J. (1968). Glosario de derecho romano. Madrid, España: Editorial Jurídica.
- Planiol, M., & Ripert, G. (2005). Tratado elemental de derecho civil: Los bienes. México: Editorial José M. Cajica Jr.
- Rubio, M. (2001). Nulidad y anulabilidad. Lima, Perú: PUCP - Fondo Editorial.
- Russomano, M. (1976). La posesión en los principales códigos civiles contemporáneos (Tesis de Maestría). Buenos Aires, Argentina: Universidad de La Plata.
- Sánchez, M. (2003). El ocupante precario. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Savigny, F. C. von. (1879). Tratado de la posesión según los principios del derecho romano. Berlín, Alemania: Imprenta de la Revista de Legislación.
- Savigny, F. C. von. (2004). Tratado de la posesión según los principios del Derecho romano. Granada, España: Comares.
- Savigny, F. C. von. (2009). Posesión precaria. Lima, Perú: Revista de Derecho y Ciencia Política, 66(1-2). UNMSM.
- Solís, A. (2006). La posesión pacífica en la jurisprudencia de la Corte Suprema sobre prescripción adquisitiva de dominio. Postmodernidad y derecho. Lima, Perú: Monografías Jurídicas N° 15.
- Torres, A. (2001). Acto jurídico (2.ª ed.). Lima, Perú: Idemsa.
- Torres, A. (2005). Posesión precaria. Revista Jurídica del Perú, 62, mayo-junio. Lima, Perú.
- Torres, D. (2005). La posesión y el procedimiento de inscripción del derecho de posesión de predios rurales y su eventual oposición (Tesis de Maestría). Lima, Perú: USMP.
- Urteaga, J. (2000). Diccionario de derecho canónico. Madrid, España: Tecnos.
- Varilla, J. (2000). La valoración de la prueba en el proceso civil. Lima, Perú: Facultad de Derecho, UNMSM.
- Wolff, M., & Raiser, L. (1999). Derecho de cosas: Posesión, derecho inmobiliario, propiedad (Vol. I, 3.ª ed.). Barcelona, España: Bosch Casa Editorial.

**Editorial
CICI**

CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y CAPACITACIONES INTERDISCIPLINARIAS

La posesión precaria y la posesión ilegítima en el derecho civil peruano



ISBN 978-628-97543-1-5