



Mesa Redonda con Jorge Avendaño Valdez^(*),
Martín Mejorada Chauca^(**) y Rómulo Morales Hervias^(***)

Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria^(****)

Discussion on the 4th Binding Precedent in Civil Law about the concept of Tenancy at Will

Resumen: Destacados expertos en Derecho Civil Patrimonial en el Perú dialogan a propósito del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Habiendo tenido este último como punto central la definición del concepto de poseedor precario, los ponentes se discuten sobre los antecedentes, conclusiones y consecuencias de la sentencia del Pleno Casatorio Civil.

Palabras Claves: Pleno Casatorio - Posesión - Poseedor precario - Juicio de desalojo - Corte Suprema - Proceso sumario

Abstract: Leading peruvian experts in Private Law dialogue about the judgment given by the Supreme Court which has established a binding precedent on the concept of tenancy at will. The experts discuss about the history, conclusions and implications of the position taken by the Supreme Court.

Keywords: Binding precedent - Possession - Tenancy at will - Eviction judgment - Supreme Court - Summary procedure

(*) Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Doctor en Derecho Privado por la misma universidad. Profesor de Derecho Civil en la misma casa de estudios. Socio fundador del Estudio Jorge Avendaño Abogados. Miembro del Comité Consultivo Nacional de la Asociación IUS ET VERITAS.

(**) Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Master en Derecho Civil por la misma casa de estudios. Profesor de Derecho Civil en la PUCP. Socio del Estudio Rodrigo, Elías & Medrano.

(***) Abogado por la Universidad de Lima. Magíster en Derecho de los Contratos por la Università degli Studi di Roma «Tor Vergata», revalidado por el grado de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil de la Escuela de Graduados de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Estudios de Especialización en Derecho y en Responsabilidad Civil en la Università degli Studi di Roma «La Sapienza». Doctor en Derecho por Pontificia Universidad Católica del Perú.

(****) Mesa Redonda preparada por José Carlos Fernández Salas, Rodrigo La Rosa Manrique, miembros extraordinarios de la Asociación Civil IUS ET VERITAS; y Enrique Zevallos Córdova miembro ordinario de la misma asociación. La asociación agradece profundamente a los doctores Jorge Avendaño Valdez, Martín Mejorada Chauca y Rómulo Morales Hervias por su colaboración y disponibilidad para responder nuestras preguntas de manera virtual.

Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria *Discussion on the 4th Binding Precedent in Civil Law about the concept of Tenancy at Will*

1. Con relación al tema del Pleno Casatorio, ¿cuál fue el estado de la cuestión que motivó la decisión de los vocales de abordar el desalojo por ocupación precaria? ¿Consideran que era necesario el análisis de dicha institución por parte de la Corte? Esto teniendo en mente la gran variedad de temas que podrían ser pertinentes para un tratamiento jurisprudencial.

Jorge Avendaño: Soy de la opinión que sí era necesario que la Corte Suprema fijara una posición respecto al tema del ocupante precario. Ello porque se han dado una serie de ejecutorias en uno y otro sentido. De tal forma que el tema no estaba muy claro. Los jueces y vocales en todo el Perú requerían de cierta orientación. Aún dentro de la Corte Suprema había opiniones distintas, ya que el artículo 911 del Código Civil ha dado lugar a muchas discusiones.

Como sabemos, la ocupación precaria tiene su origen en Roma, sobre la cual no cabe remontarnos ahora. Sin embargo, en el Perú esta era una institución muy usada. O mejor dicho, la desocupación por ocupación precaria, desalojo o desahucio.

Hubo una época en que estaban prohibidos todos los juicios de desalojo, o desahucio, como lo definía el antiguo Código de Procedimiento Civiles. Bajo el antiguo código, solo se podía desalojar cuando faltaba pago, y aun así cuando se trataba de una casa de habitación (tuvieran el valor que tuvieran), el ocupante o inquilino podía consignar el valor que adeudado más una cantidad prudencial equivalentes a las costas del proceso y se cortaba el juicio.

Es bajo esta antigua regulación que era muy frecuente que se diera la siguiente situación: Yo le alquilo mi casa a Juan; sin embargo, el que vivía en la casa era Jorge, quien era su hermano y ocupaba la casa porque el primero había viajado al Cusco. De esa forma, Jorge pagaba puntualmente la renta pero las boletas que le daban estaban a nombre de Juan. De forma que Jorge no podía acreditar los pagos hechos, entonces cabía en ese caso el juicio de desalojo por ocupación precaria. Ello como una excepción a la regla general a la prohibición a los juicios de desalojo en aquel tiempo.

Cuando redactamos el Código Civil quedó ese rezago del ocupante precario porque había sido muy utilizado con arreglo al código procesal anterior. Por otro lado, había una gran

utilización de la institución legal había aún mucha discusión y por eso, era necesario que un Pleno Casatorio definiera que como debería entenderse la figura del ocupante precario.

Martín Mejorada: Se trata de un pronunciamiento vinculante del Pleno Civil de la Corte Suprema, por el cual se fijan criterios para identificar al poseedor (precario) que debe ser retirado del inmueble por la vía del proceso de desalojo (artículo 586 del Código Procesal Civil). La Corte ha señalado casos en los que procede el desalojo, lo que equivale a decir que en ellos estamos ante un poseedor precario. Estos son: i) cuando el ocupante era parte de un contrato que ha quedado resuelto extrajudicialmente, siempre que para la resolución se haya cumplido el procedimiento formal previsto en la ley y en el mismo contrato; ii) cuando el poseedor es parte de un arrendamiento vencido, y el propietario ha expresado su voluntad indubitable de concluir la relación exigiendo la devolución del bien; iii) cuando el poseedor invoca un título cuya nulidad se aprecia claramente, sin mayor investigación; iv) cuando el ocupante posee en virtud de un arrendamiento no inscrito, y el inmueble lo adquiere un tercero de buena fe que no acepta la permanencia del arrendatario; v) cuando el poseedor no muestra claramente un título sobre el suelo, pese a haber construido sobre él; y, vi) cuando el poseedor que alega haber ganado la propiedad por prescripción no exhibe prueba contundente sobre ese hecho jurídico.

Antes de este precedente existía incertidumbre sobre cuando se consideraba precario al demandado a efectos del desalojo. Las posiciones de la judicatura eran sinuosas y la doctrina local más aún. Desde posturas históricas, algo desfasadas, sobre el concepto de precario, hasta las interpretaciones literales de las normas sustantivas y procesales, pasando por definiciones funcionales más flexibles, lo cierto es que había para todos



Mesa Redonda con Jorge Avendaño Valdez, Martín Mejorada Chauca y Rómulo Morales Hervias

los gustos menos claridad. El precedente tiene el gran mérito de haber fijado un camino de alguna certeza sobre la materia y eso es lo más valioso en materia judicial, se llama “predictibilidad”.

La producción de precedentes vinculantes es competencia exclusiva del Pleno de la Corte Suprema, derivada de una autorización prevista en el artículo 400 del Código Procesal Civil. A partir de un caso concreto los jueces supremos se reúnen y abordan una cuestión recurrente en los despachos judiciales, decidiendo cómo se debe interpretar la ley en un determinado asunto. No cabe duda que el desalojo, concretamente la identificación del poseedor precario, es un asunto de gran reiteración en las disputas sobre derechos inmobiliarios. Así pues la elección del tema estuvo perfectamente justificada.

Rómulo Morales: El estado de la cuestión se puede dividir en tres situaciones descritas en el Fundamento 50 de la Casación No. 2195-2011-Ucayali de 13 de agosto de 2012 (en adelante, Cuarto Pleno Casatorio Civil): (i) La jurisprudencia imprecisa sobre el ocupante precario es producto de “una legislación no muy precisa” y la doctrina otorga “un concepto variado, impreciso y contradictorio”; (ii) esta situación genera inseguridad jurídica que es aprovechada por quienes, sin justificación jurídica, poseen un gran número de predios por un tiempo prolongado; y, (iii) además dicha situación genera un alto porcentaje de gasto del presupuesto del Estado para atender la solución de tales conflictos. Si el estado de la cuestión se resumiera en esas tres situaciones, considero que no eran suficientes para hacer un análisis sobre el precario. Hay otras razones por las que sí era necesario un pronunciamiento como los abusos de los demandantes de iniciar procesos de desalojo contra arrendatarios o compradores calificándolos erróneamente como precarios.

2. Se pueden observar en el Pleno Casatorio al **menos dos posturas: la que identifica a la figura del precario con la detentación en virtud a una mera liberalidad o tolerancia;** y la postura que le da al concepto de precario un contenido procesal en función a las normas del Código Procesal Civil. ¿Cuál es su posición al respecto?

Jorge Avendaño: Mi posición se acerca más a aquella que entiende al poseedor precario con aquel que detenta en virtud de una mera liberalidad o tolerancia. El Código Civil entiende

de esa forma al poseedor precario, como poseedor ilegítimo, ya que este nunca tuvo título o si lo tuvo, este ha fenecido.

Por eso, el ocupante precario se identifica usualmente con aquella persona que ocupa la propiedad del prójimo. El Código Civil no hace ninguna mención de si el ocupante precario es aquel que paga o no la renta, sino aquel que no tiene título.

Ahora, debemos entender la palabra “título” como contrato, o más en específico como acto jurídico, y no como papel. Por ello, quien tiene un título, tal como lo entiende el código, es aquel quien tiene un convenio y por tanto, tiene el derecho a cambio del pago de una renta o el que tenía fenecido. Ello porque podría darse el caso que me dieran el alquiler del bien por un plazo de cinco años y yo siguiera ocupando el bien, a pesar de que mi título ya ha fenecido.

Martín Mejorada: Mi posición es la que sustenté en el Pleno en calidad de *amicus curia*, y es la que primó en el sentir de la mayoría de los jueces supremos. La Corte ha analizado ampliamente los fundamentos del concepto de posesión precaria, tanto desde el punto de vista de la norma positiva que la define (artículo 911 del Código Civil), como atendiendo al rol que corresponde al desalojo en el sistema de justicia. Se ha decidido por una definición amplia de poseedor precario. Esto implica que en cada caso el juez debe apreciar con libertad y convicción si corresponde o no la entrega del bien, teniendo en cuenta la evaluación sumarísima y de urgencia que supone el desalojo.

Como en este proceso no se hace una investigación profunda de los derechos alegados, sino solo un sumarísimo examen de títulos y fuentes jurídicas, es poseedor precario quien en tales circunstancias se le percibe como carente de derecho. Puede ser que la apreciación sumaria conduzca a una

Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria *Discussion on the 4th Binding Precedent in Civil Law about the concept of Tenancy at Will*

decisión no deseada y se considere sin derecho a quien sí lo tiene, y viceversa. Esto no debe escandalizarnos pues siempre quedan los procesos lato para resolver lo que será definitivo, contrariando, de ser el caso, lo que resolvió el juez del desalojo.

Por ejemplo, en el desalojo se podría resolver que el poseedor debe entregar el bien (es precario) porque su contrato se resolvió extrajudicialmente cumpliendo las formas, sin embargo, en el proceso lato que se sigue después, se establece que en realidad la resolución no se produjo porque la causa invocada para la extinción del vínculo no era conforme. El demandado en el primer proceso fue un precario porque a los ojos del sumario carecía de derecho a permanecer en el bien. Lo que ocurrió en el segundo proceso no afecta esa conclusión. Solo se es o no poseedor precario en el ámbito del desalojo. Si luego se establece que el poseedor tenía derecho a quedarse en el bien podrá regresar, empero la atribución de “precario” estuvo bien puesta. Fuera del desalojo el poseedor es legítimo o ilegítimo, no precario.

Se podría creer que un concepto tan amplio de poseedor precario implica demasiada discrecionalidad para el juez, generándose incertidumbre para los poseedores. La verdad es que cuando un ocupante tiene derecho sobre el bien usualmente cuenta con los títulos que lo acreditan, al menos en apariencia. Si no puede mostrar algún signo material del derecho que se atribuye y el demandante sí lo hace, pues no merece continuar en posesión. La evaluación de urgencia puede generar resultados injustos, es verdad, pero con la ponderación adecuada y teniendo presente los casos que ha establecido el Pleno la solución será normalmente acertada. Además, la decisión del desalojo siempre puede ser revertida si en el proceso lato que se sigue después se acredita que la calidad de los derechos era distinta a la que se apreció en el sumario.

Si los jueces son funcionarios con criterio material y legal (como se espera) no debe haber sorpresas. Ahora bien, si creemos que los magistrados tienen dificultades para interpretar y aplicar el Derecho, habrá sorpresas no solo en lo desalojos sino en todos los procesos judiciales. Lo cierto es que esa amplitud está controlada con el listado de casos señalados en el precedente vinculante, que claramente contiene las situaciones más recurrentes. El Pleno ha señalado el derrotero para facilitar la

actividad cognitiva de los jueces a través de supuestos muy concretos. Para el día a día no hay duda que el gran aporte es la relación de casos que contienen la sentencia del Pleno, mientras que para el mundo académico las consideraciones han delineado los elementos centrales de una importante figura legal, la posesión precaria.

Rómulo Morales: Las dos posturas parten de un error conceptual según el cual el precario es un poseedor. He tenido la ocasión de sostener que el precario es un tenedor o un detentador y no un poseedor⁽¹⁾. La normativa aplicable por analogía es la del servidor de la posesión que es un tenedor o detentador con especiales características.

3. ¿Cuán relevantes, y de qué manera, fueron los antecedentes históricos y el tratamiento comparado del precario para la Corte al momento de adoptar una posición?

Jorge Avendaño: En lo que respecta a los antecedentes históricos peruanos, el Pleno Casatorio si los ha tomado en cuenta. Sin embargo, los antecedentes históricos de otros ordenamientos no se han tratado mucho.

Lo que he venido explicando de la figura regulada del ocupador precario en el antiguo Código de Procedimiento Civiles no ha sido objeto de análisis en la legislación comparada, al menos no que yo recuerde.

Martín Mejorada: Mi sensación es que no fueron muy relevantes. Luego de una larga exposición sobre los antecedentes de la figura, tanto históricos como doctrinarios del derecho comparado y de las posturas locales, la posición mayoritaria opta por una solución funcional. Se resuelve que los jueces deben

(1) MORALES, Rómulo. *El precario: ¿es poseedor o tenedor (detentador)? A propósito del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. En: *Diálogo con la Jurisprudencia*. No. 180. Lima: Gaceta Jurídica, 2013; pp. 24-26.



Mesa Redonda con Jorge Avendaño Valdez, Martín Mejorada Chauca y Rómulo Morales Hervias

decidir los reclamos sobre entrega de bienes y no escudarse en la existencia de procesos latos donde también se puedan discutir sobre el derecho a poseer. El Pleno fija criterios para identificar al precario con cierta facilidad y sacarlo del predio que ocupa sin derecho, ahí donde en el pasado habría permanecido debido a la supuesta oscuridad del concepto.

Rómulo Morales: El Cuarto Pleno Casatorio Civil no tomó en cuenta la doctrina comparada de Alemania, Italia y Portugal para determinar el significado del precario. El concepto de precario es uno de la doctrina del negocio jurídico y no de la doctrina de los derechos reales. Un ejemplo es una doctrina portuguesa que coloca al precario como un sujeto tolerado o autorizado para detentar la cosa frente al tolerante o un sujeto autorizador: “La estructura precaria está constituida por la limitación de los medios de tutela de una situación jurídica de modo que estos no reaccionan a determinada actuación de un tercero, y por eso, el precario corresponde a la posición de quien se beneficia de esa limitación. El tolerante tiene un precario. La vinculación entre tolerancia y precario viene de hecho de la tolerancia que da origen a un precario”⁽²⁾.

Esta relación entre el precario (detentador o tenedor o sujeto autorizado o tolerado) y el poseedor (sujeto autorizador o tolerante) nace de un negocio jurídico de autorización: “La autorización es un acto jurídico específicamente destinado a provocar, directa o indirectamente, la obtención de legitimidad para el autorizado. La autorización se realiza como título de legitimidad. La autorización puede constituir una posición jurídica en la esfera jurídica del autorizado que le permite actuar en nombre propio sobre la esfera del autorizador (autorización constitutiva)”⁽³⁾. El poseedor autoriza al precario a la tenencia o a la detentación de la cosa mediante un negocio jurídico unilateral: “La autorización constitutiva es típicamente un negocio jurídico unilateral, del cual resulta por reflejo para el autorizado un precario”⁽⁴⁾. Así, el precario tiene legitimidad para la tenencia o la detentación de cosa: “La legitimidad es un punto de partida para la eficacia del acto, y para la determinación de lo que es necesario para la eficacia

del acto. Mediante el juicio de legitimidad es posible saber quién es la persona concreta para realizar ciertos actos jurídicamente eficaces sobre determinados objetos de tal manera que los mismos se pueden considerar jurídicamente eficaces”⁽⁵⁾.

Además, el sujeto autorizador (poseedor) tolera la tenencia o la detentación de la cosa por parte del sujeto autorizado (precario): “Pero al mismo tiempo en la tolerancia el titular tolerante siempre está consciente del comportamiento del tercero y su propia posibilidad de reacción, no reaccionando voluntariamente, en la inacción el titular puede estar, o no estar, consciente de ello. La consciencia de violación y de la posibilidad de reacción es esencial en la tolerancia, pero ya no es la inacción”⁽⁶⁾. La tolerancia es un concepto clave para entender la situación del precario: “Aquel que tolera, se encuentra en una situación en la cual, sabiendo de la violación y pudiendo reaccionar, decide soportar voluntariamente esa situación. No solo puede tolerar o no, sobre todo, escogiendo si reacciona a la actuación del tercero o no, opta por no hacerlo, creándose una actuación tolerada. El tolerante conoce y soporta pacientemente el acto del tercero”⁽⁷⁾. No obstante, la situación de tolerancia se extingue cuando el poseedor (sujeto autorizador o tolerante) revoca el negocio jurídico de autorización y sucesivamente puede exigir al precario la entrega (no la restitución) de la cosa.

4. De la forma que ha sido planteado el Pleno, ¿puede tener todavía algún asidero una posición distinta a la adoptada?

Jorge Avendaño: No debería discutirse sobre

(2) DE VASCONCELOS, Pedro Leitão Pais. *A autorização*. Coimbra: Coimbra Editora, 2012; p.131.

(3) *Ídem.*; p. 460.

(4) DE VASCONCELOS, Pedro Leitão Pais. *Óp. cit.*; p. 460.

(5) DE VASCONCELOS, Pedro Leitão Pais. *Ídem.*; p. 181.

(6) DE VASCONCELOS, Pedro Leitão Pais. *Ídem.*; p. 112.

(7) DE VASCONCELOS, Pedro Leitão Pais. *Ídem.*; p. 113.

Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria *Discussion on the 4th Binding Precedent in Civil Law about the concept of Tenancy at Will*

otras posiciones. Justamente ese es el propósito de los plenos casatorios, que sean vinculantes para todos, ello incluye tanto a los jueces como a los demás operadores jurídicos. En el caso del presente Pleno Casatorio, que se dio a propósito de un proceso de desalojo por ocupación precaria, la Corte Suprema se ha pronunciado en un sentido. Decisión que es vinculante no solo para quienes conforman el colegiado que dio origen a la resolución, sino para todos los jueces de todas las jerarquías. Por tanto, no deberían haber más discrepancias. Sin embargo, todo ello es lo que en teoría debería darse, lo más probable es que en la práctica que otro sea el panorama.

Yo personalmente participé en el Pleno Casatorio; sin embargo, no logro comprender del todo lo que ha resuelto la Corte Suprema. Me animaría a decir que los propios jueces de la Corte Suprema tenían algunas confusiones respecto a este tema y que aun las tienen. Por ello, me temo que se van a dar interpretaciones diversas aun después del Pleno Casatorio.

Martín Mejorada: La Corte no tiene facultades legislativas, empero a través de los precedentes vinculantes se logra un efecto similar y hasta se diría más eficaz, ya que el precedente da lugar a uno o varios casos que al ser supuestos prácticos se entienden más fácilmente que una norma, y son igualmente obligatorios. Es cierto que los precedentes dan cuenta de la interpretación y aplicación de normas, pero al fin y al cabo “la ley es lo que los jueces dicen que es” y si lo dice un Pleno, no solo es una opinión jurídica sino un mandato que todos los jueces deben obedecer.

Por más emotivas y sólidas que sean las discrepancias con lo resuelto en el Cuarto Pleno, la decisión está tomada y en adelante la posesión que da lugar al desalojo es la que se señala en el precedente. Este hecho es valioso en sí mismo, ya que al menos para los supuestos que el precedente indica, no habrá duda sobre cómo deben resolver los jueces. Se llama “predictibilidad” de las decisiones judiciales y es el valor más apreciado en un Estado de Derecho.

Rómulo Morales: Es posible sostener una tesis distinta a la desarrollada por el Cuarto Pleno Casatorio cuando sus argumentos, según pienso, se basan en un error conceptual según el cual el precario es un poseedor inmediato.

5. Con relación a los supuestos consignados explícitamente en el Pleno, ¿fueron

todos adecuados? ¿Qué otros casos podrían mencionarse?

Martín Mejorada: La Corte deja en claro que estamos ante una lista enunciativa, de modo que las consideraciones del Pleno servirán para resolver otros casos similares. También se ha establecido que en estos supuestos no existe una declaración definitiva de derechos, sino solo la constatación veloz del título que según el demandante le permite acceder al bien, y de la causa que tendría el demandado para permanecer. Si las circunstancias materiales que rodean las alegaciones se aprecian complejas para lo apretado del proceso de desalojo (proceso sumarísimo), no se ordenará la entrega. El Pleno concluye que nada de lo resuelto en el sumarísimo es vinculante para los procesos latos en los que se discute ampliamente sobre los títulos del predio (acción reivindicatoria y otras acciones posesorias), pudiendo incluso resolverse en éstos de un modo totalmente distinto a lo dicho en el desalojo.

Creo que se abordaron los supuestos más saltantes de la experiencia judicial. Existen infinidad de casos que podrían considerarse como parte del precedente, dada su flexibilidad. Uno que me gusta mencionar en clase es la del poseedor que dice ser dueño porque el propietario anterior le regaló el inmueble y muestra un documento privado efectivamente suscrito por el donante. En este caso, pese al documento verdadero, claramente el poseedor es precario ya que la donación inmobiliaria requiere una escritura pública conforme al artículo 1625 del Código Civil. El documento privado no tiene ningún valor para estos efectos y eso lo sabe perfectamente el juez del desalojo.

Rómulo Morales: Los casos citados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil son inadecuados porque ninguno de los sujetos mencionados son precarios. Por ejemplo, los arrendatarios no son precarios sino poseedores inmediatos.



Mesa Redonda con Jorge Avendaño Valdez, Martín Mejorada Chauca y Rómulo Morales Hervias

Algunos casos no mencionados fueron los casos en que algunos sujetos se aprovechan de la tolerancia del titular del derecho o quienes tienen la tenencia por razones de servicio o de hospitalidad.

6. Como puede el Pleno pedir en lo posible un análisis de fondo de las demandas, evitando las improcedencias, si se trata de un proceso sumarísimo

Jorge Avendaño: En realidad, no cabe realizar un análisis de fondo, en especial cuando hablamos de un proceso de desalojo. En este último caso, lo único que se debe probar es si quien está siendo demandado tiene un título. Asimismo, de ser el caso que el demandado tenga un título este debe constar en un papel. Ello es obvio ya que toda relación jurídica, más aun un contrato, consta en ordinario en un papel que permitan acreditar lo que se alega. Después de ello, no cabe más prueba que actuar. Asimismo, si lo que se alega es que la relación jurídica ya se extinguió, se sigue la misma lógica.

Podríamos estar hablando de un contrato de arrendamiento, o uno de usufructo, o de cualquier relación jurídica que autorice a alguien a usar el bien de un tercero, y en todos esos casos debería haber un papel con fecha que los acredite. Bastará pues con observar el papel para darnos cuenta si la relación jurídica se extinguió o no.

Martín Mejorada: Aun en la sumariedad del desalojo los jueces deben hacer un análisis de la situación del demandado, sobre la base de las pruebas que se presentan en el proceso de urgencia. La decisión que se adopta se basa en la apariencia del derecho. La conclusión no es definitiva sobre el derecho a poseer, de modo que no hay drama. Quien se considere afectado por el resultado del desalojo puede llevar la discusión sobre el derecho a poseer a un proceso lato, pero ahí sí tiene que probar de manera contundente su derecho sobre el bien, más allá de las apariencias.

Rómulo Morales: Es una contradicción hacer un análisis sustantivo en un proceso diseñado para no ejercer las defensas de fondo y de forma.

7. Entendemos que el Pleno vincula todas las sentencias jurisdiccionales, ¿ustedes consideran que siempre se deberá tomar esta posición? ¿Cuál

creen que va a ser el impacto del Pleno en los procesos judiciales?

Jorge Avendaño: Bueno, así debería ser. En ello consiste el Pleno Casatorio, que el acuerdo al que han llegado los vocales supremos obligue a todos. Los abogados han de tomar en cuenta siempre el pleno y no plantear fuera de lo que en él está establecido. E igualmente, los jueces no deberían sentenciar fuera de lo ya establecido en el pleno. Sin embargo, como ya he mencionado en esta conversación, creo que el resultado del pleno, la resolución que ha dado a lugar a un fallo que no es suficientemente claro. En ese sentido, me temo que las discusiones respecto a este tema van a continuar.

Martín Mejorada: Obviamente, para eso existen los plenos, para dar certeza y confianza en las decisiones. El Cuarto Pleno ya viene produciendo sus frutos, no solo porque las sentencias de las instancias inferiores se están uniformizando, sino porque los propios litigantes están ajustando su conducta sobre la permanencia posesoria de bienes ajenos o en el diseño de estrategias para recuperar sus bienes.

Rómulo Morales: Felizmente, el Cuarto Pleno Casatorio Civil no es obligatorio para otros procesos judiciales o arbitrales futuros. Ninguna sentencia o laudo lo es. Si se considera que la jurisprudencia es obligatoria no solo sería una afirmación que contraviene los principios constitucionales de la administración de justicia sino que además se impediría el desarrollo de otros argumentos jurídicos bien fundamentados. Además, si se considera que la jurisprudencia es obligatoria porque lo dicen los jueces de la Corte Suprema, el mensaje sería pernicioso: "Soy juez y digo lo que quiero". Ello es inaceptable. Nadie tiene la última palabra en cuestiones jurídicas. Toda interpretación es cuestionable y es bueno que lo sea para el desarrollo de otros argumentos jurídicos adecuadamente fundamentados.