



Universidad Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

ANÁLISIS SOBRE EL EXPEDIENTE

N.º 07697-2015-0-1801-JR-CI-22

MATERIA: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE

ABOGADO

AUTOR:

VICTOR HUGO LIVIO GARCIA IDROGO

ASESOR:

ALEXANDER SOLORZANO PALOMINO

**LIMA - PERÚ
2022**

ANÁLISIS SOBRE EL EXPEDIENTE N.º 07697-2015-0-1801-JR-CI-22

INFORME DE ORIGINALIDAD

17%

INDICE DE SIMILITUD

19%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Trabajo del estudiante	2%
2	legis.pe Fuente de Internet	2%
3	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	1%
5	scc.pj.gob.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Católica San Pablo Trabajo del estudiante	1%

Este trabajo va dedicado a
dios todopoderoso
quien con su guía me ha permitido
culminar esta carrera.

Agradezco infinitamente a
mis padres que estuvieron apoyándome
de forma constante en todo momento

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN:	iv
PALABRAS CLAVES	iv
INTRODUCCIÓN:	vi
CAPÍTULO I	8
MARCO TEÓRICO	8
LA POSESIÓN PRECARIA EN LA ÉPOCA ROMANA	8
LA FIGURA DE LA POSESIÓN PRECARIA EN EL PERÚ	8
1.1) ANTECEDENTES LEGISLATIVOS/FUENTES NORMATIVAS	10
1.2) MARCO LEGAL	12
ARTÍCULOS VIGENTES APLICABLES AL CASO:	12
1.3) ANÁLISIS DOCTRINARIO DE FIGURAS JURÍDICAS PRESENTES EN EL	
EXPEDIENTE Y AFINES NACIONAL Y/O EXTRANJERO	14
CAPÍTULO II	30
CASO PRÁCTICO	30
2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO	30
2.3 Análisis y opinión crítica del caso:	46
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL:	48
ANEXOS	
SENTENCIAS CONTRADICTORIAS	

RESUMEN:

El presente trabajo se estructuró sobre el análisis del expediente judicial existente, cuya numeración es: 07697-2015-0-1801-JR-CI-22, en la que, para considerar a alguien como ocupante precario, vendría a ser aquel que ejerce la posesión de algún bien, sin que este tenga título alguno o el que tenía ha caducado o fenecido conforme lo establece el artículo 911 del código civil.

En tal sentido en primera instancia el juez se pronuncia aplicando al presente caso el artículo 1666 del código civil que dice: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien a cambio de una renta convenida”

En segunda instancia el juez se pronuncia e invoca el artículo 911 del código civil, el cual vendría a ser aquella persona que ejerce la posesión de algún bien, sin que este tenga título alguno o el que tenía ha caducado o vencido”.

Posteriormente el caso llega a instancia de casación, en la que se concluye que la casación interpuesta por la parte demandante en relación al artículo 388 inciso 2, del código procesal civil no describe con precisión y exactitud el tema de controversia que plantea.

PALABRAS CLAVES: propiedad, posesión, ocupante precario, arrendamiento, arrendador, desalojo.

ABSTRACT:

The present work was structured on the analysis of the existing judicial file, whose number is: 07697-2015-0-1801-JR-CI-22, in which, to consider someone as a precarious occupant, it would be the one who exercises possession of any property, without this having any title or the one that it had has expired or expired as established in article 911 of the civil code.

In this sense, in the first instance, the judge rules by applying to the present case article 1666 of the civil code that says: "By leasing, the lessor agrees to temporarily assign the lessee the use of a property in exchange for an agreed rent."

In the second instance, the judge pronounces himself and invokes article 911 of the civil code, which would be the person who exercises possession of any property, without this having any title or the one he had has expired or expired.

Subsequently, the case reaches an appeal, in which it is concluded that the appeal filed by the plaintiff in relation to article 388, paragraph 2, of the civil procedural code does not accurately and accurately describe the issue of controversy that it raises.

KEY WORDS: property, possession, precarious occupant, lease, landlord, eviction.

INTRODUCCIÓN:

El presente trabajo a desarrollarse es sobre el desalojo por ocupante precario, en la cual se verá la respectiva regulación, historia, origen y entre otros aspectos relacionados

Asimismo, se analizará un expediente que forma parte también del presente trabajo de investigación que trata sobre 2 inmuebles que vendrían a ser 2 almacenes (almacén N° 2 Y 3) los cuales son materia de litigio, teniendo como punto de partida la etapa de conciliación, pero que en dicha etapa no se pudo llegar a acuerdo alguno entre las partes.

Posteriormente dicho caso procede a continuar en vía judicial, por lo que se verá también la respectiva aplicación de las normas para este tipo de casos, que en este caso vendría a ser de la modalidad de ocupante precario/a, también se determinará si procede admitir a trámite dicha demanda, qué relación tienen tanto la parte demandante y demandada en relación a dichos inmuebles materia de litigio, como se concluye al respecto dicho caso y también como es que resuelve cada instancia, (1ra instancia, 2 instancia y casación.) y cómo concluye el presente caso.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

EL DESALOJO: Es una figura jurídica que se encuentra regulada en el código procesal civil en el subcapítulo 4, que abarca desde el artículo 585 hasta el 596 y cuya finalidad es la respectiva restitución y/o devolución del bien.

LA POSESIÓN PRECARIA EN LA ÉPOCA ROMANA

A modo de resumen, en el derecho romano, la figura de precario era conocida con el nombre de PRECARIUM ya que esta tenía origen en un contrato innominado (este tipo de contrato se caracterizaba por que no se encontraba regulada en la ley, podría considerársele como un contrato verbal) siendo resultado de la libre creación de las partes,

La cual era celebrada entre dos personas, en razón de que la persona interesada debido a ciertos ruegos que este realizaba, por lo que el propietario le transfería el bien para que pueda hacer el respectivo disfrute del bien.

Cabe aclarar que la posesión que se le daba a el interesado era de forma gratuita y limitado ya que esta le era otorgada solamente por un periodo de tiempo, por lo que la duración debería concluir con la primera reclamación que el propietario le exigiera sobre el bien que este le otorgó.

LA FIGURA DE LA POSESIÓN PRECARIA EN EL PERÚ:

En el “código de enjuiciamientos civiles”, que data del año 1852 en su artículo 461 inciso 4 se estipulo lo siguiente “el de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa”. La cual solamente hacía mención a supuestos de desalojo mas no poniendo mayor énfasis en desarrollar lo relacionado al precario.

Para el año 1912 la figura del desalojo en la modalidad de ocupante precario, recién se encuentra regulada como tal en el denominado código de procedimientos civiles bajo el nombre de “juicio de desahucio” plasmándose en su artículo 970 segundo párrafo haciendo mención a lo siguiente: “hay también acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión”.

Cabe resaltar que LA FIGURA DE DESALOJO Y LA MODALIDAD DE OCUPANTE PRECARIO EN NUESTRA LEGISLACION ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN REGULADOS DE MANERA INDIVIDUAL.

En la cual la figura de lo que es el desalojo, está se ubica en el código procesal civil desde el artículo 585 hasta el artículo 596 respectivamente.

Y el concepto de posesión precaria está regulada en el código civil en el artículo 911.

En el año 2013, se lleva a cabo el “IV pleno casatorio” en mérito al expediente N° 2195-2011, en la cual los jueces supremos civiles se reunieron para debatir sobre dicho recurso de casación a fin de que se proceda con la emisión de sentencia respectiva para dicho caso, por lo que en consecuencia esta sirva para dictar una o más reglas jurisprudenciales vinculantes con los casos posteriores que devengan posteriormente, asimismo se procedió a instaurar diversos supuestos de posesión precaria con el fin de que estos de carácter de precedente vinculantes y que sean aplicados por los respectivos magistrados, posteriormente cuando se presenten este tipo de casos en la vía judicial.

el objetivo de este pleno casatorio fue la discusión sobre el derecho de posesión.

todo esto con el fin de evitar o reducir este tipo de situaciones y que genere ayuda alguna para con la misma sociedad.

1.1) ANTECEDENTES LEGISLATIVOS/FUENTES NORMATIVAS

“DESALOJO”- CÓDIGO DE ENJUICIAMIENTOS CIVIL DEL AÑO 1852:

El desalojo solamente fue mencionado de manera aleatoria en dicho cuerpo normativo, por lo que: “si una persona era propietaria, o se encontrara en el dominio sobre bien alguno, él tenía la plena decisión de excluir a otros de la posesión de sobre dicho bien”.

(Pozo Sánchez, 2021, pág. 24). Este se encontraba plasmado en el artículo 461- inciso que dice: “El de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa”. (Código Civil, 1851, pág. 41)

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL AÑO 1912:

POSESIÓN PRECARIA:

Artículo 970 - segundo párrafo, estipula lo siguiente: “hay también acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión” (Cod, 1912, pág. 251)

Al respecto la Dra. Cecilia Vega comenta: “la premisa fundamental de dicho articulado es la recuperación del bien, por lo que en este tipo de casos la parte demandada es la que debe de restituir dicho bien”. (Vega Mejía, 2019, pág. 80)

CÒDIGO CIVIL PERUANO: Él Dr. Gunter Gonzáles Barrón acota que: “el precario es aquella persona que posee un bien, pero este no cuenta con algún título en relación a un bien, o el que tenía ha caducado o ha vencido, por lo que en consecuencia este debe de restituir dicho bien (Gonzáles Barrón, 2014, pág. 179).

Al respecto nuestro código civil regula figura de la posesión precaria en el artículo 911°: estipulando que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía o poseía ha fenecido. (Codigo civil, 2022, pág.219)

ÉL DESALOJO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL VIGENTE:

Se encuentra establecida en el subcapítulo 4 el cual abarca desde el artículo 585 hasta el 596 d dicho código.

(Codigo procesal civil, 2022, págs. 645,646,647,648,649).

1.2) MARCO LEGAL

ARTÍCULOS VIGENTES APLICABLES AL CASO:

CÒDIGO CIVIL PERUANO VIGENTE:

ARTICULO 911°: “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido o ha caducado”. (Codigo civil, 2022, pág. 219)

Dicho artículo hace mención a que una persona es considerada precaria cuando esta no tenga documento que acredite titularidad alguna sobre un bien o el que tenía haya expirado o acabado.

ARTICULO 1666°: “por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. (Código civil, 2022, pág. 361)

Al respecto el Dr. Mario Castillo Freyre comenta que el arrendamiento es un contrato bilateral, ya que, por un lado, el arrendador se obliga a transferir el bien por un tiempo determinado al arrendatario el uso del respectivo bien, y mientras que por el otro lado el arrendatario se responsabiliza a cambio con proceder a efectuar pago alguno por el bien materia de arrendamiento. (Código civil Comentado, 2020, pág. 503).

ARTÍCULO 1704°: “vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. el cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”. (Código civil, 2022, pág. 367)

Este artículo comenta el Dr. Eric Palacios Martínez la cual tiene que ver con que una vez que ya venció el plazo del contrato en la cual se le haya comunicado al arrendatario sobre el plazo

vencido del arrendamiento, el arrendador exigirá la devolución del bien y en la cual el arrendador procederá a cobrar con la respectiva penalidad siendo esta es de naturaleza netamente resarcitoria, la cual está destinada con la reparación de los daños y perjuicios que puedan originarse por incumplimiento. O también puede pedir un resarcimiento igual a la del contrato de arrendamiento origen hasta que se proceda con la devolución del bien, por lo que si el arrendatario sigue en el bien igual se procederá con los respectivos cobros que devengan del bien materia de arrendamiento.

(Código Civil Comentado, 2020, pág. 594).

CÒDIGO PROCESAL CIVIL VIGENTE

ARTICULO 586: al respecto dicho artículo hace mención que tipo de persona pueden interponer demanda alguna de desalojo como por ejemplo puede ser: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Y que por otro lado pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. (Código procesal civil, 2022, pág. 646)

Este articulado hace mención a que puede interponer demanda alguna cualquier persona que acredite titularidad alguna sobre un predio en la cual esta tiene el derecho a que esta sea devuelta.

Asimismo, también pueden ser demandados ante la justicia cualquier persona no importa la calidad que tenga y que no posea documento alguno que acredite posesión sobre algún predio, generando en consecuencia que devuelva a quien corresponda.

EXCEPCIONES:

Excepción de “falta de legitimidad para obrar del demandado”, contemplada en el título III, artículo 446, inciso 6, del respectivo código procesal civil vigente.

1.3) ANÁLISIS DOCTRINARIO DE FIGURAS JURÍDICAS PRESENTES EN EL EXPEDIENTE Y AFINES NACIONAL Y/O EXTRANJERO**FIGURAS JURIDICAS:****LA CONCILIACIÓN:****CAPITULO I**

ARTÍCULO 4: “la conciliación no constituye acto jurisdiccional”.

(Ley de concilacion, 2022, pág. 763)

Al respecto la conciliación no es acto jurisdiccional porque en este mecanismo de soluciones no existe acción ni tampoco defensa de derechos, tampoco existe intereses por ambas partes.

(Peña Gonzales, 2021, pág. 95)

ARTÍCULO 5: “La conciliación es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, en las cuales las partes acuden ante un centro de conciliación extrajudicial a fin de que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto”. (Ley de concilacion, 2022, pág. 763)

La figura de la conciliación viene a ser un acto jurídico en la cual las partes acuden de forma voluntaria hacia un tercero que se encuentre debidamente acreditado llamado conciliador, cuya finalidad de este es que les ayude a solucionar el conflicto de intereses que tengan estas.

(Peña Gonzales, 2021, pág. 96)

ACTA DE CONCILIACIÓN:

ARTÍCULO 16: “El acta de conciliación es el documento que expresa la manifestación de voluntad de las partes en la conciliación extrajudicial”.

(Ley de conciliación, 1997, págs. 765,766).

El acta es un documento en la que se expresa la manifestación de ambas partes, la cual contiene al acuerdo conciliatorio la cual puede ser total o parcial, si llegase a ser parcial en este deberán claramente establecidos los puntos sobre los que no se haya llegado a alguna solución.

REGLAMENTO DE LA LEY DE CONCILIACIÓN

DECRETO SUPREMO N° 014 2008-JUS DE FECHA 30 DE AGOSTO DEL 2008)

ARTÍCULO 3:

ACUERDO CONCILIATORIO

el acuerdo conciliatorio esta viene a ser la fiel expresión de la voluntad de las partes presentes y del consenso al que han llegado para solucionar sus diferencias. (Texto único ordenado del reglamento de la ley N° 26872, LEY DE CONCILIACIÓN , 2021, pág. 772)

Esto quiere decir lo que se pacte en dicho acuerdo conciliatorio es un fiel acuerdo de las mismas partes y del mero acuerdo al que han llegado las partes con el propósito de que arriben a la solución de sus problemas

CÓDIGO PROCESAL CIVIL:

TÍTULO 9 – CAPÍTULO I

La figura de la conciliación se encuentra regulada desde el artículo 323 hasta el artículo 329 (328 derogado). (Código procesal civil, 2022, págs. 554, 555)

RECURSO DE CASACIÓN:**ARTÍCULO 384 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL:**

El objetivo de dicha figura jurídica, que es el recurso de casación, es la adecuada aplicación del respectivo derecho objetivo al presente caso en específico y la igualdad de la jurisprudencia nacional por la corte suprema de justicia” (Código Procesal Civil, 2022, pág. 574)

Para los Dres. Juan Montero y José Matías estos comentan que la casación es un acto procesal que se formaliza por medio de la exposición razonada de las alegaciones en la que la parte recurrente fundamenta la procedencia de dicho recurso y también confirme la existencia de las supuestas infracciones en que se basa para interponer lo ante la respectiva autoridad competente. (Montero Aroca, 2012, pág. 297)

PLENO CASATORIO: regulado en el código procesal civil en su artículo N° 400 bajo el nombre de precedente vinculante la cual dice: La sala suprema civil puede reunir al pleno de los magistrados supremos civiles con el propósito de declarar sentencia que constituya o cambie un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta con relación a los asistentes al pleno casatorio es considerada como precedente judicial y esta genera vinculación con los órganos jurisdiccionales de la república hasta que sea cambiada por otro precedente”. (Código Procesal Civil, 2022, pág. 587). Esta tiene su origen con la reunión de los jueces supremos civiles de la corte suprema cuyo objetivo es el de que emitir una sentencia en relación a un caso determinado, y de la cual la elección que tome la mayoría absoluta de los magistrados en relación a dicho pleno es considerada como precedente judicial, asimismo esta genera vinculación con los respectivos órganos jurisdiccionales hasta que sea rectificado posteriormente por otro nuevo precedente”. (Manrique, 2016, pág. 2)

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ: El derecho a la propiedad se encuentra inmersa en nuestra carta magna en su artículo 2, inciso 16 la cual dice: “que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia”.

El derecho a la propiedad, es un derecho inherente a la persona en la cual esta garantiza al propietario el respectivo goce de sus bienes, siendo estas establecidas conforme a los límites netamente constitucionales y también legales. (Arroyo, 2018, pág. 115).

LA POSESIÓN: “es un derecho real que se encuentra regulado en el código civil, la cual puede ser entendida como aquel dominio que realiza una persona, por interés propio de este sobre un bien” (Carrasco, 2015, pág. 17)

Dicha figura está regulada en el artículo 896 del código civil la cual dice: “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes que son inherentes a la propiedad”. (Código civil, 2022, pág. 216.)

LA PROPIEDAD: Regulada en el título 2 capítulo primero estipulándose en su artículo 923 la cual dice: “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. (Código civil, 2022, pág. 225.)

Al respecto el Dr. Elmer Capcha Vera, en su libro El ABC del derecho, hace mención a que la propiedad ha sido catalogada como un derecho: absoluto, único o exclusivo, perpetuo o imperecedero”, en lo que respecta al término “derecho” esta tiene que ver con que al propietario pueda usar, disfrutar y disponer del bien. En lo que se refiere a que es único o exclusivo, significa que este no deja espacio, para otro titular, excluyendo así otro derecho incompatible frente al bien. Es un derecho perpetuo o imperecedero, porque este no se acaba por el no uso. (Capcha Vera, 2018, pág. 175).

DIFERENCIAS ENTRE POSESIÓN Y PROPIEDAD:

POSESIÓN: es el acto o hecho de poseer una cosa como si se fuera a ser dueño de este.

Permite:

USO: usar el bien,

DISFRUTE: puede usar el bien de diversas formas.

PROPIEDAD: es el derecho que se tiene sobre un bien determinado o cosa, y en la cual se puede ejercer sobre este dominio alguno

Permite: USAR: la cual consiste en darle uso el respectivo bien,

DISFRUTAR: esta tiene se relaciona con los frutos de que devengan de estas,

DISPONER: entiéndase que el bien se puede enajenar o vender, alquilar, etc.

REINVIDICAR: esta significa que se puede recuperar el bien. Es cuando el bien está en poder de un tercero y no de su propietario.

PLAZOS DEL PROCESO DE DESALOJO:

Artículo 554 del código procesal civil: Una vez que ha sido presentada y admitida la demanda, a la parte demandada se le da un intervalo de 5 días para que este proceda con la respectiva contestación de la demanda.

Después de que esta haya sido contestada, el juez procederá respectivamente a fijar fecha y hora la cual debe de realizarse dentro de los 10 días para la audiencia de saneamiento pruebas.

Por lo que esta etapa debe de realizarlo dentro de los próximos 10 días, así como también se debe de proceder con la respectiva sentencia de dicho proceso.

(Código procesal civil, 2022, pág. 639)

FINALIDAD DEL PROCESO DE DESALOJO: la restitución o devolucion del bien.

VIA PROCEDIMENTAL: sumarísima

“IV PLENO CASATORIO - LA POSESIÓN PRECARIA:

REGLAS VINCULANTES CON LO RELACIONADO A LA FIGURA DE LO

PRECARIO/(A)

1ra regla: “Una persona tendrá la calidad de precaria cuando este ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y también sin título para ello, o cuando este título no origine efecto alguno de amparo para quien lo pruebe, frente al reclamante o solicitante, por haberse finalizado dicho título”.

En esta primera regla se define al precario en la cual es aquella persona que ocupa un bien ajeno que no le pertenece sin que este pague renta alguna y sin que este título alguno para poseer dicho inmueble. Y que en lo relacionado al pago o no de renta esta no es una cualidad relacionada al concepto de precario, en ese sentido la precariedad se presentará cuando exista ausencia o falta de título o que, habiéndolo, este haya finalizado tal cual lo dispone al artículo 911 del Código Civil. (Sotil, 2016, págs. 136,137).

2da regla: “Cuando se hace referencia a la carencia de título o al fenecimiento de este, no se refiere al documento que haga referencia exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a llevar acabo la posesión del bien, ya que el derecho en cuestión no tiene que ver con la propiedad, sino el derecho a poseer”.

Este punto tiene que ver con que en dicho tipo de procesos lo que se cuestiona no tiene nada que ver con la propiedad, sino lo que está en discusión en dicho tipo de casos es el “derecho a poseer” que tiene la parte demandada en relación al inmueble.

Por lo que en ese sentido en este tipo de procesos se examinará el título que habilita a ejercer la posesión que tiene la parte demandada sobre dicho bien. (Sotil, 2016, págs. 137,).

3ra regla: “explicar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que con lo relacionado a “restitución” del bien esta se debe entender como la entrega de la posesión que resguarda el artículo 911° del Código Civil, con el fin de garantizar al sujeto o a quien correspondiese dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, indistintamente si es que este fuese propietario o no”.

Al respecto cabe hacer mención que el desalojo es un tipo de proceso que se tramita en la vía sumarísima y que por otro lado el presente artículo 585 del Código Procesal Civil, hace mención a la restitución la cual debe de entenderse, como un pedido hecho por parte del demandante hacia la parte demandada.

(Sotil, 2016, págs. 137,138).

4ta regla: “Disponer, de acuerdo al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino que también, puede ser el administrador y/o todo aquel que crea tener derecho a la restitución o devolución de un predio.

Por otro lado, en lo relacionado a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de dichas circunstancias a todo aquel que ocupa el bien sin demostrar su derecho a estar en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía concluyo”.

La cuarta regla hace mención a quiénes son los sujetos que cuentan con legitimidad para obrar activa y asimismo se establece quien o quienes pueden estar inmerso en la esfera pasiva.

En la cual el juez evaluará los argumentos que ambas partes aleguen.

Y que en ese sentido el demandante es quien deberá probar tener un título que le permita poseer el bien que no ocupa (el cual vendría a ser todo aquel que posee un derecho a la restitución del predio - derecho a la posesión); y que por el otro lado el demandado, es quien

debe de demostrar que la posesión actual que este se encuentre ejerciendo está se encuentre resguardada en un título vigente o activa (ósea que esta debe demostrar que no hay ausencia de título o de lo contrario que dicho título no ha caducado.)

(Sotil, 2016, pág. 138).

“En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá emitir una sentencia inhibitoria, sino que más bien deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, de acuerdo a los hechos y la respectiva valoración de las pruebas proporcionadas”.

Con relación a este punto, este tiene que ver con que el juez en relación a procesos de desalojo este deberá de pronunciarse sobre el fondo materia de discusión, tal cual los hechos y las pruebas o documentos que se aporten al caso. (Carrasco, 2015, pág. 81).

“En lo que concierne a lo establecido por el artículo 601° del Código Procesal Civil, la cual hace mención que cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante o solicitante no podrá, preferir ir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.”

Dicho concepto tiene que ver con el plazo de lo que vendría ser la pretensión interdictal, ya que esta prescribe al año de haberse empezado en razón a los hechos en que el solicitante basa su demanda. Sin embargo, una vez vencido dicho plazo, el requirente o solicitante podrá ejercer de en un proceso distinto al sumario, siendo este a través de un proceso de conocimiento en la cual este pide la respectiva restitución del bien.

(Carrasco, 2015, pág. 82)

SUPUESTOS DE POSESIÓN PRECARIA:

PRIMER SUPUESTO: En los casos relacionados a resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo establecido por los artículos 1429° y 1430° del código civil vigente, En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido o vencido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el respectivo inmueble. Por lo que en dicho caso sólo, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, este verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución dispuesto por la misma ley o el contrato, sin que se pase a decidir la validez de las condiciones por las que se dio dicha resolución.

Por lo que excepcionalmente o de forma insólita, si el juez advierte, que los hechos revisten mayor dificultad, este podrá resolver o solucionar declarando infundada la demanda, mas no así la improcedencia.

Al respecto el juez, que sepa del proceso de desalojo este constatará que se haya cumplido la respectiva formalidad en razón a la resolución establecida por la propia norma o el contrato, sin que determine la veracidad de las circunstancias por las que se generó tal resolución. Asimismo, de forma excepcional si el juez indica que los sucesos aparentan mayor dificultad, este podrá resolverlo declarando infundada, dicha demanda, pero no siendo esta improcedente.

COMENTARIO - ARTÍCULO 1429: Esta se da cuando existe un contrato suscrito entre las partes, en la cual una de ellas incumple con una de sus obligaciones (como por ejemplo no pago lo relacionado al arrendamiento del inmueble) establecida en el contrato generándose el incumplimiento, a lo que la parte afectada remitirá, la respectiva carta notarial a la otra parte siendo esta remitida vía notarial dándole un plazo de 15 días para que esta cumpla con la respectiva obligación que no cumplió, ya que de no hacerlo en dicho plazo, la parte perjudicada pasará a resolver dicho contrato, y por lo tanto una vez que este haya sido resuelto este pasará a

convertirse en un título fenecido (contrato), por lo que la parte que incumplió este contará con un título pero ya fenecido (ha expirado), generando como consecuencia que la parte que incumplió pase a ser considerado precario, porque este ya no posee título alguno en relación a la posesión del inmueble. (Carrasco, 2015, págs. 53,54).

COMENTARIO-ARTÍCULO 1430: esta tiene que ver con la llamada cláusula resolutoria expresa que se encuentra contemplada en nuestro código civil, también es conocida como “pacto comisorio, para que surja efecto dicha cláusula, esta debe de contener ciertos requisitos tales como: dicha cláusula debe ser dispuesta por las partes y que esta se plasme de manera expresa en dicho contrato, establecerse de forma detallada y precisa cuál de las prestaciones de no llegarse a efectuarse, en la que la parte afectada procederá con la resolución del respectivo contrato, la parte interesada debe de comunicar a la otra parte que este se vale de dicha cláusula.

Por lo que en consecuencia para que opere dicha cláusula debe de cumplirse con estos aspectos (Carrasco, 2015, págs. 55,56).

SEGUNDO SUPUESTO: será un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del respectivo Código Civil, ya que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Asimismo, dicha comunicación debe ser indudable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se presume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que él y poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

COMENTARIO: En relación a este supuesto, (artículo 1704 código civil) esta tiene que ver con que existiendo un contrato suscrito por ambas partes, en la cual el arrendador decide a través de requerimiento alguno que se concluya dicho contrato, y que este exige la respectiva devolución o restitución del inmueble, este genera como consecuencia la manifestación de voluntad por parte del arrendador de querer poner fin a dicho contrato, por lo que en consecuencia dicho título (contrato) ya pasaría a convertirse como fenecido.

(Carrasco, 2015, pág. 68)

Asimismo, dicha comunicación (conclusión del contrato) debe de ser comunicada a la otra parte, ya que, de no remitirse dicha comunicación, en el supuesto caso de presentar una demandada en la condición de precario esta pasará a ser declararse como infundada. Asimismo, el arrendador podrá cobrar la respectiva penalidad convenida, o en todo caso exigirá pago alguno equiparable a la renta que se pactó en un primer momento, hasta que el arrendatario proceda con la devolución respectiva de dicho inmueble, cabe resaltar que dichos cobros por no restituir dicho bien, no tiene que ver con la continuación de dicho arredramiento.

En relación al artículo 1700, esta quiere decir que, si el arrendatario sigue en el bien a pesar de haber vencido su contrato, y el propietario (arrendatario) no le requiera la respectiva devolución del inmueble no es considerado precario, al contrario, será precario cuando el arrendador le requiera la respectiva reposición o devolución del bien. (Carrasco, 2015, pág. 68)

TERCER SUPUESTO: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo dispone el artículo 220 del código civil, en ese sentido solo 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 relacionada al desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que carece de nulidad manifiesta.

COMENTARIO: esta guarda relación con el respectivo análisis de validez del título que tiene la parte demandada y que dicho análisis se realice dentro del proceso de desalojo,

Ya que como se sabe la parte demandante lo que quiere es la restitución de la posesión que recae sobre el inmueble, por lo que en consecuencia en este supuesto lo que se busca es que se proceda a analizar la nulidad manifiesta de dicho título que tenía el demandado, peor que esta no debería ser declarada en lo relacionado a la parte resolutive dentro del proceso de desalojo.

Por lo que este supuesto dejo muchas aristas o dudas a lo que posteriormente este sería ratificado con el IX pleno casatorio la cual ahora permitía no sólo podrá analizar o valorar lo relacionado a la nulidad del título del demandado, sino que con relación a este pleno se podría declararse en la parte resolutive del respectivo veredicto en relación a dicha nulidad.

(Pasco Arauco, 2019, págs. 165,167,169,170)

CUARTO SUPUESTO: “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.

En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en

conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compra venta, acto después del cual el ocupante devendrá en precario.

COMENTARIO: Dicho supuesto tiene que ver con que los arrendatarios procedan con la respectiva inscripción de los contratos, ya que de no llegar a realizarlo quedarán expuestos, ante la ocasional venta del bien, en la cual el nuevo dueño de dicho bien, pueda proceder con el respectivo desalojo.

En efecto la norma es sumamente clara en el sentido con lo relacionado a la transferencia del inmueble sobre el cual exista arrendamiento que no estaba inscrito, por lo que da facultad a que al nuevo propietario a que pueda darlo por concluido.

En lo que concierne al fenecimiento del título este no es inmediato, por lo que la precariedad se dará cuando el nuevo propietario este decida poner fin al arrendamiento y solicitar la restitución del respectivo bien. (Pasco Arauco, 2019, pág. 147)

QUINTO SUPUESTO: “Cuando el demandado manifieste 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 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.

COMENTARIO: la premisa del presente supuesto tiene que ver con las construcciones que realice la parte demandada sobre un inmueble que no le correspondiese, esta no es razón como para que justifique de manera válida la posesión, que pudiese recaer sobre estas, por lo tanto, en ese sentido una edificación edificada en relación al tamaño que fuese, esta no es razón alguna como para que se pueda ejercer el derecho a poseer, porque esta no guarda relación con el derecho a poseer, ya que esta no es un título, al contrario se trataría de un atropello, ya que lo realizado más bien se trata de una construcción en terreno que no le pertenece.

Por lo que cuando se presente demanda alguna n relación con este supuesto, cuando el poseedor precario haya procedido con la construcción sobre un inmueble dicha demandada por desalojo debe declararse fundada, ya que no existe título alguno en relación a dichas edificación (es) y por lo tanto es considerado precario.

Por otro lado, en lo relacionado a dichas construcciones que haya edificado en dicho inmueble la parte demandada podrá “reclamarlos” en otro tipo de proceso, mas no en el proceso de desalojo

(Pozo Sánchez, 2021, págs. 149,150)

SEXTO SUPUESTO: “La simple alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido dicho 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”.

COMENTARIO: con este supuesto se estableció que cuando se interponga demanda de desalojo en la modalidad de ocupante precario se puede deducir que la premisa de dicho supuesto es que todo depende del convencimiento que le genere en este caso al juez es el punto decisivo para que se declare fundada o infundada la demandada por desalojo. Por otro lado, lo que se estableció en dicho pleno fue al juzgador se le otorgo al juzgador relacionado a temas de desalojo que valore lo relacionado a la figura de la usucapión dentro del proceso, por lo que este podía analizar y manifestarse en relación a dicha figura. En conclusión, se puede decir que no se configura un supuesto de precariedad cuando lo argumentado por el demandado y que a su vez este se encuentre totalmente probado (medios probatorios) en relación a la figura de la usucapión. La cual generará seguridad alguna en el juez y por lo tanto en ese sentido no se podría hablar de desalojo por posesión precaria, por lo que será supuesto de precariedad más bien cuando todo lo que demuestre o alegue el demandado no llegase a generar certeza alguna en el juez. (Pasco Arauco, 2019, págs. 154,155).

CAPÍTULO II

CASO PRÁCTICO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO

MATERIA: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO/A

INICIO DEL PRESENTE CASO:

EN LA VÍA DE CONCILIACION:

Con fecha 17 de abril del año 2015 EL FONDO CONSOLIDADO DE RESEVAS PREVISIONALES- JCB siendo está debidamente representada por sus respectivos apoderados los cuales son: CLAUDIA GALENO CORONADO identificada CON DNI N°: 25742291, Juan Enrique Beteta Lazarte identificado con DNI N° 09531382 y el Sr: Juan Pablo Aranibar Osorio identificado con DNI N°: 41360511, y teniendo como domicilio real la parte solicitante en: Jr. Bolivia N° 109- (CENTRO CÍVICO COMERCIAL DE LIMA)- DISTRITO, PROVINCIA Y DPTO DE LIMA. presentaron solicitud de conciliación extrajudicial ante el centro de conciliación “REPÚBLICA”, siendo la parte invitada a conciliar la SRA. DE INICIALES R.A.B.S. a quien se le notificará en las siguientes direcciones:

- Urbanización Palomino Block II-Ingreso 04- Dpto. 32- (Ubicado en el distrito- provincia y dpto. de lima.)
- Almacén N 02 Y 03, la cual se encuentran ubicados en: Psje. Circulación del conjunto habitacional o Urbanización Palomino (edificio denominado Ex Banco Popular Palomino) y cuya referencia en relación a tal lugar es en Av. Venezuela N° 2813, DISTRITO DE CERCADO- PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

todo esto con la finalidad de se logre buscar solución satisfactoria para ambas partes en relación a los siguientes hechos que el solicitante procederá a describir a continuación:

- Dicha institución otorgaba inmuebles en calidad de arrendamiento con el objetivo de obtener ingresos o retribución alguna.
- El solicitante argumenta que es propietaria en relación de los bienes mencionado líneas arriba, las cuales son: ALMACÉN N° 02 Y 03 respectivamente, en razón a que existen documentos que la acreditan como propietario, conforme corre inscrito en las partidas N° 40225641 Y N° 40225668 de lo que vendría a ser el registro de propiedad inmueble de la SUNARP- cuya sede registral es la N° IX- ubicado en el distrito de lima.
- La parte invitada está ocupando dichos inmuebles sin que esta tenga algún derecho posesorio en relación a dichos inmuebles, la cual es consecuencia a que se presente dicha solicitud.

En ese sentido **LA PRETENSIÓN** del solicitante es que la parte invitada proceda a desalojar y que le restituya dichos bienes ya que esta se encuentra inmersa en el supuesto de: “OCUPANTE PRECARIO”.

Por lo que el centro de conciliación debe de cursar la respectiva invitación a la parte invitada para que se pueda realizar la respectiva audiencia de conciliación y que ambas partes salgan beneficiadas y que dicho proceso no llegue a instancia judicial.

Después de esto se procedió a programar fecha de audiencia de conciliación, para que concurren ambas partes, siendo estas programadas en las siguientes fechas las cuales fueron: el día 28 de abril y la segunda con fecha: 07 de mayo del año 2015.

Por lo que con fecha 07 de mayo de ese mismo año, se procede con la respectiva emisión del: “ACTA DE CONCILIACIÓN POR INASISTENCIA DE UNA LAS PARTES”, en la cual la parte invitada no asistió.

Y que EN LO RELACIONADO A LA DESCRIPCIÓN SOBRE LA SE QUE SE PRETENDÍA CONCILIAR en dicha audiencia de conciliación era que la parte invitada “PROCEDA A DESALOJAR Y/O RESTITUIR YA QUE SE ENCUENTRA INMERSA EN LA CAUSAL DE OCUPANTE PRECARIA.

INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA EN VÍA JUDICIAL:

El Fondo Consolidado de Reservas Provisionales JCB, recurre a vía judicial con el objetivo de que se pueda solucionar dicho conflicto de índole judicial y que con fecha 13 de mayo del 2015 interpone demanda de desalojo por ocupante precaria, ante el poder judicial en contra de R. A. B. S; (que en este caso ya pasaría a ser la parte demandada) las cuales son :(ALMACENES N° 2 Y N°3) las cuales tienen como ubicación en: Psje Circulación del Conjunto Habitacional o Urbanización Palomino teniéndose como referencia: Avenida Venezuela 2813 en el distrito del cercado, provincia y departamento de lima.

En la cual los fundamentos de hecho por parte de la demandante son los siguientes: Que la parte demandante es propietaria de dichos inmuebles tal como figura de manera expresa en razón a las copias literales de fecha 10 de abril del año 2015 en la cual figura como números de partidas los siguientes: N° 40225641 y 40225668, conforme al registro de la propiedad inmueble DE AMBOS ALMACENES en el rubro de títulos de dominio.

Que la parte demandada está ocupando a la fecha dichos inmuebles sin que este tenga título o documento alguno que le permita ejercer derecho de posesión que recayese sobre estos.

Asimismo, se tiene en cuenta que tanto en la solicitud de conciliación extrajudicial, y el acta de conciliación N° 157-2015 por inasistencia de una de las partes se logra notar que la parte invitada proceda con la respectiva desocupación y/o restitución de dichos inmuebles por parte de la demandante hacia la parte demandada.

Cabe hacer mención que la parte demandante ampara dicha demanda en razón los artículos 911 del código civil vigente y 586 del respectivo código procesal civil.

Al respecto, para admitir una demanda de desalojo en la modalidad de ocupante precario, el demandante debe de demostrarse dos condiciones las cuales son:

- “la respectiva titularidad por parte del demandante en razón a dicho bien y la supuesta desocupación que este pretende”.
- “El emplazado ocupa dicho inmueble sin que este tenga título alguno, o cuando el que tenía ha fenecido o caducado”.

En el presente caso la parte demandante anexa como medios probatorios cuando interpuso la presente demanda lo siguiente: solicitud de conciliación extrajudicial presentada previamente ante un centro de conciliación , acta de conciliación por inasistencia de una de las partes N.º 157-2015 de fecha 07 de mayo, Copia literal de los inmuebles en fotostáticas que acreditan titularidad respecto de los inmuebles por parte del demandante, plano de ubicación de los almacenes, Copia del RUC de la institución , Copia de poder de sus respectivos apoderados más las copias de DNI de estos ,por lo que dicha demanda fue admitida.

Con fecha 26 de mayo del 2015 la parte demandante presenta escrito en donde manifiesta la variación de su domicilio procesal, señalando como nuevo domicilio la casilla N° 18508 DE LA CENTRAL DE NOTIFICACIONES DEL PODER JUDICIAL.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

La parte demandada procede a contestar dicha demanda, aduciendo que no es poseedora precaria ya que esta si tiene documentos que le permitiese ejercer derecho de posesión sobre dichos inmuebles, en mérito a los siguientes fundamentos:

Que la anterior arrendataria de nombre E.M.M le había “traspasado” dichos inmuebles.

Que con fecha trece de diciembre del año 2011, ambas partes llegaron a suscribir un acta de conciliación denominado como: “acta de conciliación por acuerdo total” y que en lo relacionado a la descripción de las controversias se determinó que se iba a proceder con la respectiva regularización en relación con dichos inmuebles, materia de litigio.

Asimismo, se procedió a pactar acuerdo conciliatorio en razón a los siguientes acuerdos:

La demandada se obligaba a efectuar el respectivo pago por concepto relacionado a materia de conciliación cuyo monto fue de 70.00 soles, el cual se llevó a cabo mediante transferencia a la cuenta corriente de la parte demandante.

Cancelar la suma de \$ 126.14 (ciento veintiséis dólares americanos), por concepto de diferencia de garantía, efectuándose dicho pago mediante depósito bancario a favor de la demandante.

El día 19 de diciembre se iba a proceder a SUSCRIBIR EL RESPECTIVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE AMBAS PARTES A LAS 12:00 HORAS LA CUAL NO SE LLEVÓ A CABO.

La demandada iba a proceder a pagar por concepto de arbitrios municipales en relación a dichos inmuebles, la suma de s/. 5,790.77 NUEVOS SOLES, más los respetivos intereses que devengan de estas y la cual era una deuda de la anterior arrendataria que no pagó, pero que esta se obligaba a pagar.

Asimismo la emplazada iba a efectuar con el respectivo pago por concepto de diferencia de renta, cuyo monto era de \$ 1.298.99 (MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 99/100 DOLARES AMERICANOS) siendo dichos pagos distribuidos en 10 cuotas consecutivas y mensuales ; más sus respectivos intereses que se generen a la fecha del pago, cuyos pagos se activarían a partir del mes de febrero del 2012; siendo estos cancelables los días 28 de febrero, 29 de marzo ,30 de abril, 31 de mayo, 28 de junio,31 de julio, 30 de agosto, 30 de septiembre;31 de octubre y 29 de noviembre del 2012 y continuándose así de manera paulatina con los respectivos pagos.

Por otro lado, la emplazada se obligaba a pagar la renta por concepto de alquiler que se genere a partir del mes de enero del año 2012 en adelante.

Finalmente, en caso de incumplimiento de pago de una de las cuotas sean estas consecutivas o alternadas; la parte demandante procederá con dar por vencidos las demás cuotas por lo que puede proceder a demandar el respectivo pago de la deuda en su totalidad, a través de la ejecución de dicho acuerdo conciliatorio, todo esto fue pactado en dicha acta de conciliación cuya numeración es: N.º 379-2011.

la demandada se manifiesta haciendo mención a que no acudió a dichas audiencias de conciliación en razón a que el ahora demandante está actuando de mala fe y que este no está cumpliendo con lo dispuesto por ambas partes conforme al acta de conciliación del año 2011.

La parte demandada anexó como medios probatorios en la contestación de la demanda los siguientes documentos : Original del acta de conciliación N° 379-2011, copia del detalle de requerimiento del cliente, la cual fue requerida por la parte demandante en donde se comprueba que hay copia de los comprobantes de depósito hechos en la cuenta de la parte demandante, por la suma de 70 soles el cual corresponde al concepto de gastos relacionado a temas de

conciliación y 126.14 dólares americanos la cual está relacionada al concepto de diferencia de garantía a favor del demandante.

Copias del detalle de estado de cuenta relacionado a tributos municipales, en la cual se acredita que la emplazada procedió con los pagos correspondientes.

CITACIÓN A AUDIENCIA: con fecha catorce de enero del 2016 se cita a ambas partes a audiencia única para las diez de la mañana en la cual la parte demandada no asiste.

SENTENCIA 1RA INSTANCIA:

Al respecto para considerar a alguien como ocupante precario, vendría a ser aquel que ejerce la posesión de algún bien, sin que este tenga título alguno o el que tenía ha caducado o fenecido conforme a lo estipulado en el artículo 911 del código civil.

Cabe resaltar que el proceso de desalojo tiene como propósito la restitución de un predio, en la cual tiene la condición de sujeto activo el propietario y del otro lado se tiene como parte pasiva al arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución conforme a los artículos 585 y 586 del código procesal civil actual.

En dicha instancia se fijaron como puntos de controversia los siguientes:

Establecer el derecho que tiene la parte demandante en relaciona los inmuebles materia de proceso judicial, en la cual este anexó como medios probatorios: copias literales en la cual se pone de manifiesto que dichos inmuebles (ALMACÉN N° 2 Y 3) fueron dado en razón a la adjudicación que le hizo su antigua propietaria la cual era ESSALUD a favor del ahora demandante, asimismo anexo planos de ubicación de los inmuebles, por lo que dichos documentos acreditan que la demandante es propietaria de los bienes en litigio.

El siguiente punto de controversia a precisar es el derecho de posesión que tiene la emplazada sobre los inmuebles y si esta es considerada como ocupante precaria, esta guarda relación con el acta de conciliación suscrita entre ambas partes y que cuya fecha de dicho documento es del 13 de diciembre del año 2011 y cuya numeración es :379-2011, en la cual se acordó regularizar la posesión de dichos bienes y también se acordó a efectuarse pagos respetivos por diversos conceptos tales como: servicios conciliatorios del año 2011, arbitrios municipales, pago por concepto de diferencia de renta, pago por concepto de alquiler, pago en relación a la respectiva renta, todo esto en relación a dichos inmuebles y que en caso de incumplimiento de pago de una de las cuotas consecutivas o alternada, la recurrente procedería dar por vencidas las demás cuotas posteriores pudiendo demandar el respectivo por concepto de deuda en su totalidad, mediante la ejecución de dicho acuerdo conciliatorio.

Y como último punto de controversia es que si debe procede admitir dicha demanda de desalojo.

En tal sentido el juez se pronuncia aplicando al presente caso el artículo 1666 del código civil que dice: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien a cambio de una renta convenida”.

En el presente caso se tiene en cuenta el acta de conciliación N° 379 del año 2011 en el cual hubo un acuerdo total arribado entre las partes, asimismo, en dicha acta se estableció de manera expresa la respectiva suscripción del contrato de arrendamiento la cual nunca se llegó a efectuar.

Asimismo, con relación a dicha acta que se analiza esta tiene como contenido un acuerdo de voluntades en razón a un hecho de regularización de lo que vendría a ser un contrato de arrendamiento, en la cual existió acuerdo de ambas partes, el cual está vinculado con el pago de renta por los bienes materia de litigio.

En relación al artículo 586 que invoca la parte demandante en dicho proceso materia de litigio relacionado a la legitimación para obrar pasiva, este tiene que ver con todo aquel que ocupa un bien sin que este acredite su derecho a estar en el respectivo disfrute de la posesión que recae sobre un bien, ya que este nunca lo tuvo o el que tenía ha vencido o ha terminado.

por lo que, en el presente caso de autos, se logra determinar que, si se encontraba acreditada la demandada a ejercer el respectivo derecho de posesión sobre dichos inmuebles, por lo que se concluye que la demandada no se encuentra inmersa en la figura de ocupante precaria tal cual lo dispone el artículo 911 del código civil.

En consecuencia. Como veredicto de dicha instancia es que SE DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA de desalojo por ocupante precaria.

APELACIÓN DE SENTENCIA: el demandante interpone recurso de apelación contra la sentencia emitida en primera instancia alegando que han resuelto mal el presente caso, por lo que este invoca el cuarto pleno casatorio: haciendo mención a uno de los supuestos de ocupación precaria, el cual es el 5.2 de la casación N° 2195-2011 que dice: “será caso de título de posesión fenecida, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del respectivo código civil,

ya que con el requerimiento de devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin a dicho contrato”.

en ese sentido se puede ver que el acta de conciliación N° 379 suscrito en el año 2011 por ambas partes, el cual le permitía ejercer el respectivo derecho de posesión a la demandada en relación a dichos inmuebles, dicho “derecho a vencido”, con el requerimiento de devolución de dichos inmuebles por parte del demandante conforme figura de manera expresa en la solicitud de conciliación extrajudicial y el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes, ambas del año 2015.

Por lo que la pretensión impugnatoria por parte del demandante es que se declare nula la sentencia emitida en primera instancia, la cual declara infundada dicha demanda, y que está más bien debe ser reformada y debería declararse como fundada.

SENTENCIA 2DA INSTANCIA: El juez en esta instancia va a proceder a concluir si efectivamente la parte demandada es considerada como una ocupante precaria o no:

En ese sentido para considerar a alguien como precario/a, al respecto nuestro código civil en su artículo 911 acota lo siguiente: “la posesión precaria es la que se ejerce o se lleva a cabo sin título alguno o cuando la que se tenía ha fenecido o ha vencido”.

Para que proceda una demanda de desalojo por ocupante precario, se requiere de 2 requisitos las cuales son:

- a) La existencia de un poseedor precario el cual es aquella que ocupa un bien, pero sin que este posea título alguno o el que este tenía para poseer dicho bien ha fenecido o a expirado.
- b) Que quien va a demandar, este sea el respectivo propietario, etc., o todo aquel que tenga derecho a la respectiva restitución o devolución del inmueble, conforme lo consigna el artículo 586 del código procesal civil.

En dicho proceso vigente, se percibe que la parte demandante con la invitación a conciliar presentada con fecha 17 de abril del año 2015 ante el centro de conciliación llamado “REPÚBLICA” y obviamente con la respectiva notificación que se le curso a la parte demandada la cual deviene de la presentación de dicha solicitud, puso fin a dicho título (acta de conciliación N° 379-2011 del año 2011). Asimismo, dicho documento le servía a la parte demandada para ejercer la respectiva posesión en relación a dichos inmuebles.

Y que a su vez dicha pretensión en vía de conciliación tanto en la solicitud como en el acta de conciliación por inasistencia por una de las partes (parte invitada no asistió) era el respectivo requerimiento de dichos inmuebles en razón a que esta proceda con el respectivo desalojo y/o devolución de estos.

Por lo que en el presente caso se determina y concluye que la parte demandante, ha cumplido con el supuesto que dispone el artículo 1704 del código civil, conforme al cuarto pleno casatorio civil ya que, con el requerimiento de entrega de dichos bienes, se puso fin a dicho acuerdo, (acta de conciliación N° 379-2011) el cual le permitía ejercer la respectiva posesión a la demandada sobre dichos inmuebles.

En tal sentido el juez se pronuncia aplicando al presente caso el artículo 1666 del código civil que dice: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien a cambio de una renta convenida”.

EN CONSECUENCIA, SE PROCEDE CON LA DECISIÓN DE REVOCAR LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA ESTA SE REFORMA, Y QUE SE DECLARE FUNDADA la presente demanda de desalojo por ocupante precaria.

CASACIÓN: La parte demandada interpone recurso de casación con fecha 20 de setiembre del año 2016, contra la sentencia de vista (sentencia de segunda instancia) en la cual se revisa los respectivos requisitos para que sea admitida de las cuales esta cumple con todos los requisitos previstos en la ley. Al respecto la demandada manifiesta que ha habido infracciones normativas de los artículos 586 del código procesal y 911 del código civil a lo que se concluye finalmente que la casación interpuesta por la parte demandante en relación al artículo 388 inciso 2, del código procesal civil no describe con precisión y exactitud el tema de controversia que plantea por lo que en consecuencia es declarado improcedente el presente recurso interpuesto por la parte demandada.

2.2 SÍNTESIS DEL CASO:

SENTECIA 1RA INSTANCIA:

Al respecto para considerar a alguien como ocupante precario, vendría a ser aquel que ejerce la posesión de algún bien, sin que este tenga título alguno o el que tenía ha caducado o fenecido conforme a lo estipulado en el artículo 911 del código civil.

Por otro lado, el proceso de desalojo tiene como propósito la restitución de un predio, en la cual tiene la condición de sujeto activo el propietario y por el otro el otro extremo teniendo como parte pasiva al arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución conforme a los artículos 585 y 586 del código procesal civil actual.

En dicha instancia se fijaron como puntos de controversia los siguientes:

Establecer el derecho que tiene la parte demandante en relaciona los inmuebles materia de proceso judicial, en la cual este anexó como medios probatorios: copias literales en la cual se pone de manifiesto que dichos inmuebles (ALMACÉN N° 2 Y 3) fueron dado en razón a la adjudicación que le hizo su antigua propietaria la cual era ESSALUD a favor del ahora demandante, asimismo anexo planos de ubicación de los inmuebles, por lo que dichos documentos acreditan que la demandante es propietaria de los bienes en litigio.

El siguiente punto de controversia a precisar el derecho de posesión que tiene la emplazada sobre los inmuebles y si esta es considerada como ocupante precaria, esta guarda relación con el acta de conciliación suscrita entre ambas partes y que cuya fecha de dicho documento es del 13 de diciembre del año 2011 y cuya numeración es :379-2011, en la cual se acordó regularizar la posesión de dichos bienes y también se acordó a efectuarse pagos respetivos por diversos conceptos tales como: servicios conciliatorios del año 2011, arbitrios municipales, pago por concepto de diferencia de renta, pago por concepto de alquiler, pago en relación a la respectiva

renta, todo esto en relación a dichos inmuebles y que en caso de incumplimiento de pago de una de las cuotas consecutivas o alternada, la recurrente procedería dar por vencidas las demás cuotas posteriores pudiendo demandar el respectivo por concepto de deuda en su totalidad, mediante la ejecución de dicho acuerdo conciliatorio.

Y como último punto de controversia es que si debe procederse a admitir dicha demanda de desalojo.

En tal sentido el juez se pronuncia aplicando al presente caso el artículo 1666 del código civil que dice: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien a cambio de una renta convenida”.

En el presente caso se tiene en cuenta el acta de conciliación N° 379 del año 2011 en el cual hubo un acuerdo total arribado entre las partes, asimismo, en dicha acta se estableció de manera expresa la respectiva suscripción del contrato de arrendamiento la cual nunca se llegó a efectuar.

Asimismo, con relación a dicha acta que se analiza esta tiene como contenido un acuerdo de voluntades en razón a un hecho de regularización de lo que vendría a ser un contrato de arrendamiento, en la cual existió acuerdo de ambas partes, el cual está vinculado con el pago de renta por los bienes materia de litigio.

En relación al artículo 586 que invoca la parte demandante en dicho proceso materia de litigio relacionado a la legitimación para obrar pasiva, este tiene que ver con todo aquel que ocupa un bien sin que este acredite su derecho a estar en el respectivo disfrute de la posesión que recae sobre un bien, ya que este nunca lo tuvo o el que tenía ha vencido o ha terminado.

por lo que, en el presente caso de autos, se logra determinar que, si se encontraba acreditada la demandada a ejercer el respectivo derecho de posesión sobre dichos inmuebles, por lo que se

concluye que la demandada no se encuentra inmersa en la figura de ocupante precaria tal cual lo dispone el artículo 911 del código civil.

En consecuencia. Como veredicto de dicha instancia es que SE DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA de desalojo por ocupante precaria.

SENTENCIA 2DA INSTANCIA: El juez en esta instancia va a proceder a concluir si efectivamente la parte demandada es considerada como una ocupante precaria o no:

En ese sentido para considerar a alguien como precario/a, al respecto nuestro código civil en su artículo 911 acota lo siguiente: “la posesión precaria es la que se ejerce o se lleva a cabo sin título alguno o cuando la que se tenía ha fenecido o ha vencido”.

Por otro lado, para que proceda la demanda de desalojo por ocupante precario, se requiere de 2 requisitos las cuales son:

La existencia de un poseedor precario el cual es aquella que ocupa un bien, pero sin que este posea título alguno o el que este tenía para poseer dicho bien ha fenecido o a expirado.

Que quien va a demandar, este sea el respectivo propietario, etc., o todo aquel que tenga derecho a la respectiva restitución o devolución del inmueble, conforme lo consigna el artículo 586 del código procesal civil.

Al respecto en dicho proceso se percibe que la parte demandante con la invitación a conciliar presentada con fecha 17 de abril del año 2015 ante el centro de conciliación llamado “REPÚBLICA” y con la respectiva notificación que se le curso a la parte demandada la cual deviene de la presentación de dicha solicitud puso fin a dicho título, (acta de conciliación del año 2011) por la cual dicho documento le servía a la parte demandada para ejercer la respectiva posesión en relación a dichos inmuebles.

Y que a su vez dicha pretensión en vía de conciliación tanto en la solicitud como en el acta de conciliación por inasistencia por una de las partes (parte invitada no asistió) era el respectivo requerimiento en razón a que esta proceda con el respectivo desalojo y/o devolución de dichos inmuebles.

Por lo que en el presente caso se determina y concluye que la parte demandante, ha cumplido con el supuesto que dispone el artículo 1704 del código civil, ya que, con el requerimiento de entrega de dichos bienes, se puso fin a dicho acuerdo, (acta de conciliación N° 379-2011) el cual le permitía ejercer la respectiva posesión a la demandada sobre dichos inmuebles.

En ese sentido se determina que la demandada si está inmersa en la condición de precaria, conforme al artículo 911 del código civil, pues esta ya no cuenta con título alguno que justifique a que siga ejerciendo la posesión sobre inmuebles.

EN CONSECUENCIA, SE PROCEDE CON LA DECISIÓN DE REVOCAR LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA ESTA SE REFORMA, Y QUE SE DECLARE FUNDADA la presente demanda de desalojo por ocupante precaria.

CASACIÓN: La parte demandada interpone recurso de casación con fecha 20 de setiembre del año 2016, contra la sentencia de vista (sentencia de segunda instancia) en la cual se revisa los respectivos requisitos para que sea admitida de las cuales esta cumple con todos los requisitos previstos en la ley. Al respecto la demandada manifiesta que ha habido infracciones normativas de los artículos 586 del código procesal y 911 del código civil a lo que se concluye finalmente que la casación interpuesta por la parte demandante en relación al artículo 388 inciso 2, del código procesal civil no describe con precisión y exactitud el tema de controversia que plantea por lo que en consecuencia es declarado improcedente el presente recurso interpuesto por la parte demandada.

2.3 Análisis y opinión crítica del caso:

ANÁLISIS:

En lo que concierne a la primera instancia analizando el respectivo fallo, es que el juez no hizo la respectiva valorización de los medios probatorios que anexo la parte demandante en relación a dicho caso ya que la pretensión principal por parte del demandante era el respectivo requerimiento de devolución dichos inmuebles, Y que en base a eso dicho caso pudo haber concluido en la primera instancia. Así que considero que se resolvió dicho caso de forma errónea en la primera instancia.

En relación a la segunda instancia si estoy conforme con lo resuelto por el juez, ya que en esta instancia se analizó los medios probatorios presentados y se hizo la respectiva valorización de estas tal como es el caso del acta de conciliación N° 379 suscrito en el año 2011 por ambas partes, el cual era un título el cual le permitía ejercer el respectivo derecho de posesión a la demandada en relación a dichos inmuebles, pero que dicho “derecho a vencido”, con el requerimiento de devolución de dichos inmuebles por parte del demandante conforme figura de manera expresa en la solicitud de conciliación extrajudicial y el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes, ambas del año 2015.

Por lo que se determina que en dicho caso la parte demandada es considerada como precaria, conforme al supuesto 5.2 que establece el 4to pleno casatorio, asimismo cabe hacer mención que, si dichos inmuebles no se hubiesen encontrado registrados en la SUNARP, la parte demandante podría haber perdido estos, ya que en este tipo de casos lo que se busca es justamente la debida restitución del bien.

Con relación a la casación interpuesta por la parte demandada esta es reiterativa en cuanto a las supuestas vulneraciones del artículo 911 del código civil y del artículo 586 del código procesal civil que este alega, ya que previamente dichos puntos ya fueron resueltos en las respectivas instancias, y que se podría decir que, carece de sentido interponer dicho recurso, ya que el presente caso en segunda instancia se determinó, que la parte demandada es considerada precaria y que está más bien debería de proceder con la respectiva devolución o restitución de dichos inmuebles a favor del demandante y/o propietario.

OPINIÓN:

Mi opinión en relación con el caso materia de investigación es que si estoy conforme en cómo se resolvió dicho caso, la cual concluye dándole toda la razón a la parte solicitante o demandante, ya que este quería la debida restitución de dichos inmuebles.

Por otro lado, este tipo de casos se encuentra inmerso dentro de los procesos sumarísimo ya que la naturaleza de este es que estos sean resueltos lo más pronto posible, pero en el presente caso, se denota que le respectiva devolución de dichos bienes la demandada lo hizo después de 2 años a la parte demandante. La cual me parece que el presente caso se dilato mucho para la devolución de dichos inmuebles para un caso de este tipo.

Por otro lado, considero también acorde que se haya llevado a cabo dicho cuarto pleno casatorio relacionado a la posesión precaria en la cual se estableció supuestos y reglas vinculantes todo esto con la finalidad de que cuando se presente este tipo de casos se tome como precedentes vinculantes para cuando se presente este tipo de controversias y a su vez estos sean resueltos acorde a ley y que por otro lado dicho pleno se instauró con el propósito de brindar seguridad jurídica a la propia ciudadanía en relación a sus bienes.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL:

JURISPRUDENCIA NACIONAL

CASACIÓN N° 504-2018:

Partes Procesales:

DEMANDANTE: JOSÉ GUILLERMO TELLO SALAZAR

DEMANDADA: NORMA BARRETO PASCUAL.

El demandante José Guillermo Salazar interpuso recurso de casación, la cual fue declarada procedente en razón a que cumplió con los respectivos requisitos exigidos y establecidos por la propia ley.

Al respecto el demandante sustenta que ha existido infracción normativa en relación al articulado N° 15 de la actual ley de conciliación, en razón de que el recurrente invitó a la parte demandada por medio de conciliación extrajudicial a fin de que esta proceda con la efectiva devolución del inmueble, ya que esta decidió por voluntad propia ponerle fin al contrato de arrendamiento que este había suscrito con la parte demandada.

El recurrente también indica que ha existido infracción normativa con relación al artículo 911 del código civil, en razón de que la norma estipula que alguien es considerado precario cuando esta se ejerce sin título algún o cuando el que tenía ha vencido o a fenecido, por lo que en ese caso la sentencia de 2da instancia se equivoca al decir que el de demandante antes de proceder con la respectiva interposición de la demanda, la parte demandante invitó pidió a la parte demandada mediante audiencia de conciliación, por lo que en consecuencia se puede considerar como precaria a la emplazada.

Asimismo, el recurrente (parte demandante) argumenta también que ha existido infracción con relación a los artículos 139 inciso 3 y 5; también del artículo 1 del título preliminar 50 inciso 6 todos estos relacionado a la carta magna, y del código procesal civil (artículos 3 y 4) ya que según el demandante este argumenta que la sentencia de 2da instancia cuestionada estaría transgrediendo el principio de la congruencia procesal, ya que en dicha sentencia no se tomó en cuenta el aspecto procesal, por lo que en ese aspecto se debe de tomar en cuenta que el recurrente remitió carta notarial a la parte demandada con relación a la devolución del inmueble.

Y que en consecuencia en el presente proceso más bien lo que se procedió a tomar en cuenta como punto controvertido fue que más bien si la emplazada definitivamente fue invitada a conciliar con el propósito de que esta proceda a desocupar dicho inmueble.

El recurrente asimismo sustenta también que en el presente proceso ha existido apartamiento inmotivado en relación al cuarto pleno casatorio civil en razón a que la respectiva sentencia está incurriendo en error en relación a dicho pleno casatorio ya que no se dio el respectivo cumplimiento de acuerdo al numeral cinco punto cuatro de este pleno.

Por lo que en el caso materia de litis se debió de aplicar simplemente el supuesto cinco punto dos de dicho pleno, el cual regula lo siguiente: que será caso de título en calidad de posesión fenecida, cuando se presente el supuesto previsto en el artículo 1704 del cuerpo normativo civil, en razón a que con el “simple hecho de requerir la devolución de un inmueble ´por parte del arrendador, esta también a través de su voluntad estaría poniendo fin al contrato.

De acuerdo al título III del título preliminar del respectivo código civil, se hace mención que el juez es el encargado que deberá velar por la finalidad concreta del proceso es justamente la de

resolver conflicto alguno de intereses o de lo contrario eliminar incertidumbre jurídica alguna si llegase a existir, siendo ambas con relevancia jurídica.

En el presente proceso la cuestión jurídica a debatir radica en que cuando se expidió la respectiva sentencia en segunda instancia, declarándose improcedente, se va a determinar si efectivamente en el presente caso se ha incurrido en infracción relacionada a las normas procesales y materiales que alega el recurrente que se han vulnerado.

Cabe resaltar que en un proceso de desalojo por ocupación precaria la pretensión principal es que esta apunta a que la demandada proceda con el respectivo desalojo del inmueble, el cual es materia de litigio, por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido o a vencido.

En consecuencia, el arrendador debe de acreditar ser propietario del respectivo bien, o en su defecto por lo menos debe tener derecho a la restitución de dicho bien conforme al artículo 586 del código procesal civil. Y por otro la parte demandada o la emplazada debe esta debe de acreditar tener título alguno vigente la cual plenamente justifique la posesión que esta ejerce sobre determinado bien materia de controversia.

En conclusión, en ese tipo de procesos el conflicto de intereses está vinculado a que el petitorio del demandante es que la parte que ocupa el inmueble le restituya el bien, en la cual el interés de la parte demandada es la de no ser despojado de la posesión que esta ejerce sobre dicho bien.

Por lo que de acuerdo al artículo 911 del código civil debe fehacientemente probarse dos condiciones las cuales son:

- 1.- que la parte demandante sea plenamente el titular del bien cuya desocupación esta pretende. y
- 2.- que la parte demandada ocupe el bien sin título o el que tenía ha fenecido o a caducado.

Con respecto a la lectura de la sentencia de vista impugnada, el demandante ha probado fehacientemente ser propietario del bien materia de litigio, por lo que la parte demandada si tiene la condición de arrendatario, en la cual en el presente caso se ha generado el incumplimiento del requisito de procedibilidad establecido en la cláusula cinco punto cuatro del cuarto pleno casatorio civil, que estipula lo siguiente: en el caso de que el enajenante o vendedor del inmueble pongan en la situación de precario en este caso al arrendatario, es sumamente esencial que medie la comunicación previa poniendo conclusión al arrendamiento. Por lo que en este caso es necesario remitir previa comunicación en la cual se ponga fin al arrendamiento. En lo que está relacionado al numeral cinco punto cuatro del cuarto pleno casatorio se hace mención a lo siguiente: la venta de un bien arrendado, cuyo contrato no se encontrase inscrito en los registros públicos, transforma en precario al arrendatario, con relación del nuevo propietario o dueño del inmueble, excepto que el comprador se hubiese obligado a acatarlo conforme lo establece el artículo 1708 del actual código civil.

Por lo que para que prospere la respectiva demanda, con relación al desalojo en la modalidad de ocupante precario, en esta se tendrá que demostrar que la parte demandante haya requerido a la emplazada (parte demandada) mediante documento alguno la respectiva restitución del inmueble y que la cual debe de ser de fecha cierta, u otra forma de requerir el respectivo bien, puede ser en que en el contrato de compraventa suscrito entre ambas partes, el arrendador manifieste que no continuará con el arrendamiento del inmueble para con el arrendatario.

Por lo que en este último punto dicha decisión debe de ser puesto en conocimiento hacia la parte demandada, en el momento en que el nuevo propietario haya procedido a celebrar el respectivo contrato de compraventa con el antiguo propietario.

Por lo que, en el presente caso, se tiene los siguientes puntos para establecer la condición de precario del ocupante (parte demandada) sobre el inmueble los cuales son: 1) La enajenación o venta del inmueble, esta se dio en razón el contrato de compraventa celebrado entre el antiguo propietario del bien y el nuevo propietario (parte demandante) cuya fecha es del 01 de julio del 2014, la cual está inscrita en la partida registral N° 43507184 en el asiento C00003.

2) El bien arrendado en razón al contrato de arrendamiento, al respecto se ha determinado que la emplazada está inmersa en la condición de arrendataria en razón del antiguo propietario.

3) La no inscripción del contrato de arrendamiento en los registros públicos, la cual en el presente caso no se llevó a cabo.

4) Que el nuevo propietario del bien se hubiese comprometido a respetar el contrato en la que el arrendatario actual suscribió con el antiguo propietario en razón del bien materia de venta. Por lo que en el presente caso el nuevo propietario no respeto dicho contrato. Por lo que se procedió a cuestionar de los puntos mencionados líneas arriba, no teniendo valor alguno, pero si se tomó en cuenta el último punto (punto cuatro) en la cual fue cuestionada en razón de que hay inexistencia de requerimiento previo a la interposición de la demanda. Al respecto se advierte que si hay documento alguno en el presente proceso que es considerada como medio probatorio la cual es la solicitud a conciliar del año 2012 de fecha seis de agosto, en la cual el propietario le solicito a la parte demandada la devolución del inmueble, asimismo la misma ley de conciliación en su artículo 6 establece que la conciliación extrajudicial es un requisito previo a la interposición de la demanda, por lo que se puede determinar definitivamente que en el presente caso se acreditó mediante la invitación a conciliación que curso el recurrente a la parte demandada a que le restituya el bien. Por lo que en este caso para dicho tribunal supremo se determinó en razón a los documentos que el recurrente presentó, en dicho proceso, se logra acreditar y constatar de forma

concisa en que la voluntad del demandante fue la de terminar con el contrato de arrendamiento y asimismo también este hizo el respectivo requerimiento previo a la parte demandada, (devolución del bien que solicito la parte demandante en razón a la audiencia de conciliación dirigida a la parte demandada) en consecuencia, si se cumple con uno de los supuestos de precariedad que establece en el cuarto pleno casatorio en materia civil. En lo que concierne a los otros artículos mencionados como vulnerados conforme argumenta el recurrente se la respectiva sala se pronuncia solamente en razón al artículo 3 del título preliminar del código procesal civil, al respecto es que en un proceso sea cual fuera su tipo, el juez tiene como propósito el resolver conflictos de intereses o también la de excluir alguna inseguridad jurídica, en la cual dichos aspectos deben de tener relevancia jurídica, en la cual debe de hacerse efectivo los derechos fundamentales y también que se logre la pertinente paz social pero dentro del marco de la justicia, el cual se ha logrado conseguir en el presente proceso materia de litigio. Por lo que se puede concluir que en el presente en caso materia de litigio se ha llegado a determinar que existe titularidad alguna que tiene la parte demandante sobre el bien, el cual se encuentra probado en su totalidad con el derecho de titularidad que sustenta la parte demandante. En consecuencia, el demandante debe de proceder con la respectiva restitución del bien a favor del demandante, y a su vez se probó fehacientemente que en la invitación a conciliación la cual la dirigió en forma directa a la parte demandada en esta se indicó la pretensión que este quería, por lo q con dicho documento se acredita el interés respectivo por parte del recurrente la cual fue, que el recurrente quería que el emplazado desaloje el bien y que este le restituyera.

Finalmente, el presente recurso se declaró fundado interpuesto por la parte demandante (el Sr. José Guillermo Tello Salazar, en consecuencia, se declaró nula sentencia de 2da instancia.

CASACIÓN N° 908-2016:

DEMANDANTE: Eduardo Campana Cruzado

DEMANDADO: Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda

El Sr. Identificado como, Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, decide interponer recurso de casación, declarándose improcedente, al respecto el recurrente alega que ha existido infracción normativa con relación al artículo 547 del código y el artículo 1700 del código civil, en lo que atañe al primer artículo (547 del código procesal civil) el recurrente cuestiona la excepción de incompetencia, en la cual esta ha sido declarada infundada en la primera y segunda instancia respectivamente, de lo que se deduce en consecuencia que efectivamente el juzgado que tramitó el proceso este sí resultó ser realmente competente para resolver el presente caso en razón a que no existe una cuantía determinada a aplicar en el presente caso; por lo que esta supuesta infracción normativa debe ser desestimada.

Dicho ello, ahora corresponde pronunciarse en razón a la supuesta infracción normativa relacionada al artículo 1700 del código civil el cual al respecto dice lo siguiente “que una vez vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, por el contrario sino se sobreentiende la continuación del arrendamiento por dicho bien , bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite la respectiva devolución, en la cual este puede pedirlo en cualquier momento. por lo que al respecto el demandado argumenta que existe infracción de dicho artículo, ya que según criterio de este el contrato de arrendamiento seguiría vigente por haber efectuado pagos en razón al bien materia del inmueble. A fin de determinar si efectivamente ha existido infracción, de dicho artículo resulta pertinente remitirse a la figura de la posesión en la modalidad de precaria, la cual se encuentra regulada en el artículo 911 del código civil actual, el cual hace mención que “la

posesión precaria es la que se lleva a cabo sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido o expirado”.

El cual fue tema de discusión en el cuarto pleno casatorio civil en el año 2013 en razón al expediente 2195-2011 y que a su vez esta constituye precedente judicial y genera en consecuencia vinculación a los jueces en razón al artículo 400 del Código Procesal Civil.

Haciendo alusión a que: “una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe inmueble alguno ajeno, sin pago de renta; 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.

Al respecto dicho pleno establece que no constituirá un caso de título fenecido o este haya expirado, dicho supuesto está relacionado con el artículo 1700 del cuerpo normativo en materia civil, por lo que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por potestad de la misma ley, se admite la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la respectiva devolución del bien.

Al respecto la sala concluye que tampoco ha existido infracción normativa en relación al artículo 1700 del código civil, que argumentaba el recurrente. Por lo que en cuanto al cuarto pleno casatorio, en su supuesto 5.2 esta guarda relación al artículo 1700 del código civil en la cual al respecto se presume la continuación del contrato de arrendamiento hasta que exista el requerimiento de la devolución del bien, por parte del arrendador lo cual ha sido fehacientemente probado en la primera y segunda instancia respectivamente, en la cual debe de aclararse que el pago efectuado por el demandado este la cataloga como renta mensual, la cual fue realizado luego del vencimiento del respectivo contrato y del requerimiento de entrega del bien; a lo que estos últimos actos no pueden pasar a ser valorado como elemento alguno que implique la continuación de dicho contrato de arrendamiento; en razón a lo establecido en art. 1700 del

código civil peruano y en razón a que, conforme a lo regulado en el art. 1704 del código civil, por lo que una vez vencido el contrato de arrendamiento o habiéndose cursado el respectivo aviso de conclusión de dicho contrato, si el demandado no procede con la restitución del bien, en la cual el arrendador tiene pleno derecho a exigir la devolución y cobrar una penalidad respectivamente o, en su defecto llevar a cabo una prestación netamente igual a la renta del periodo precedente a favor del arrendador , hasta su devolución efectiva, sin que dicho cobro importe la continuación del contrato de arrendamiento. Por lo que se debe de considerar que la recepción de dicha prestación por parte del arrendatario, es realizado en razón a la norma antes citada la cual guarda relación con lo regulado en el código civil en su artículo 1704, pues en cuanto a eso se encuentra plenamente demostrado el decaimiento de la relación contractual se encuentra plenamente acreditado con el paso del tiempo y las respectivas cartas notariales cursadas a su arrendador.

por lo cual la segunda infracción relacionada al artículo 1700 del código civil que alegaba el recurrente también debe ser desestimada y declararse infundado el respectivo recurso de casación interpuesto.

En consecuencia, se puede concluir que no se demostró las supuestas infracciones normativas, que alegaba el demandado por lo que se declaró: infundado el recurso de casación y decidieron no casar la sentencia de segunda instancia del presente proceso.

CASACIÓN N° 1008-2018:

DEMANDANTE: Orlando Augusto Vásquez Buenaño

DEMANDADO: Salustia Soca Janampa Estrella

el demandante que responde a los nombres y apellidos de Orlando Augusto Vásquez Buenaño decide interponer recurso de casación afirmando que existe infracción normativa en relación a los artículos 330 y 553 del Código Procesal Civil, asimismo alega que también se configura la infracción de los artículos 219, 220, 292, 313, 315 y 911 del código civil peruano por otro lado el recurrente sostiene finalmente que ha existido infracción normativa en relación al noveno pleno casatorio, dejando sin efecto al cuarto pleno casatorio. El solicitante argumenta que, la Sala Civil en vez de aplicar la norma del artículo 911, la cual se encuentra regulada en el código civil concordante con los artículos 219°, 220°, 292°, 313 °, 315° del mismo Código Civil, realiza una interpretación totalmente inacaba y equivocada, para resolver el presente caso, el cual estaría netamente infringiendo los valores y principios de nuestro ordenamiento jurídico, pero más puntualmente en lo relacionado al propio valor superior de la justicia.

Al respecto la parte demandada presentó un documento privado denominado como “contrato de guardianía”, el cual data de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y seis,

Dicho documento la parte demandada lo presenta como medio probatorio en el presente caso con el fin de que esta no llegase a ser considerada como ocupante precaria.

Al respecto cabe hacer mención que dicho documento presentado por la parte demandada esta carece de la respectiva formalidad esencial, en razón de que para que un contrato sea declarado totalmente valido esta debe de encontrarse inmersa de acuerdo con lo que dispone la misma ley ya que en caso de no cumplirse dicho contrato pasaría a ser considerado como nulo.

por otro lado, para la sala que ve el presente caso y de acuerdo a los hechos y documentos presentados en el presente caso la sala considera más que se trata de copropiedad que de ocupante precario (a), ya que, al respecto la figura jurídica de la copropiedad esta se encuentra contemplada en el código civil vigente.

En lo que concierne al contrato de guardianía que tenía bajo su poder la parte demandada, en dicho documento intervino el recurrente con el objetivo disponer del respectivo patrimonio social de su matrimonio, que este conforma junto a su esposa.

Por lo que el recurrente argumenta que se estaría contraviniendo la norma establecida en relación al artículo 315° del Código Civil.

En ese extremo, la respectiva sala a cargo del caso en el presente caso no tomó en consideración que el concurrente conjuntamente con su esposa ambos son propietarios del bien inmueble materia de controversia judicial, siendo estos totalmente reconocidos por el mismo COFOPRI, a su vez dicho inmueble corre inscrito en los Registros Públicos en la Partida N.º P03136222, quedando demostrado de este modo titularidad en relación al predio materia de litigio.

El punto principal del presente proceso y que ha llegado hasta esta instancia (casación) es, determinar si en el presente caso, efectivamente se ha transgredido el artículo 911 del código civil, la cual regula la figura jurídica de la ocupación precaria, más los artículos que manifiesta como infracción el demandante mencionado líneas arriba al presentar dicho recurso.

En ese punto con relación al desalojo por ocupación precaria, el cual se encuentra estipulado en el artículo 911 del código civil regula lo siguiente: “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Por lo que al respecto la misma norma exige que se prueben dos condiciones las cuales son:

1) que la parte demandante sea el titular del bien.

2) la parte emplazada ocupe el mismo sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

En relación al primer aspecto se puede determinar que la parte demandante cuenta con título de propiedad otorgado por cofopri el cual es considerado en consecuencia como titular del bien.

En lo que se refiere al aspecto de “título” (segunda condición) esta es la que deviene de forma directa de un acto jurídico en el que se otorga al actual poseedor la propiedad del bien, entre otras cualidades que devengan plenamente de este.

En ese punto se ha procedido a tomar como referencia, la respectiva sentencia recaída en la Casación N° 2195-2011 Ucayali, la cual fue motivo de discusión en el cuarto pleno casatorio a través de las respectivas salas civiles de la corte suprema de justicia, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, y en la cual se consideró lo siguiente: “En consecuencia, se presentará esta figura (la del ocupante precario) en cualquier situación en la que falte un título (la cual puede ser un acto o hecho) o éste haya caducado o fenecido.

Generalmente en este tipo de procesos, se debe detener en cuenta que por un lado el demandante debe de acreditar tener el derecho de la posesión sobre el bien, que es materia de proceso, de acuerdo a la condición que este invoque, la cual puede ser la de propietario, arrendador, etc., conforme a lo regulado en el artículo 586 del código procesal civil; y del otro lado, la parte emplazada debe de acreditar tener título alguno vigente la cual justifique la posesión que recae sobre dicho inmueble; ya que en caso contrario, este pasaría a ser considerado como precario.

En relación con los cuestionamientos que invoca el recurrente, en ese sentido cabe hacer mención con lo relacionado a la figura jurídica del servidor de la posesión, la cual se encuentra regulado en el artículo 897 de nuestro código civil la cual dice: no es poseedor quien, se

encuentra en relación de dependencia respecto de otro, en la cual el “subordinado” conserva la posesión en nombre de este y en su cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas. En suma, lo que tiene que ver con la figura del servidor de la posesión, dicho artículo se centra en lo que es el respectivo poder posesorio, por lo que dicho poder proviene de otra persona.

En conclusión, de acuerdo al presente caso materia de litis, y habiéndose analizado las supuestas normas vulneradas, la sala advierte y deduce que la respectiva sentencia emitida en segunda instancia si está infringiendo el artículo 911 del Código Civil, ya que efectivamente se ha efectuado una interpretación equivocada.

Al respecto la respectiva sala señala que evaluándose el respectivo documento privado que presentó la parte demandada que data de fecha treinta de abril de mil novecientos noventa y seis, (“contrato de guardianía”) y que guarda relación con el caso actual materia de litigio (desalojo por ocupante precaria), esta constituye medio probatorio en la cual la parte demandada se justifica la posesión que ejercía sobre el respectivo bien inmueble, en razón a que esta fue contratada por el demandante para que esta ejerza la respectiva labor de guardianía sobre dicho inmueble, por lo que no se ha tomado en consideración lo regulado en el artículo 897 del código civil, el cual estipula que: no es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia alguna respecto de otra persona, esta conserva la respectiva posesión en nombre de la otra persona en razón al cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

Por lo que en ese sentido la sala superior, concluye que la parte demandada habitaba en el predio materia de litigio, pero bajo el cargo de “guardiana”, es decir, tiene la condición de servidora de la posesión, por lo que, en dicho punto no es posible argumentar que el documento anteriormente mencionado y presentado, acredite de forma fehaciente que la demandada tenga poder posesorio sobre dicho inmueble, en consecuencia se deduce que la emplazada deviene en

calidad de precaria, porque esta no tiene documento alguno la cual acredite posesión legítima en razón a dicho inmueble.

En consecuencia, para esta sala suprema concluye de manera definitiva que la parte demandada se encuentra inmersa dentro de lo establecido en la segunda condición (“la parte demandada no tenga título alguno o este haya fenecido”) conforme al artículo 911 del respectivo código civil, y por otro lado el demandante ha acreditado ser propietarios del inmueble materia de litigio en mérito a la inscripción del inmueble en la partida N° P03136222 que figura como medio probatorio en el presente proceso, por lo que efectivamente si corresponde salvaguardar dicha vulneración que argumentaba el demandante en relación al artículo 911 del código civil.

Finalmente, cabe hacer mención que en relación a la supuesta vulneración hacia los artículos 330 y 553 del código procesal civil y artículos 219, 220, 292, 313-315 del código civil y que también ha existido infracción del noveno pleno casatorio civil, que manifestaba el demandante, este no ha cumplido con explicar de forma clara y concisa la supuesta vulneración de dichos artículos. Por lo que en ese sentido resulta totalmente insuficiente resolver los otros artículos mencionados y emitir algún pronunciamiento con relación a estos.

Por lo que la sala COMO PUNTO FINAL declaro **fundado** dicho recurso de casación interpuesto por el demandante y, en consecuencia, **casaron** la sentencia de segunda instancia, la cual actuó en sede de instancia confirmando la sentencia de primera instancia la cual fue declarada **fundada**.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL CASO:

CONCLUSIONES: En relación al presente caso se concluye que la parte demandada se convirtió en precaria no por ausencia de título, sino por el vencimiento del título ósea que la parte demandante con la respectiva invitación a conciliar presentada con fecha 17 de abril del año 2015, ante el centro de conciliación “republica” , dicha solicitud generó como consecuencia la respectiva finalización de dicho título acta de conciliación del año 2011, suscrito por ambas partes, en la cual dicho documento privado le permitía a la parte demandada ejercer la respectiva posesión en relación a dichos inmuebles.

Lo que se discute en este tipo de procesos judiciales es el derecho a poseer, y asimismo lo que se busca es la respectiva restitución del inmueble.

Este tipo de procesos se tramita en vía procedimental “SUMARÍSIMA” porque lo que se busca es que tipo de controversias de índole judicial se resuelvan de la manera más rápida. La precariedad se origina por ausencia de título o porque el que se tenía a caducado.

RECOMENDACIONES: Qué, si bien es cierto que la justicia es la encargada de resolver este tipo de casos, a veces dicho tipo de procesos no es resuelta en un plazo corto, por lo que en ocasiones la resolución de este tipo de procesos suele tardar mucho en resolverse, por lo que debe hacerse es que se reduzca el plazo para resolver este tipo de casos y que exista celeridad procesal.

Que, el juez al momento de aplicar la respectiva normatividad que establece la propia ley, utilice un criterio acorde y conciso conforme al caso que este resuelva, con el objetivo de que al arrendador se le garantice la respectiva recuperación del inmueble.

Bibliografía:

(s.f.). Obtenido de

https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/CASACI%C3%93N%20N%C2%BA1812-2016-LIMA_LALEY.pdf

(s.f.). Obtenido de https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria-Casaci%C3%B3n-908-2016-Del-Santa-Legis.pe_.pdf.

(2012). Obtenido de

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/1926ce00434a641faa64ab1c629fb1f0/1008-2018.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=1926ce00434a641faa64ab1c629fb1f0>.

Arroyo, L. C. (abril de 2018). los derechos fundamentales. lima: Fondo editorial pucp.

Obtenido de

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170363/Los%20derechos%20fundamentales.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Capcha Vera, E. (2018). el ABC del derecho civil patrimonial. Lima: San Marcos.

Carrasco, M. A. (2015). la posesión precaria en la jurisprudencia peruana. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Cod, P. C. (1912). Obtenido de

https://www.academia.edu/37815602/C%C3%B3digo_de_Procedimientos_Civiles_del_1912_versi%C3%B3n_original

Código Civil. (1851). Obtenido de http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf

Código civil. (2022). Lima: Jurista Editores.

Código Civil Comentado. (2020). Lima: Gaceta Jurídica.

Código procesal civil. (2022). Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Código Procesal Civil. (2022). Lima: Jurista Editores.

Ley de conciliación. (1997). Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Manrique, C. C. (01 de 02 de 2016). Obtenido de

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456269.pdf>

Montero Aroca, J. &. (2012). El recurso de casación civil (2a edición.). Valencia: Tirant Lo Blanch,.

Pasco Arauco, A. (2019). El poseedor precario. lima: Gaceta Jurídica S.A.

Peña Gonzales, O. (2021). Análisis de la conciliación extrajudicial y la conciliación por medios electrónicos. Lima: Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas y Conciliación.

Pozo Sánchez, J. (2021). El proceso de desalojo por ocupacion precaria. Lima: LP.

Sánchez Pozo, J. (2021). el proceso de desalojo por ocupacion precaria. Lima: LP.

Sánchez Pozo, J. (2021). El proceso de desalojo por ocupación precaria. Lima: LP.

Sotil, L. F. (diciembre de 2016). "el desalojo por ocupacion precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil". Obtenido de

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/16540/16886/#:~:text=El%20Cuarto%20Pleno%20Casatorio%20establece,parte%20considerativa%20de%20la%20sentencia>. Texto único ordenado del reglamento de la ley N° 26872, LEY DE CONCILIACIÓN. (2021).

Lima: Jurista Editores.

Vega Mejía, C. F. (2019). El Desalojo y la usucapión a propósito del cuarto pleno casatorio

ANEXOS (sentencias contradictorias)

SENTENCIA 1RA INSTANCIA:

Al respecto para considerar a alguien como ocupante precario, este vendría a ser aquel que ejerce la posesión de algún bien, sin que este tenga título alguno o el que tenía ha caducado fenecido conforme a lo estipulado en el artículo 911 del código civil.

Por otro lado, el proceso de desalojo tiene como propósito la restitución de un predio, en la cual tiene la condición de sujeto activo el propietario y por el otro el otro extremo teniendo como parte pasiva al arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución conforme a los artículos 585 y 586 del código procesal civil actual.

En dicha instancia se fijaron como puntos de controversia los siguientes:

Establecer el derecho que tiene la parte demandante en relaciona los inmuebles materia de proceso judicial, en la cual este anexó como medios probatorios: copias literales en la cual se pone de manifiesto que dichos inmuebles (ALMACÉN N° 2 Y 3) fueron dado en razón a la adjudicación que le hizo su antigua propietaria la cual era ESSALUD a favor del ahora demandante, asimismo anexo planos de ubicación de los inmuebles, por lo que dichos documentos acreditan que la demandante es propietaria de los bienes en litigio.

El siguiente punto de controversia a precisar el derecho de posesión que tiene la emplazada sobre los inmuebles y si esta es considerada como ocupante precaria, esta guarda relación con el acta de conciliación suscrita entre ambas partes y que cuya fecha de dicho documento es del 13 de diciembre del año 2011 y cuya numeración es :379-2011, en la cual se acordó regularizar la posesión de dichos bienes y también se acordó a efectuarse pagos respetivos por diversos conceptos tales como: servicios conciliatorios del año 2011, arbitrios municipales, pago por concepto de diferencia de renta, pago por concepto de alquiler, pago en relación a la respectiva

renta, todo esto en relación a dichos inmuebles y que en caso de incumplimiento de pago de una de las cuotas consecutivas o alternada, la recurrente procedería dar por vencidas las demás cuotas posteriores pudiendo demandar el respectivo por concepto de deuda en su totalidad, mediante la ejecución de dicho acuerdo conciliatorio.

Y como último punto de controversia es que si debe procederse a admitir dicha demanda de desalojo.

En tal sentido el juez se pronuncia aplicando al presente caso el artículo 1666 del código civil que dice: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien a cambio de una renta convenida”.

En el presente caso se tiene en cuenta el acta de conciliación N° 379 del año 2011 en el cual hubo un acuerdo total arribado entre las partes, asimismo, en dicha acta se estableció de manera expresa la respectiva suscripción del contrato de arrendamiento la cual nunca se llegó a efectuar.

Asimismo, con relación a dicha acta que se analiza esta tiene como contenido un acuerdo de voluntades en razón a un hecho de regularización de lo que vendría a ser un contrato de arrendamiento, en la cual existió acuerdo de ambas partes, el cual está vinculado con el pago de renta por los bienes materia de litigio.

En relación al artículo 586 que invoca la parte demandante en dicho proceso relacionado a la legitimación para obrar pasiva, este tiene que ver con todo aquel que ocupa un bien sin que este acredite su derecho a estar en el respectivo disfrute de la posesión que recae sobre un bien, ya que este nunca lo tuvo o el que tenía ha vencido o ha terminado.

por lo que, en el presente caso de autos, se logra determinar que, si se encontraba acreditada la demandada a ejercer el respectivo derecho de posesión sobre dichos inmuebles, por lo que se

concluye que la demandada no se encuentra inmersa en la figura de ocupante precaria tal cual lo dispone el artículo 911 del código civil.

En consecuencia. Como veredicto de dicha instancia es que SE DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA de desalojo por ocupante precaria.

SENTENCIA 2DA INSTANCIA: El juez en esta instancia va a proceder a concluir si efectivamente la parte demandada es considerada como una ocupante precaria o no:

En ese sentido para considerar a alguien como precario/a, al respecto nuestro código civil en su artículo 911 acota lo siguiente: “la posesión precaria es la que se ejerce o se lleva a cabo sin título alguno o cuando la que se tenía ha fenecido o ha vencido”.

Por otro lado, para que proceda la demanda de desalojo por ocupante precario, se requiere de 2 requisitos las cuales son:

- a) La existencia de un poseedor precario el cual es aquella que ocupa un bien, pero sin que este posea título alguno o el que este tenía para poseer dicho bien ha fenecido o a expirado.
- b) Que quien va a demandar, este sea el respectivo propietario, etc., o todo aquel que tenga derecho a la respectiva restitución o devolución del inmueble, conforme lo consigna el artículo 586 del código procesal civil.

Al respecto en dicho proceso se percibe que la parte demandante con la invitación a conciliar presentada con fecha 17 de abril del año 2015 ante el centro de conciliación llamado “REPUBLICA” y con la respectiva notificación que se le curso a la parte demandada la cual deviene de la presentación de dicha solicitud puso fin a dicho título, (acta de conciliación del año 2011) por la cual dicho documento le servía a la parte demandada para ejercer la respectiva posesión en relación a dichos inmuebles.

Y que a su vez dicha pretensión en vía de conciliación tanto en la solicitud como en el acta de conciliación por inasistencia por una de las partes (parte invitada no asistió) era el respectivo requerimiento en razón a que esta proceda con el respectivo desalojo y/o devolución de dichos inmuebles.

Por lo que en el presente caso se determina y concluye que la parte demandante, ha cumplido con el supuesto que dispone el artículo 1704 del código civil, ya que, con el requerimiento de entrega de dichos bienes, se puso fin a dicho acuerdo, (acta de conciliación N° 379-2011) el cual le permitía ejercer la respectiva posesión a la demandada sobre dichos inmuebles.

En ese sentido se determina que la demandada si está inmersa en la condición de precaria, conforme al artículo 911 del código civil, pues esta ya no cuenta con título alguno que justifique a que siga ejerciendo la posesión sobre inmuebles.

EN CONSECUENCIA, SE PROCEDE CON LA DECISIÓN DE REVOCAR LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA ESTA SE REFORMA, Y QUE SE DECLARE FUNDADA la presente demanda de desalojo por ocupante precaria.

CASACIÓN: La parte demandada interpone recurso de casación con fecha 20 de setiembre del año 2016, contra la sentencia de vista (sentencia de segunda instancia) en la cual se revisa los respectivos requisitos para que sea admitida de las cuales esta cumple con todos los requisitos previstos en la ley. Al respecto la demandada manifiesta que ha habido infracciones normativas de los artículos 586 del código procesal y 911 del código civil a lo que se concluye finalmente que la casación interpuesta por la parte demandante en relación al artículo 388 inciso 2, del código procesal civil no describe con precisión y exactitud el tema de controversia que plantea por lo que en consecuencia es declarado improcedente el presente recurso interpuesto por la parte demandada.