

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

From the Selected Works of Julio Eduardo Pozo Sánchez

August, 2015

El título en la posesión precaria a la luz del IV Pleno Casatorio

Julio Eduardo Pozo Sánchez, *Universidad Nacional Mayor de San Marcos*



Available at: https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/9/

Tanto en primera como en segunda instancia la demanda de nulidad de acto jurídico y reivindicación es declarada fundada, aunque se declara infundada la pretensión de pago de los frutos, tras considerarse que el derecho de propiedad de los demandados se encuentra inscrito a favor del demandante, lo que no ha variado a la fecha, al no haber presentado prueba que lo desvirtúe en aplicación de los artículos 2012 y 2013 del Código Civil.

En casación se determinó que, conforme lo establece el artículo 1577 del Código Civil, una compraventa *ad corpus* se realiza cuando las partes contratan sobre la identidad del bien, es decir, el bien como unidad, como un cuerpo cierto y determinado, sin prevalecer su extensión y cabida; y en el caso expuesto al tener el demandante acceso al bien antes de la compraventa y pudo apreciar las características del mismo, resulta evidente que al colocarse la cláusula *ad corpus* en el contrato se efectuó sobre el todo.

Además, señala el Colegiado que el Código Civil no establece que no se pueda celebrar una compraventa *ad corpus*, si el todo coincidió con las medidas que obraron tanto en los Registros Públicos como en la escritura pública.



Conviviente deviene en precaria si se rompe vínculo familiar que tenía con el beneficiario del bien

Casación N° 5001-2013-Ica (publicación: 30/06/2015)

El título de posesión del cual gozaba la demandada y sus hijos, al amparo del artículo 206 del Decreto Supremo N° 014-92-EM, era precisamente por ser “familiar” del titular del trabajador. En el momento que dejó de serlo, esto es al disolverse la relación familiar de la demandada con el trabajador, habría dejado de ser beneficiaria del derecho de uso del inmueble. Por lo tanto, la

demandada se habría convertido en precaria, pues habría fenecido el título que legitimaba su posesión.

Este criterio fue expuesto por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la Cas. N° 5001-2013-Ica (publicada en *El Peruano*, 07/07/2015), la cual declaró fundado el recurso que presentó una empresa minera sobre desalojo por ocupación precaria.

Veamos los hechos. La empresa Minera Shougang Hierro Perú S.A.A. interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Gladys Marlene Vera Morán, solicitando que esta desocupe y le restituya la posesión del inmueble de su propiedad. La demandante sostiene que entregó el inmueble a la demandada cuando tenía la condición de conviviente del trabajador de la empresa; sin embargo, como el trabajador ha contraído matrimonio con otra persona, el título de la conviviente ha desaparecido, por lo tanto deberá entregar la vivienda para que el trabajador pueda habitarla con su esposa y su menor hija.

El juez de la causa declaró infundada la demanda y fundamentó su decisión señalando que, al subsistir un vínculo laboral entre la empresa y el trabajador, no era posible desalojar a la demandada. La Corte Superior confirmó la sentencia apelada sustentando que es el propio demandante quien llevó a vivir a su conviviente e hijos a dicha propiedad, estando condicionada tal ocupación al tiempo que preste servicios a la empresa demandante, y siendo corroborado que el trabajador aún mantiene vínculo laboral con la demandante, la conviviente no tendría calidad de precaria, por lo que su derecho a usar y ocupar el inmueble no ha fenecido.

Criterio que no ha sido recogido por la Sala Suprema, en cuanto afirma que la demandada

(continúa en la pág. 210)

El título en la posesión precaria a la luz del IV Pleno Casatorio



OPINIÓN

Julio E. POZO SÁNCHEZ*

El caso que resuelve la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia versa sobre una demanda de precario. El demandante (Minera Shougang Hierro S.A.C.) solicita la restitución de la casa habitación otorgada a la demandada (doña Gladys Marlene Vera Morán) cuando tenía la condición de conviviente del trabajador de la empresa demandante, al amparo del artículo 206 del D.S. N° 014-92-EM, TUO de la Ley General de Minería, que a letra dispone que **los titulares de actividad minera están obligados a proporcionar a sus trabajadores** que laboren en zonas alejadas de las poblaciones y a los familiares de estos viviendas adecuadas (resaltado nuestro).

Las instancias de mérito declararon infundada la demanda de desalojo por precario debido a que el trabajador de Minera Shougang, Sr. Oscar Hernán Turcke Sosa, aún laboraba en la empresa demandante y que, al existir vínculo laboral vigente, no resultaba posible amparar la demanda. Es así como, tanto para el a quo como para el ad quem, la demandada, quien fue llevada conjuntamente con sus hijos por el trabajador referido al inmueble objeto de litis, no ostenta la condición de precaria (entre tanto no concluya la relación laboral del trabajador).

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia declara fundado el recurso de Casación y ordena que el ad quem se pronuncie con arreglo a sus argumentos. Para los Vocales Supremos la Sala Superior no advirtió que el trabajador, Sr. Oscar Hernán Turcke Sosa, habría contraído matrimonio con tercera persona, y que, por tanto, la demandada habría dejado de ser beneficiaria del derecho de uso del inmueble que le confiere el artículo 206 del D.S. N° 014-92-EM en su calidad de familiar (es decir, su título habría fenecido).

Como lo dejó establecido el precedente vinculante que consta en la Casación N° 2195-2011 Pucallpa, emitida con ocasión del IV Pleno Casatorio Civil, “una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al

fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer” (resaltado nuestro).

En nuestra opinión, una correcta definición de poseedor precario pasa por establecer una noción, lo más exacta posible, del “título” a que se

refiere el artículo 911 del Código Civil. Determinar qué es el título en la posesión precaria permite establecer meridianamente cuándo nos encontramos frente a un supuesto de precariedad.

Lamentablemente, el IV Pleno Casatorio no se pronuncia expresamente sobre la definición de “título”, equivocadamente se limita a definir la posesión precaria con ejemplos (será precario quien no pague la renta i!) o repitiendo lo establecido por el artículo 911 del Código Civil (cuando no se tenga título para poseer i!). No obstante, de la limitada definición de posesión precaria transcrita, cuando se hace alusión a la “carencia de título o al fenecimiento del título”, parece establecerse –de forma errónea– que el título puede ser (únicamente) equiparable a un acto jurídico. Craso error i!

“Una correcta definición de poseedor precario pasa por establecer una noción, lo más exacta posible, del ‘título’ a que se refiere el artículo 911 del Código Civil. Determinar qué es el título en la posesión precaria permite establecer meridianamente cuándo nos encontramos frente a un supuesto de precariedad.”

* Profesor de Derechos Reales en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Miembro de la Comisión de Estudios de Derechos Reales del Colegio de Abogados de Lima.

Este equivocado criterio de equiparar el “título” al acto jurídico repetido en el IV Pleno Casatorio Civil no es ajeno al criterio que siempre mantuvo la Corte Suprema en múltiples ejecutorias. Puede leerse por ejemplo la Casación N° 3476-2007-Ayacucho, publicada el 02 de febrero del 2009, cuando refiere que “el artículo (911 del Código Civil) 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 haya fenecido. **El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico...** (resaltado nuestro)”.

Para nosotros, el título es la causa que justifica válidamente la posesión. La causa (que justifique válidamente la posesión) podría constar en un acto jurídico, pero también podría emanar de las normas legales. Así, no existiría posesión precaria en tanto el demandado ostente la posesión bajo una causa válida que puede emanar de un acto jurídico o de una norma legal. El artículo 911 debería ser entendido en ese sentido: la posesión precaria es la que se ejerce sin causa válida para poseer que emane de un acto jurídico o una norma legal o cuando dicha causa ha fenecido.

El caso comentado con ocasión de la presente Casación N° 5001-2013-Ica es un claro ejemplo de lo afirmado líneas arriba. La demandada no ostenta la posesión en mérito a algún acto jurídico cualquiera

que le autorizara la posesión del bien. Su título para poseer (causa válida de posesión) se encontraba en una norma del ordenamiento legal. Aquella que establece la obligación de los titulares de actividad minera de proporcionar vivienda a sus trabajadores y a sus familiares. Estando a que la demandada, según advierte la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, ya no ostenta la calidad de familiar del trabajador por haber contraído nupcias, su título habría fenecido.

Finalmente, aunque también existe un título que se sustenta en una norma del ordenamiento jurídico (lo que reafirma nuestra posición) el caso no es equiparable al que resuelve la Casación N° 3135-99-Lima cuando afirma que “(...) la posesión ejercida por el hijo menor de edad sobre los bienes de propiedad del padre, nunca va a ser una posesión precaria, pues su título posesorio es justamente su calidad de hijo (...) el solo hecho de acudir a los hijos con una pensión alimenticia, no exime al padre de la obligación de proporcionales vivienda, pues este hecho, debe ser tomado en cuenta al momento de fijar la pensión, y no tiene efecto en la calidad posesoria del hijo (...)”.

Aunque en el presente caso, consideramos que existe un fallo correcto por parte de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, ello no obsta para manifestar nuestra postura sobre la falta de definición (y entendimiento) del elemento determinante de la posesión precaria: el título !.

(viene de la pág. 208)

y sus hijos solo tenían derecho de poseer la vivienda por ser “familiar” del trabajador, así como lo establece el artículo 206 del Decreto Supremo N° 014-92-EM. En consecuencia, desde el momento que la demandada dejó de ser la pareja del trabajador, y este contraer matrimonio con una tercera persona, ella habría perdido el estatus de familiar y por ende el derecho de uso del bien. Esto, a decir, de la Suprema, configuraría la calidad de precaria de la demandada y por tanto su título para poseer habría fenecido.



Incurre en responsabilidad contractual la empresa de telecomunicaciones que varía unilateralmente el número telefónico de cliente

Casación N° 2358-2008-Lima (publicación: 30/06/2015)

Para determinar el daño ocasionado por el cambio de un número telefónico en Páginas Amarillas debe evaluarse si en el financiamiento suscrito por el demandante con la empresa demandada, se autorizaba el cambio o pérdida del teléfono. Asimismo, debe