



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

“OCUPACIÓN PRECARIA COMO AFECTACIÓN AL DERECHO DE
PROPIEDAD”

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

Marín Moscoso, Mariana Miluska

(ORCID 0009-0006-2992-3791)

ASESOR

Dra. Arenas Acosta, Juana Flor

(ORCID 0009-0002-0216-575X)

Lima, 05 de agosto del 2023

TRABAJO FINAL - MARIANA MARIN MOSCOSO

INFORME DE ORIGINALIDAD

28%

INDICE DE SIMILITUD

26%

FUENTES DE INTERNET

5%

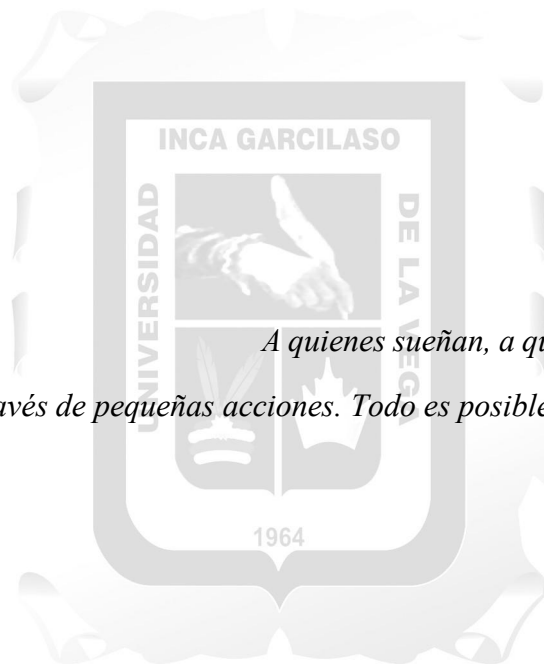
PUBLICACIONES

17%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

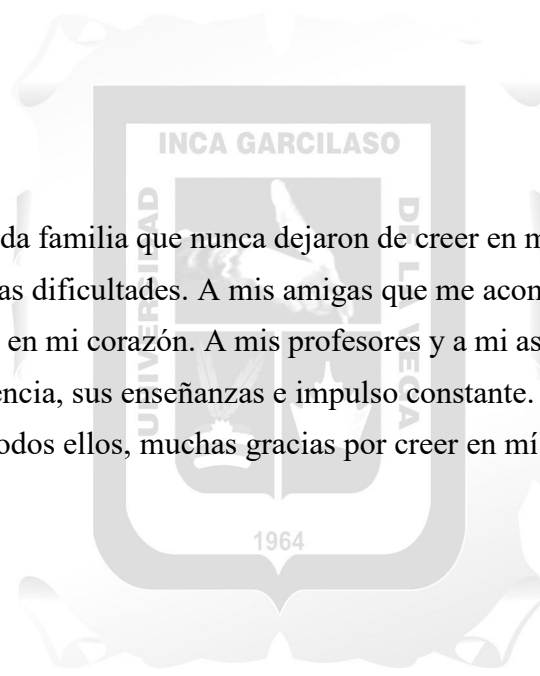
FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	2%
2	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	2%
3	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	doku.pub Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
7	Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante	1%
8	repositorio.unsaac.edu.pe Fuente de Internet	1%



DEDICATORIA

*A quienes sueñan, a quienes cambian el mundo
a través de pequeñas acciones. Todo es posible en esta vida, solo hazlo.*



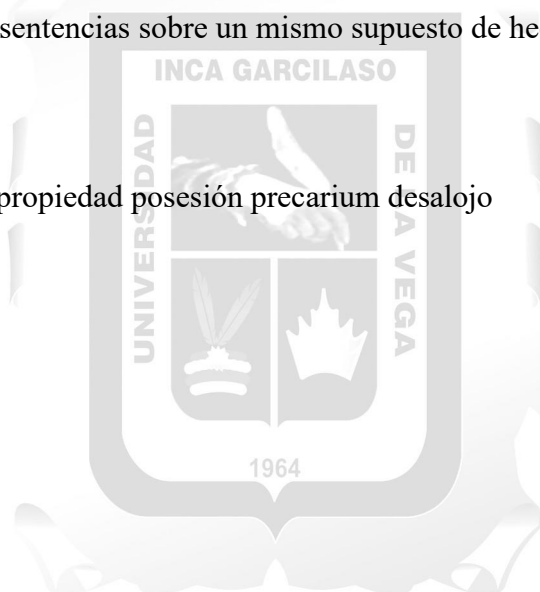
AGRADECIMIENTO

A mi muy querida familia que nunca dejaron de creer en mí, que siempre tienen una sonrisa a pesar de las dificultades. A mis amigas que me acompañaron por años en este camino y que atesoro en mi corazón. A mis profesores y a mi asesora Dra. Arenas Acosta por su gran paciencia, sus enseñanzas e impulso constante. Y en especial, a mi gatito Hansel. A todos ellos, muchas gracias por creer en mí y ser parte de mis logros.

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

Se puede decir que la posesión precaria es una clara afectación al derecho de propiedad, pero cómo lo afecta, por qué existen ocupantes precarios y por qué parece que las demandas por desalojo vienen en aumento. Todo apuntaría a un posible incremento en los niveles de informalidad, la presión por parte de falsos promotores inmobiliarios por ocupar terrenos o inmuebles vacíos mediante contratos inválidos, el desconocimiento de las normas, así como el continuo debate sobre la figura del poseedor precario a la luz del Código Civil y del precedente vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Esto último implica los distintos criterios en los fallos de sentencias sobre un mismo supuesto de hecho.

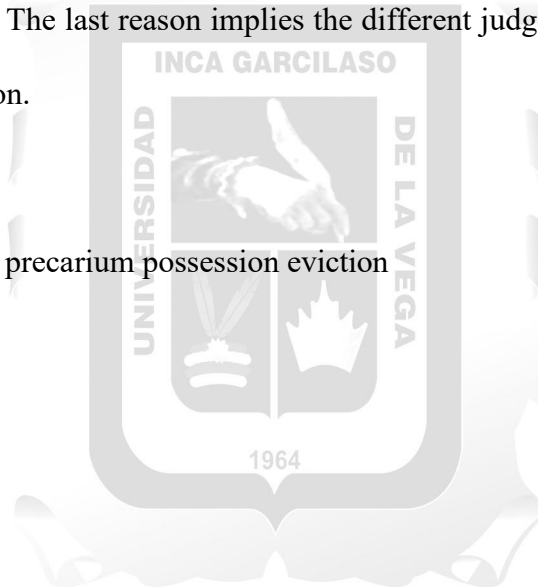
Palabras clave: derecho propiedad posesión precarium desalojo



ABSTRACT AND KEYWORDS

It can be said that precarious possession is a very clear concern and impact on the property right, but how does it affect it, why are there so many precarious occupants still in our society and why does eviction lawsuits seem to grow on the time line. Everything would have its reason for being because of an increase in the levels of informality, the pressure from false property developers to occupy empty grounds, lands or properties through invalid contracts, the ignorance of the laws, so as the continuous discussion on the real concept of “*precarious owner*” in the light of the Civil Code and the binding precedent of the Fourth Civil Cassation Plenary. The last reason implies the different judgement in the sentences of a same factual assumption.

Keywords: law property precarium possession eviction



ÍNDICE GENERAL

CARÁTULA.....	1
DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTOS.....	3
RESUMEN Y PALABRAS CLAVE.....	4
ABSTRACT AND KEYWORDS.....	5
ÍNDICE GENERAL.....	6
INTRODUCCIÓN.....	8
CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES	
1.1. Descripción de la empresa.....	9
1.2. Descripción del producto o servicio.....	9
1.3. Ubicación geográfica y contexto socioeconómico.....	9
1.4. Actividad general o área de desempeño.....	10
1.5. Misión y visión.....	10
CAPITULO II: DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EXPERIENCIA	
2.1. Actividad profesional desarrollada.....	12
2.2. Propósito del puesto y funciones asignadas.....	12
2.3. Aplicación de la teoría en la práctica del desempeño profesional.....	13
CAPITULO III: FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA ELEGIDO	
3.1. Descripción de la problemática.....	20
3.2. Teoría sobre la problemática.....	20
3.3. Análisis de la problemática.....	25

CAPITULO IV: PRINCIPALES CONTRIBUCIONES

4.1. Descripción de alternativas de solución.....	27
4.2. Evaluación de alternativas de solución.....	28
4.3. Implementación de alternativa seleccionada.....	29
Actividades y procedimientos.....	29
4.4. Costo de implementación.....	30
4.5. Evaluación de factibilidad de la implementación.....	30
CONCLUSIONES.....	31
RECOMENDACIONES.....	32
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	33
ANEXOS.....	36



INTRODUCCIÓN

Este trabajo consiste en el análisis de la posesión precaria como una de las formas más comunes de afectación al derecho de propiedad en nuestro país, así como exponer la base teórica del ocupante precario desde sus antecedentes hasta su concepción actual como un hecho ilegítimo, también evaluar la problemática y brindar alternativas de solución que podrían resultar en herramientas de protección del derecho posesorio más céleres para las partes involucradas. Habiendo laborado en un estudio jurídico dedicado a, en gran parte, temas civiles he presenciado el inicio de diversos casos de demanda de desalojo por ocupación precaria, llegando a la conclusión de que este hecho podría llegar a ser, mayormente, producto de la informalidad e ignorancia de las leyes por ambas partes y que, aun cuando se realizan campañas de orientación, de forma virtual o presencial, por parte de las instituciones competentes o personas naturales con ánimos de ayudar, las personas se mantienen reacias a regularizar sus negocios jurídicos, como lo son los contratos de compra-venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA O INSTITUCIÓN

Estudio jurídico del Dr. César Augusto Arias Quispe, con CAL Nro. 22213 y registrado como persona natural ante SUNAT con RUC N° 10102527998, brinda asesoría legal en temas de derecho civil, penal, laboral y administrativo a personas naturales y jurídicas desde el año 2015. En sus inicios, el Dr. Arias no contaba con una oficina permanente debido a que sus asesorías no se limitaban a la capital, sino también a provincias donde el desconocimiento básico y desactualizado de las normas resultaba en un sinnúmero de problemas, más que procesales, sociales. Más adelante, cuando es contratado como asesor legal de empresas de diversos rubros decide asentar su negocio en una oficina céntrica, única y estable.

1.2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Asesoramiento en prevención de controversias legales y procesos de ámbito civil, penal, laboral y administrativo a empresas y personas naturales, siempre optando, inicialmente, por vías extrajudiciales más céleres, válidas y efectivas.

1.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y CONTEXTO SOCIO ECONÓMICO

Ubicación Geográfica

La oficina legal se ubica en el Edificio Pizarro ubicado en Jirón de La Unión N° 284, oficina 305 en el Cercado de Lima. El mencionado Edificio se encuentra al lado de Palacio de Gobierno y diagonal a la Plaza de Armas de Lima.

Contexto socio Económico

El Dr. Arias Quispe es asesor legal de empresas de diversos rubros, como lo son la empresa LIN CHENGKUN SAC, dedicada a la producción de bolsas de poliprolileno; la empresa COTEEXPORT S.A., la cual se dedica a producir y vender ropa de damas y caballeros; y la empresa AURORA ENTERPRISE EIRL, dedicada a la venta de insumos escolares y artículos de oficina. Asimismo, ejerce la representación legal de personas naturales en procesos, mayormente, civiles y penales generando un ingreso fijo y estable para su despacho.

1.4. ACTIVIDAD GENERAL O ÁREA DE DESEMPEÑO

Asistencia legal a los clientes que se apersonen, sean naturales o jurídicas, orientado a solucionar sus controversias a través de procesos judiciales, acuerdos o conciliaciones, dependiendo de la materia y los antecedentes del caso. Siendo mis principales funciones como asistente legal, el seguimiento de expedientes a través de las líneas permitidas, el análisis de las contestaciones de demandas y resoluciones emitidas por el Juzgado, así como la presentación de escritos requeridos en dichas resoluciones.

1.5. MISIÓN Y VISIÓN

Misión

Asesoramiento legal a personas naturales y jurídicas en procesos, brindar orientación para prevenir que se generen controversias legales que pueden llevarlos a procesos con una amplia duración, que afecten a la empresa o a la persona moral y económicamente.

Visión

Formar un estudio jurídico, empresarialmente constituido, que asesore a más personas sobre sus derechos, así como sus límites, y las soluciones alternativas para obtener resultados óptimos y a corto plazo. Consideramos que, mientras más personas abracen la formalidad, sobre todo en sus contratos, se reforzará la confianza en nuestro sistema judicial.



CAPÍTULO II

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EXPERIENCIA

2.1. ACTIVIDAD PROFESIONAL DESARROLLADA

En el estudio jurídico del Dr. César Augusto Arias Quispe, desempeñé el puesto de asistente legal. Inicié mis labores en julio del año 2020, época en la cual el Perú aun se encontraba en Estado de Emergencia por el Covid-19 y en la cual se había prorrogado la modalidad de trabajo remoto así como nuevas formas de presentación de documentos a través de un sistema electrónico que resultaba más viable para la reactivación de los procesos en los órganos jurisdiccionales y administrativos del Poder Judicial. Como asistente legal, dediqué las primeras semanas a la capacitación del nuevo sistema y a la revisión exhaustiva de los procesos cuyos plazos fueron paralizados debido al periodo de cuarentena. Asimismo, comunicar e informar a los clientes sobre la continuidad de sus procesos o asesorías. Posteriormente, mi labor se centró en el control y revisión diaria de la casilla electrónica, así como el seguimiento de expedientes, redacción de escritos, entre otros.

2.2. PROPÓSITO DEL PUESTO Y FUNCIONES ASIGNADAS

Mis labores ayudan a mantener un control más riguroso de los expedientes, así como su actualización continua, la presentación de escritos requeridos por el Juzgado dentro del plazo establecido en las resoluciones y el análisis de las demandas o contestaciones. También, mantener el contacto con los clientes brindándoles información respecto al estado de sus procesos. Mis funciones en el estudio jurídico, en concreto, son:

- Redacción de demandas, contestación de demandas y subsanación, así como apersonamientos. Presentación de escritos requeridos por los Juzgados mediante de mesa de partes electrónica o presencial.
- Soporte y/o realización de trámites, de legalización de firma ante Notario, orientación en modificaciones del estatuto social de la empresa.
- Seguimiento de expedientes judiciales a través de los medios permitidos por la institución respectiva.
- Análisis de expedientes, siendo de forma obligatoria la comprensión del texto de demanda, contestación y anexos.
- Control y seguimiento de notificaciones judiciales a través de la Casilla Electrónica.
- Visita a notarías, mesa de partes del Poder Judicial, mesa de partes de INDECOPI, área de fiscalización de municipalidades.
- Organización y seguimiento de los plazos para la presentación de documentos, contestaciones, pago de tasas, entre otros.

2.3. APLICACIÓN DE LA TEORÍA EN LA PRÁCTICA DEL DESEMPEÑO PROFESIONAL

En el ámbito civil, el estudio jurídico donde laboro asesora sobre la correcta forma de generar contratos privados (arrendamiento y compra venta de bienes, sea muebles o inmuebles), demandas por responsabilidad civil, obligaciones como la de dar suma de dinero, desalojo por ocupación precaria, y sucesiones intestadas.

Respecto al contrato privado de compra venta de bienes inmuebles o de arrendamiento, se orienta a las partes respecto a la constitución adecuada en base a las normas, a fin que no se generen conflictos o controversias que afecten el acuerdo original o

a una de las partes económica y moralmente. En principio, tomamos el artículo 140° del Código Civil el cual nos define el Acto Jurídico y establece sus requisitos, los cuales solo mencionaré ya que serán desarrollados más adelante. (Código Civil, 1984).

- a) Plena capacidad de ejercicio.
- b) Que el objeto sea física y jurídicamente posible.
- c) El contrato debe tener un fin lícito.
- d) Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Una vez explicado y corroborado que se cumplen con los requisitos de validez, continuamos al segundo paso, el cual es la redacción del contrato respetando los acuerdos e incluyendo las cláusulas pertinentes para asegurar el cumplimiento de ambas partes. Se prosigue elevando el contrato, firmado por las partes, a escritura pública y solicitando su inscripción en SUNARP ya que consideramos que este tipo de contrato brinda mayores garantías ante cualquier incumplimiento de las prestaciones pactadas.

Continuando con el ámbito civil, efectuamos demandas de diversos temas, entre ellos el desalojo por ocupación precaria. A continuación, detallaré las alternativas extrajudiciales que se deben realizar antes de iniciar un proceso que, aunque es sumario, podría ser demasiado largo debido a la alta carga procesal y que, de ser el caso, requiera dilucidar previamente las materias propuestas por el demandado antes de emitir pronunciamiento respecto a la posesión del bien materia de *litis*.

1. **Enviar una carta notarial al arrendatario.** – A fin de lograr un diálogo entre las partes, se redacta y envía una carta notarial a quien aparentemente posee el bien de forma precaria. El objetivo es no recurrir a un proceso judicial y que el afectado pueda recuperar su bien en el menor tiempo posible.

2. **Conciliación extrajudicial.** – Ante la negativa del poseedor de comunicarse o retirarse del predio, se solicitará a un Centro de Conciliación Extrajudicial autorizado la realización de una audiencia de conciliación y siguiendo lo establecido en la Ley N° 26872 Ley de Conciliación. (Congreso de la República del Perú, 2021, 29 de marzo). Un día hábil después de recibida la solicitud, el Centro designará a un conciliador quien, en el plazo de tres días hábiles, tiene que extender invitaciones a las partes a la audiencia de conciliación. Ésta no deberá exceder los diez días hábiles contados a partir del día siguiente de enviadas las invitaciones. De no apersonarse una de las partes o ambas, el conciliador tendrá que programar nueva fecha de audiencia notificando en el acto a la parte asistente. (Artículo 12° de la Ley 31165 Ley que modifica la Ley 26872 Ley de Conciliación, 2021, 29 de marzo).

Suele suceder que, por lo general, el poseedor inmediato es quien no se apersona. De ser el caso, el conciliador emitirá las Actas de Conciliación donde precisará la inasistencia de una de las partes concluyendo así el procedimiento conciliatorio.

3. **Demanda de desalojo por ocupación precaria.** – Una vez agotada las vías extrajudiciales y no haber logrado la recuperación del bien materia de la controversia, o no haber llegado a un acuerdo con el supuesto poseedor precario, se procederá a presentar la demanda acompañada de los medios probatorios, la cual debe cumplir con lo establecido en el artículo 424° del Código Procesal Civil. La demanda de desalojo se tramita en vía de proceso sumarísimo y será interpuesta únicamente por el propietario, arrendador, administrador o toda aquella persona debidamente acreditada legalmente. (Código Procesal Civil, 1992).

En el plazo de cinco días, el juez deberá calificar la demanda pudiendo declararla:

- **Inadmisibile**, se concede un plazo de tres días para que se subsane las omisiones o defectos, bajo apercibimiento de archivar el expediente. (Artículo 551° Código Procesal Civil, 1992).
- **Improcedente**, el juez ordenará la devolución de los anexos presentados. (Artículo 551° Código Procesal Civil, 1992).

De ser admitida la demanda, se corre traslado a la parte demandada, quien deberá contestar la demanda en un plazo de cinco días. Luego, se llevará a cabo la Audiencia Única de saneamiento, actuación de pruebas, y por último la sentencia. La mencionada audiencia deberá realizarse dentro del plazo de los diez días siguientes de contestada la demanda o de haber transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad. (Artículo 554° Código Procesal Civil, 1992).

De manera excepcional, el Juez podrá reservar su decisión por un plazo no mayor a los diez días contados desde la conclusión de la Audiencia Única. (Artículo 555° Código Procesal Civil, 1992).

En cuanto al ámbito penal, también brindamos asistencia en procesos y orientación sobre las consecuencias penales que alguna acción u omisión podría conllevar. Los casos más frecuentes son las denuncias por usurpación, tipo penal establecido en el artículo 202° del (Código Penal, 1991). Para efectos del óptimo entendimiento, definiré la usurpación.

Usurpación. – Proveniente del latín *usurpatio*, es la acción y efecto de apoderarse de una propiedad o de un derecho ajeno. La autonomía de la figura delictiva se explica en la naturaleza misma de los bienes sobre los cuales actúa el agente, es decir sobre los bienes inmuebles. Siendo la diferencia entre la usurpación con otras figuras delictivas, que la primera ataca la posesión o propiedad únicamente de bienes inmuebles mientras que las otras

recaen también sobre bienes muebles. Asimismo, para que se configure el tipo penal se requiere que se ejerza dicha afectación con violencia. (Alcalde López, 2017).

Nuestro Código Penal establece una pena privativa de libertad no menor de dos años ni mayor de cinco años para quien comete usurpación. (Artículo 202° Código Penal, 1991).

Una vez conceptualizada la figura en cuestión, continuaré detallando los pasos procedimentales ante la denuncia policial por la comisión de este delito:

1. Ante los actos suscitados, el afectado, deberá acercarse a la Comisaría del distrito donde se ubica el predio del cual fue desposeído para asentar la denuncia policial. Ésta debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 328° del (Código Procesal Penal, 1991). Se recomienda llevar elementos probatorios que sostengan su denuncia como videos, grabaciones por voz o presentar testigos.
2. Una vez realizada la denuncia, el afectado en compañía de la autoridad irán al inmueble para que, el personal PNP, realice la primera constatación técnico policial. Inmediatamente, se dará cuenta de los hechos al fiscal, quien se apersonará al lugar de los hechos. El fiscal está obligado a presentarse inmediatamente cuando la *notitia criminis* del delito verse sobre hechos de violencia que requieran una urgente constatación con presencia fiscal. El acta ITP o Acta Técnica Fiscal deberá determinar si hubo o no violencia sobre el inmueble o las personas constatando los hechos y no lo dicho por las partes. Estas actuaciones forman parte de las diligencias preliminares. (Ministerio Público del Distrito Judicial de Lambayeque y la II DIRTEPOL PNP-CHICLAYO, 2010).
3. Una vez formulada la denuncia y con el acta levantada *in situ* por el personal policial y firmada por ambas partes, el fiscal y el Personal PNP interviniente, y demás

diligencias iniciales, el fiscal deberá calificar la denuncia. Si considera que el hecho no es delito, ni justiciable penalmente o hay causas legales de extinción, ordenará el archivo de lo actuado. Por el contrario, si a partir de las diligencias preliminares aparecen indicios que confirman la existencia del delito, que éste no ha prescrito y se cumple con los requisitos de procedibilidad, el fiscal formalizará y continuará con la Investigación Preparatoria. (Ministerio Público Fiscalía de la Nación, 2023).

4. En la Investigación Preparatoria, el fiscal podrá realizar nuevas diligencias que considere útiles o necesarias, no pudiendo repetir las realizadas durante las diligencias preliminares. En esta etapa, las partes procesales podrán solicitar la realización de diligencias adicionales. Si se venciera el plazo sin que el fiscal hubiese concluido, cualquiera de las partes puede solicitar al Juez de la Investigación Preparatoria que disponga su conclusión. (Ministerio Público Fiscalía de la Nación, 2023).
5. Procedemos a la etapa intermedia, que se centra en la decisión del fiscal de solicitar el sobreseimiento de la causa, es decir la abstención de la acción penal por lo tanto su archivamiento, o formular acusación. Los casos en los cuales el fiscal podría solicitar el sobreseimiento de la causa son (Valderrama Macera, 2021):
 - No se realizó el hecho.
 - El hecho no es atribuible al imputado.
 - El hecho es atípico.
 - Existe causa de justificación, inculpabilidad o de no punibilidad.
 - La acción penal se extinguió.
 - Imposibilidad de incorporar nuevos datos a la investigación.
 - No hay elementos de convicción suficientes.

El sobreseimiento puede ser total o parcial. La decisión se debate en una audiencia preliminar convocada por el Juez de Investigación Preparatoria y, de proceder, se ordenará el archivo con carácter definitivo y autoridad de cosa juzgada. (Ministerio Público Fiscalía de la Nación, 2023).

Sí, por otro lado, el fiscal formula acusación, el Juez de Investigación Preparatoria convocará a la audiencia preliminar para debatir sobre la procedencia o admisibilidad de las cuestiones planteadas, así como la pertinencia de las pruebas ofrecidas. En esta audiencia es obligatoria la presencia del fiscal y del defensor del acusado. (Ministerio Público Fiscalía de la Nación, 2023).

6. Por último, llegamos a la etapa del juicio oral donde el fiscal sustentará su acusación y el abogado defensor sustentará la defensa de su patrocinado. Esta etapa se rige por los principios de oralidad, publicidad, inmediación y contradicción. El juicio oral comprende los alegatos preliminares, la actuación probatoria, los alegatos finales y la sentencia. (Ministerio Público Fiscalía de la Nación, 2023).

Respecto al ámbito administrativo, los temas que han sido designados a mi persona fueron, mayormente, lo relacionado con la constitución de una empresa, así como la modificación de su estatuto para lo cual se asesora a las personas naturales que deseen formar una empresa o a las personas jurídicas que deseen modificar sus estatutos en base a lo establecido en la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades.

CAPÍTULO III

FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA ELEGIDO

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

La falta de conocimiento sobre las leyes y la informalidad serían dos de las principales razones por las cuales la carga procesal en el órgano jurisdiccional es tan alta, así como las innumerables controversias que se suscitan a nivel nacional, más aun cuando se trata del derecho de propiedad. Cada día más personas optan por plasmar sus contratos escribiéndolos en cuadernos u hojas, con la plena confianza de que eso es suficiente para que sea considerado un contrato “legal, seguro y válido”. La tasa de demandas de desalojo por ocupación precaria, representada en actos jurídicos informales a causa de la intensa presión del mercado inmobiliario y la mala fe de quienes se benefician económicamente a costa de la necesidad ajena, podría continuar en incremento y es un mal que adolece al derecho real de la propiedad.

3.2. TEORÍA SOBRE LA PROBLEMÁTICA

Para entender el problema de la posesión precaria como afectación al derecho de propiedad, empezaré exponiendo brevemente los antecedentes y su concepto de acuerdo a nuestra legislación y a la doctrina.

Antecedentes de la posesión precaria

Derecho romano

En el derecho romano, el *precarium*, era entendido como un contrato en el cual, a ruego de un solicitante, el propietario le concedía la posesión y disfrute del bien de forma gratuita y con la condición que éste fuese devuelto cuando el propietario lo reclamase.

(Avedaño V. & Avedaño A., 2017). Es decir, por el contrato de precario, el patrono concedía la cosa *in genere*, a título de tolerancia, sin determinación del tiempo, finalidad ni modo.

Más adelante, en la fase romana post-clásica el *precarium* deviene en un contrato innominado, afincado entre los derechos reales, teniendo su fin en la muerte del otorgante pero manteniendo su característica básica de ser una nítida posición posesoria esencialmente revocable. (De Valdivia Cano, 2012).

El *precarium* contemporáneo

En el derecho actual, aun persiste una remembranza del antiguo concepto de precario, empero su acepción es muy distinta a la que rigió en Roma, pues el precario no se configura como un contrato sino como una situación de hecho ilegítima.

La posesión precaria, de acuerdo al artículo 911° de nuestro Código Civil es “la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.” (Código Civil, 1984). Esta definición, a pesar de su sencillez, generó un extenso debate en doctrina nacional hasta que se emitió el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Por un lado, un sector consideraba al precario una especie de poseedor inmediato por existir una relación de precariedad entre el concedente y el precario basada en un título social, que le permite al último poseer el bien libremente. Esta postura se asocia a la figura del *precarium* romano. Por otro lado, se consideraba la posesión precaria como una clase de posesión ilegítima (establecida en el artículo 906° del Código Civil), pues no se encuentra diferencia entre ambas en tanto que los efectos de la posesión precaria y la ilegítima son similares, en ambos casos no se tiene derecho a la posesión del bien. (del Risco Sotil, 2016, pág. 136).

También estaban los que concedían a la precariedad una categoría únicamente procesal, es decir solo podía analizarse dentro de un proceso de desalojo por lo que la legitimidad o ilegitimidad de la posesión debía revisarse en otro plano. Y, por último estaban quienes otorgaban una interpretación *contrario sensu* del artículo 911° del Código Civil, determinando que la posesión precaria y la ilegítima eran diferentes por cuanto el poseedor ilegítimo sí cuenta con un título, aunque sea inválido. (del Risco Sotil, 2016, pág. 136).

Será el Cuarto Pleno Casatorio que, en su primera regla vinculante, determinará un concepto concordante con lo establecido en el Código Civil a fin de uniformizar criterios y generar predictibilidad en el sistema. Se entiende por precario a quien ocupe un bien inmueble ajeno, sin pagar renta y sin título para ello o cuando el título no genere efectos de protección jurídica frente al reclamante, pues éste ya se extinguió. También establece seis de los supuestos más comunes en los que se considera a un poseedor como precario. (del Risco Sotil, 2016, pág. 136).

Una vez explicado el concepto del ocupante precario, pasaremos al fondo de la problemática que es la ignorancia de las leyes y por consiguiente, la creación de contratos como actos jurídicos inválidos.

El contrato y el acto jurídico

Nuestro Código Civil en su artículo 1351° define al contrato como “el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.” (Código Civil, 1984). De ahí que la autonomía de la voluntad sea la piedra angular y la esencia del contrato.

La norma reconoce la naturaleza esencialmente libre del contrato privilegiando su carácter consensual permitiendo la libertad de las partes a la hora de determinar el contenido. Empero, en razón del interés general, la ley prohíbe el pacto de ciertas prestaciones como lo sería, por ejemplo el pago de un asesino a sueldo.

El artículo 140° del Código Civil define al acto jurídico como “la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.” (Código Procesal Civil, 1992). Al respecto, se debe hacer un paréntesis para señalar que nuestro sistema encuentra su base en la doctrina clásica o francesa, por lo tanto el acto jurídico y negocio jurídico devienen en sinonimias.

Caso contrario a lo que sucede en la doctrina alemana, la cual considera al acto jurídico como un acto humano voluntariamente realizado que puede ser lícito o ilícito, a diferencia del negocio jurídico que siempre debe ser lícito. (Capcha Vera, 2011, pág. 8)

Actualmente, en gran parte de la población nacional se advierte un claro desconocimiento o confusión respecto al contrato y acto jurídico como conceptos separados, ello conlleva a la idea de que la ley otorga libertad a las partes de crear contratos con el único requisito de que exista consentimiento sin indagar más allá de lo aparente. Sin embargo, el contrato es un acto jurídico bilateral por lo tanto deberá cumplir con los requisitos de validez establecidos en el artículo 140° de la norma sustantiva. Éstos son:

- a) **Plena capacidad de ejercicio:** Respecto a este requisito de validez debería referirse a la capacidad de goce, por tanto, que es ésta la que el sujeto necesita para celebrar un acto jurídico válido por sí mismo o a través de un representante. Indicando, por

último, que este requisito es exigible tanto a personas naturales como a personas jurídicas. (Vidal Ramírez, 2020, pág. 117).

- b) **Que el objeto sea física y jurídicamente posible:** Como se indica, el objeto debe poseer posibilidad física, jurídica y, además, debe ser determinable. Esto último quiere decir que los derechos, deberes u obligaciones se encuentren identificados a la hora de celebrar el contrato.
- c) **El contrato debe tener un fin lícito:** Que la manifestación de voluntad de ambas partes se oriente directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, es decir crear una relación jurídica y normarla, así como normar su regulación, modificación o extinción. (Vidal Ramírez, 2020, pág. 129).
- d) **Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad:** Para que el acto celebrado sea válido, debe cumplir la forma establecida en la norma. Las formalidades responden a una doble función: por un lado, se evita abusos y se garantiza la independencia de la voluntad; por otro lado, se certifica la declaración y lo declarado, es decir, del negocio como tal. (Juan Guillermo, 1997, pág. 133).

Por lo tanto, una persona sin un contrato, con uno manifiestamente nulo o ya fenecido como título de un derecho posesorio sobre un bien inmueble deviene en calidad de ocupante precario y deberá retirarse. Es importante señalar que dicha situación de hecho solo debería importar para el proceso de desalojo, sin embargo también se puede desalojar a una persona por posesión precaria ejerciendo la acción posesoria extrajudicial establecida en el artículo 920° del (Código Civil, 1984) la cual resulta en una forma de autotutela excepcional.

3.3. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA

La raíz del problema parece ser la falta de interés e ignorancia de las leyes, pero ¿cuál podría ser la causa de esta falta de interés o alejamiento de la ley? Todo apunta a que la incorrecta asesoría o apoyo legal, el afán de los llamados “promotores inmobiliarios” y el abuso de confianza guían a las personas por el camino incorrecto.

Respecto a la primera razón, considero que existen estudiosos del derecho que no logran brindar una asesoría adecuada al entendimiento de sus patrocinados, por cuanto los clientes no están obligados a conocer los términos jurídicos y sus conceptos. De igual modo, algunos letrados, sea por acción u omisión realizan un mal asesoramiento e inducen a sus patrocinados a caer en error. Lo ideal es buscar términos y ejemplos sencillos para motivarlos, así como revisar constantemente las normas para brindar la asesoría correcta.

En cuanto al segundo motivo, podemos mencionar que personas inescrupulosas aprovechándose de la necesidad y entusiasmo de otros por conseguir la soñada casa propia, los engañan con los actualmente proliferados contratos de “transferencia de posesión”. Éstos contratos pueden resultar en negocios jurídicos válidos (si es que se elaboran solo como contratos obligatorios y no como dispositivos de derechos reales) y en beneficios económicos (si las partes conocen sobre el riesgo del negocio con efectos transitorios y el proceso culmine en la adquisición de la propiedad). Normalmente, los “transferentes” son poseedores de terrenos no saneados y no gozan de titularidad formal sobre éstos dejando a los adquirentes como ocupantes ilícitos del predio. Por ello estos contratos son una clara manifestación de la informalidad que, en derechos reales, adolece nuestro país y culmina en hechos ilegítimos. (Solis Córdova, 2023).

Por último, acerca del abuso de confianza podríamos, por ejemplo, tomar el caso de una persona que recurriendo a la buena fe del propietario, pide una prórroga para el pago del alquiler debido a una complicación en su situación económica. Sin embargo, habiendo pasado un plazo considerable, el arrendatario no cumple con la promesa de pago valiéndose en que no existe documento alguno donde conste dicha promesa y, por lo tanto, se niega a desocupar el bien aun cuando el propietario solicita su restitución. Esto culmina en un proceso de desalojo por ocupación precaria, o en casos más graves, en denuncias por delito de usurpación.



CAPÍTULO IV

PRINCIPALES CONTRIBUCIONES

4.1. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

Como se encuentra indicado en el numeral anterior, considero tres situaciones más resaltantes que serían causales de la ocupación precaria como un hecho ilegítimo que perjudica gravemente a nuestro país, en especial al derecho de propiedad. Las alternativas de solución que propongo son las siguientes:

1. Que la institución encargada de administrar justicia, en coordinación con el Ministerio de Justicia y otras entidades (estatales o privadas) generen aun más contenido interactivo e ilustrativo a través de medios sociales, como por ejemplo las redes más usadas, orientando sobre los contratos como actos jurídicos y mecanismos de solución extrajudicial. Es una manera de evitar que una situación aparentemente legal devenga en un proceso que podría durar años debido a la alta carga procesal, y por otro lado buscar soluciones rápidas y eficientes. Si bien se trata de un proceso de ilustración a largo plazo, es bastante viable y también podría poner fin a la mala fe procesal disfrazada de buena fe.
2. Enfatizar el protagonismo de las leyes y normas ya existentes que protegen a los propietarios de futuros conflictos legales. Por ejemplo, que en los contratos se coloque la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en virtud del artículo 594° del (Código Procesal Civil, 1992) modificado mediante Ley N° 30201 Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos (Congreso de la República, 2014) y que, también es requisito de procedibilidad para el desalojo en aplicación de la Ley

N° 30933 Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial (Congreso de la República, 2019).

3. Modificar el artículo 911° de nuestro Código Civil, el cual corresponde a la posesión precaria. Incluir el supuesto de “poseer con un título manifiestamente nulo”, lo cual permitiría que los justiciables ahorren en tiempo y dinero, también ayudaría a reducir la carga procesal de los Juzgados materializándose de esta forma la aplicación del principio de economía procesal. (Mejía Jara, 2017, pág. 48).
4. Que se logre uniformidad por parte de los juzgadores, en base a lo establecido en el artículo 220° del (Código Civil, 1984) y el precedente vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, con la finalidad de que los procesos por desalojo cumplan su real función evitando dilatar el proceso principal que versa sobre la afectación del derecho de propiedad del demandante.
5. Por último, podría avanzar más allá y sugerir que se realicen campañas de Censos para determinar el porcentaje de ocupantes precarios por distrito. Así se podría realizar las investigaciones pertinentes para esclarecer la raíz del problema.

4.2. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

Las dos primeras alternativas son bastante viables por cuanto van de la mano y se concentran en la difusión de contenidos ilustrativos a través de redes sociales que resulte atractivo e informativo para la población. También podría implementarse transmisiones en vivo, y conversatorios presenciales a bajo costo o gratuitos para fomentar la correcta información a la que muchas personas no pueden acceder. Como indiqué, se trata de una alternativa a largo plazo pero importante para ayudar a reducir la carga procesal en los próximos años y generar mayor confianza de la población en nuestro sistema de justicia.

Respecto a la tercera alternativa, se deberá presentar un proyecto de ley para la modificación del artículo 911° del (Código Civil, 1984). Ya que, si bien el artículo 220° del mismo código invocado en el precedente vinculante 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio Civil de la (Corte Suprema de Justicia de la República, 2013) manifiesta que, si el título ostentado, es manifiestamente nulo se debe analizar dicha situación en la parte considerativa, algunos juzgadores lo omiten y la controversia se somete a otras vías logrando que el proceso se dilate y contravenga los principios de economía y celeridad procesal. Con ello, crearía una verdadera herramienta de protección para los derechos posesorios, ya que en el mismo proceso se verificaría la validez del título y la restitución del bien. (Mejía Jara, 2017). De esa forma se une a la cuarta alternativa ya que sería una medida que acompañe a los precedentes vinculantes y se logre uniformar criterios en los juzgadores respecto a un mismo supuesto.

De las expuestas la que considero más complicada es la última, debido a que los Censos Nacionales de Vivienda y Población ya se realizan cada diez años por lo establecido en la Ley N° 13248 Ley de Censos (Congreso de la República, 1959), sin embargo no descartaría la idea de reducir la periodicidad entre cada censo.

4.3. IMPLEMENTACIÓN DE ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

Actividades y procedimientos

Como alternativas más idóneas elegí las dos primeras ya que pueden ir de la mano por cuanto ambas se exteriorizan en campaña de difusión de contenido ilustrativo, sea por medios virtuales o conversatorios presenciales. Además, que la implementación generaría el menor gasto posible ya que las instituciones o empresas privadas ya poseen gran movimiento en redes sociales debido a que cuentan con un área de comunicaciones e imagen especializada en el manejo de la creación de parrilla de redes, programación de eventos y, en general,

community management. Asimismo, es importante considerar que en determinadas zonas del país no llega una buena señal de internet o, por motivos económicos, no todos gozan del servicio. Por esta razón, podría sugerir también la implementación de módulos en fechas y horarios programados para que las personas tengan un total acceso a la información y de forma más amigable.

4.4. COSTO DE IMPLEMENTACIÓN

El costo de implementación sería costo cero ya que, como he desarrollado en el numeral anterior, solo comprendería una coordinación interna de la Dirección de Imagen y Comunicaciones de cada institución, sea pública o privada, y una coordinación externa entre sus representantes. Respecto a los módulos, se puede establecer un horario para atención e información al usuario en las distintas sucursales.

4.5. EVALUACIÓN DE FACTIBILIDAD DE LA IMPLEMENTACIÓN

Manteniendo mi perspectiva y mi posición en el contexto actual, considero altamente viable y fructífera la alternativa seleccionada. Siempre se debe considerar las mejores formas de llegar a la población y continuar generando el mejor contenido informativo aprovechando, por ejemplo, en el caso del Poder Judicial, la elevada cantidad de seguidores que gozan sus redes sociales y que se proyectaría a incrementar. Es muy posible que no se vean grandes cambios en sus inicios, pero proyectándonos a un año después de la implementación sí se verá la diferencia.

CONCLUSIONES

1. El alto grado de informalidad en nuestro país podría significar una de las mayores causas de conductas ilegítimas, o ilícitas en otros casos, y por ende la alta carga procesal de la institución jurisdiccional.

2. La ocupación precaria ha evolucionado en el tiempo, pasando de ser un contrato innominado en el derecho romano, a un hecho ilegítimo que afecta el derecho de propiedad.

3. Es importante que los precedentes vinculantes establecidos en el Cuarto Pleno Casatorio Civil se vean acompañados de otros medios, como lo sería la modificación del artículo 911° del (Código Civil, 1984) para uniformizar criterios en los juzgadores y así resulte en una efectiva y verdadera herramienta de protección para los derechos posesorios.

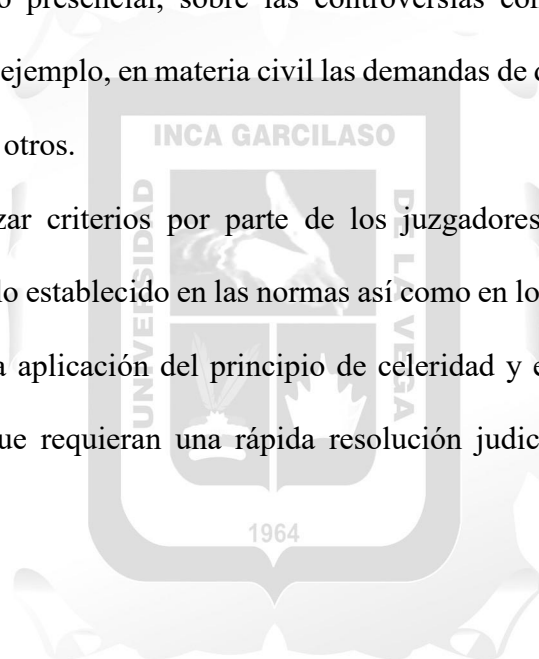
4. Aprovechar el movimiento de las redes sociales, en el contexto actual, sería una gran ayuda para orientar a las personas a realizar actos jurídicos válidos, a conocer sus derechos y limitar sus acciones cuando los derechos de los demás se vean afectados. Asimismo, estas campañas de difusión no solo deben circunscribirse al tema de ocupante precario, sino también a otras conductas que generan controversias legales creando una carpeta más amplia de orientación ilustrativa.

RECOMENDACIONES

1. La forma más adecuada de asesorar a los clientes es mediante el uso de un lenguaje técnico y amigable. Esto quiere decir, no rebuscar los términos más complejos sino los más sencillos, así también se facilita la exposición de ejemplos o casos para mejor entendimiento del cliente.

2. Para lograr disminuir la gran carga procesal se debe considerar como una alternativa la educación de la sociedad a través de campañas de difusión de orientación y prevención, virtual o presencial, sobre las controversias con mayor repercusión en nuestro país. Sea por ejemplo, en materia civil las demandas de desalojo, en materia penal el femenicidio, entre otros.

3. Uniformizar criterios por parte de los juzgadores, respecto a una misma situación, siguiendo lo establecido en las normas así como en los precedentes vinculantes ayudará a la correcta aplicación del principio de celeridad y economía procesal, sobre todo en los casos que requieran una rápida resolución judicial por la naturaleza del derecho afectado.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Juan Guillermo, L. L. (1997). *El negocio jurídico*. Lima: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Congreso de la República del Perú. (2021, 29 de marzo). *Ley 31165, Ley que modifica la Ley 26872*. Diario Oficial El Peruano.
- Alcalde López, C. C. (Junio de 2017). *El delito de usurpación y la sanción en la legislación penal en el Perú*. Obtenido de Repositorio UIGV: http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/2118/MAEST_DERECH_PENAL_CHERYLL%20CAROLYN%20ALCALDE%20LÓPEZ.pdf?sequence=2#:~:text=de%20usurpar%2C%20o%20sea%20apoderarse,inmueble%20o%20de%20recho%20real%20ajeno.
- Ministerio Público del Distrito Judicial de Lambayeque y la II DIRTEPOL PNP-CHICLAYO. (Agosto de 2010). *Manual Interinstitucional para la investigación del delito en el marco del Nuevo Código Procesal Penal*. Obtenido de Ministerio Público Fiscalía de la Nación: https://www.mpfm.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/2214_manual_interinstitucional_mp_pnp.pdf
- Avedaño V., J., & Avedaño A., F. (Marzo de 2017). *Derechos Reales*. Obtenido de Repositorio Institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>
- Capcha Vera, E. (2011). *El ABC del Derecho Civil Patrimonial*. Lima: San Marcos E.I.R.L.
- Código Civil. (1984). *Código Civil* (Vol. Junio 2023). Lima: Jurista Editores.
- Código Penal. (1991). *Código Penal* (Vol. Enero 2021). Lima: Jurista Editores.
- Código Procesal Civil. (1992). *Código Procesal Civil* (Vol. Junio 2023). Lima: Jurista Editores.
- Solis Córdova, M. (7 de Marzo de 2023). *Los contratos de transferencia de posesión y la prescripción adquisitiva*. Obtenido de LP Pasión por el Derecho:

<https://lpderecho.pe/los-contratos-de-transferencia-de-posesion-y-la-prescripcion-adquisitiva/>

Ministerio Público Fiscalía de la Nación. (Junio de 2023). *Investigación Preparatoria*.
Obtenido de Etapas del proceso: https://www.mpf.n.gob.pe/elfiscal/etapas_proceso/

Mejía Jara, C. M. (Diciembre de 2017). *La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria?* Obtenido de Portal de revistas de UNIFE - Revista Lumen: <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/570>

Congreso de la República. (24 de Agosto de 1959). *Ley N° 13248 Ley de Censos*. Obtenido de Plataforma digital única del estado: <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2864256/Ley%20N%2013248%20%20Ley%20de%20Censos.pdf.pdf?v=1646232122>

Congreso de la República. (7 de Mayo de 2014). *Ley N° 30201 Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos*. Obtenido de Congreso de la República: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/30201.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República. (25 de Julio de 2013). *Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Obtenido de Poder Judicial del Perú: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>

del Risco Sotil, L. (Junio de 2016). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Obtenido de IUS ET VERITAS NÚM. 53: <https://doi.org/10.18800/iusteveritas.201701.008>

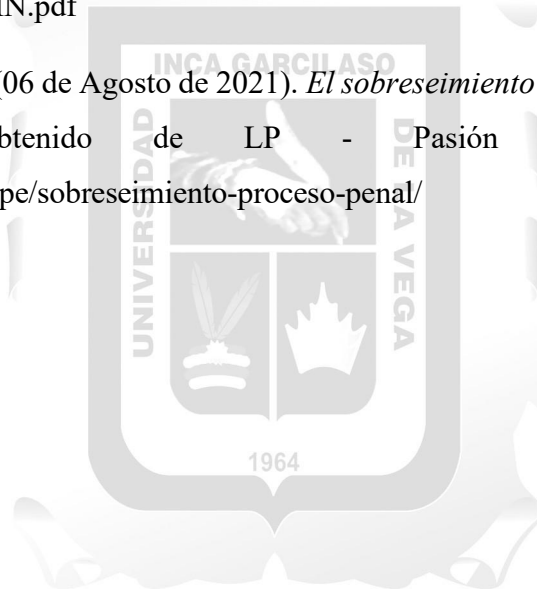
Vidal Ramírez, F. (Setiembre de 2020). *Lecturas de Acto Jurídico - Fernando Vidal Ramírez (PDF)*. Obtenido de Teoría General del Acto Jurídico: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/09/acto-juridico-fernando-vidal-capitulo-6.pdf>

Código Procesal Penal. (1991). *Código Procesal Penal* (Vol. Enero 2021). Lima: Jurista Editores.

Congreso de la República. (24 de Abril de 2019). *Ley N° 30933 Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial*. Obtenido de El Diario Oficial El Peruano: <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1>

De Valdivia Cano, R. (Diciembre de 2012). *La ocupación precaria: del precarium a la ocupación pidgin*. Obtenido de Revista IURIS OMNES de la Corte Superior de Justicia de Arequipa - Vol. XIV, Nro.2: <https://csjarequipa.pj.gob.pe/main/wp-content/uploads/2021/05/03.-La-ocupacion-precaria-del-PRECARIUM-a-la-ocupacion-PIDGIN.pdf>

Valderrama Macera, D. (06 de Agosto de 2021). *El sobreseimiento en el proceso penal. Bien explicado*. Obtenido de LP - Pasión por el Derecho: <https://lpderecho.pe/sobreseimiento-proceso-penal/>



ANEXOS

Nº 1 - Siete reglas vinculantes establecidas en el fallo del Cuarto Pleno Casatorio Civil
(CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, 2013).

Corte Suprema de Justicia de la República Pleno Casatorio Civil

VI.- CONCLUSIONES:

Estando a las consideraciones expuestas, estimamos que el recurso de Casación es infundado al haberse dictado la sentencia de vista de acuerdo a Derecho, por lo que:

1.- No hay contravención al debido proceso conforme ha alegado la recurrente, consiguientemente la resolución impugnada no adolece de motivación aparente o defectuosa.

2.- Por otro lado, todo lo analizado representa una evidente utilidad desde el punto de vista de la uniformidad en la aplicación e interpretación de las normas jurídicas, por cuanto se ha venido observando una serie de interpretaciones sobre lo que debe entenderse respecto a la categoría del ocupante precario, por lo que no uniformizar dichos criterios implicaría dejar subsistentes interpretaciones contradictorias, susceptibles de reproducirse en casos posteriores, con evidente peligro para la igualdad, la seguridad y certidumbre jurídicas³⁸.

3.- Este Pleno Casatorio considera necesario precisar que la correcta interpretación del artículo 911° del Código Civil, así como de los artículos 586° y 586° del Código Procesal Civil debe hacerse en el sentido que se ha dejado sentado en los numerales precedentes. Reiterándose que los mismos no son *numerus clausus*, sino que se han establecido en atención a los casos recurrentes que se presentan en la judicatura y que han suscitado mayores discrepancias en los diferentes niveles judiciales.

VII.- FALLO:

Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil:

a) Declara, por unanimidad, **INFUNDADO** el recurso de Casación interpuesto por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca; en consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista, obrante de fojas seiscientos diez a seiscientos once, su fecha ocho de abril de dos mil once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali;

b) Por mayoría **ESTABLECE** como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de

³⁸ Cf. Guzmán Flujá, Vicente C., *El recurso de casación civil (control de hecho y de derecho)*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1996, pp. 104 y 110.

*Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil*

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.

2. 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.

3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.

4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que

*Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil*

se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

- 5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

5.3 Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

- 5.4 La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

5.5 Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que

*Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil*

previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.

Nº 2 – Artículo 5º de la Ley 30201 Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos (Congreso de la República, 2014) concerniente a la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento.

Artículo 5. Modificación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil

Modifícanse los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil, en los términos siguientes:

“Sentencia con condena de futuro.-

Artículo 594.- El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso.

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.”

Nº 3 – Captura de pantalla de la sección “Noticias” de la página web del Poder Judicial, donde se aprecia el alto nivel de interacciones en redes sociales, cursos y creación de módulos virtuales. Con esto se enfatiza la óptima viabilidad de la alternativa de solución seleccionada.

