



Universidad  
**Inca Garcilaso de la Vega**

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y RESTITUCIÓN DE  
LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**AUTOR**

COCHAGNE RODRIGUEZ, MELINA

(<https://orcid.org/0009-0008-2074-6818>)

**ASESOR**

DRA. ARENAS ACOSTA, JUANA FLOR

(<https://orcid.org/0009-0002-0216-5575X>)

**Lima - Perú  
2024**

# ENTREGA FINAL

---

## INFORME DE ORIGINALIDAD

---

23%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

---

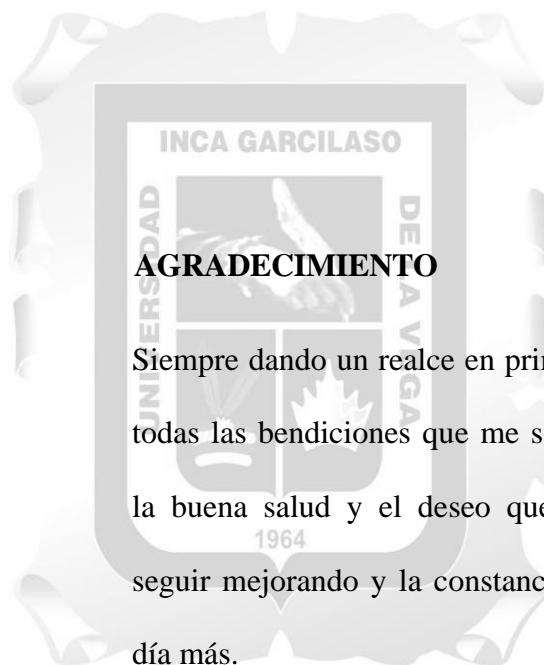
## FUENTES PRIMARIAS

---

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | <a href="http://scc.pj.gob.pe">scc.pj.gob.pe</a><br>Fuente de Internet                     | 5% |
| 2 | Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega<br>Trabajo del estudiante               | 2% |
| 3 | <a href="http://www.pj.gob.pe">www.pj.gob.pe</a><br>Fuente de Internet                     | 1% |
| 4 | <a href="http://livrosdeamor.com.br">livrosdeamor.com.br</a><br>Fuente de Internet         | 1% |
| 5 | <a href="http://lpderecho.pe">lpderecho.pe</a><br>Fuente de Internet                       | 1% |
| 6 | <a href="http://mr-zeronix.blogspot.com">mr-zeronix.blogspot.com</a><br>Fuente de Internet | 1% |
| 7 | <a href="http://content.lpderecho.pe">content.lpderecho.pe</a><br>Fuente de Internet       | 1% |
| 8 | <a href="http://docplayer.es">docplayer.es</a><br>Fuente de Internet                       | 1% |
| 9 | <a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a><br>Fuente de Internet                   |    |



A mis amados hijos Fargo Gabriel y Adriana Valeria, quienes día a día, en mi deseo de darles lo mejor de mí, me inspiran a seguir superándome y creciendo como persona, madre y profesional.



## **AGRADECIMIENTO**

Siempre dando un realce en primera instancia a Dios, por todas las bendiciones que me son otorgadas, por la vida, la buena salud y el deseo que pone en mí por querer seguir mejorando y la constancia de ir aprendiendo cada día más.

A mi hermano Fargo, que me incentivó a iniciar esta hermosa e interesante travesía en el estudio del Derecho.

## RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

El siguiente trabajo de suficiencia profesional cuenta con el objetivo de esclarecer de manera sencilla y práctica el proceso de desalojo por ocupación precaria en el Perú. Para ello, hemos elegido un caso práctico sobre dicha materia por fenecimiento de un contrato de arrendamiento; con este caso pretendemos dilucidar los principios legales y doctrinales en base a los cuales nuestro ordenamiento jurídico y jurisprudencia nacional ha planteado la solución de esta problemática tan común, pero a la vez tan compleja y tan incomprendida por nuestra sociedad peruana.

En el transcurso de este trabajo y en camino a esclarecer y entender la situación jurídica de un poseedor precario y el proceso de desalojo por esta causa, también iremos aclarando la definición de “título”, que en este caso es lo que legitima la posesión como principio de legalidad, y de cómo el fenecimiento o vencimiento del contrato cambia la condición a poseedor precario, no siendo suficiente que una de las partes tenga la voluntad de continuar con el contrato de arrendamiento para que este continúe vigente legalmente. Todo este estudio y análisis lo hemos realizado teniendo como base el principio de legalidad, lo establecido en los artículos 911° y 1700° del Código Civil Peruano, así como la doctrina nacional e internacional.

**Palabras clave:** ocupación precaria, título, renovación del título, principio de legalidad, contrato de arrendamiento

## ABSTRACT AND KEYWORD

The following professional proficiency work has the objective of clarifying in a simple and practical way the eviction process due to precarious occupation in Peru. To do this, we have chosen a practical case on this matter due to termination of a lease contract; With this case we intend to elucidate the legal and doctrinal principles based on which our national legal system and jurisprudence has proposed the solution to this common problem, but at the same time so complex and so misunderstood by our Peruvian society.

In the course of this work and on the way to clarifying and understanding the legal situation of a precarious possessor and the eviction process for this reason, we will also clarify the definition of “title”, which in this case is what legitimizes possession as principle of legality, and how the termination or expiration of the contract changes the condition to a precarious possessor, it being not enough that one of the parties has the will to continue with the lease contract for it to continue legally in force. We have carried out all of this study and analysis based on the principle of legality, what is established in articles 911° and 1700° of the Peruvian Civil Code, as well as national and international doctrine.

**Keywords:** Precarious occupation, title, title renewal, Principle of legality and Lease Contract.

## ÍNDICE GENERAL

### DEDICATORIA

### AGRADECIMIENTO

### RESUMEN Y PALABRAS CLAVE ..... 3

### ABSTRACT AND KEYWORD ..... 4

### CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES ..... 8

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA INSTITUCIÓN ..... 8

1.2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO ..... 8

1.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y CONTEXTO SOCIOECONÓMICO ..... 10

1.4. ACTIVIDAD GENERAL O ÁREA DE DESEMPEÑO ..... 10

1.5. MISIÓN Y VISIÓN ..... 11

### CAPÍTULO II: DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EXPERIENCIA ..... 13

2.1. ACTIVIDAD PROFESIONAL DESARROLLADA ..... 13

2.2. PROPÓSITO DEL PUESTO Y FUNCIONES ASIGNADAS ..... 15

2.3. APLICACIÓN DE LA TEORÍA EN LA PRÁCTICA DEL DESEMPEÑO PROFESIONAL ..... 15

### CAPÍTULO III: FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA ELEGIDO ..... 18

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ..... 18

3.2. TEORÍA SOBRE LA PROBLEMÁTICA ..... 19

3.3. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA ..... 22

3.3.1. *Primera instancia* ..... 23

3.3.2. *Segunda instancia* ..... 25

3.3.3. *Casación* ..... 26

### CAPÍTULO IV: PRINCIPALES CONTRIBUCIONES ..... 29

4.1. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN ..... 29

4.2. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN ..... 30

|   |           |
|---|-----------|
| 4.3. IMPLEMENTACIÓN DE ALTERNATIVAS SELECCIONADAS, ACTIVIDADES Y PROCEDIMIENTOS ..... | 33        |
| 4.4. COSTO DE IMPLEMENTACIÓN .....  | 34        |
| 4.5. EVALUACIÓN DE FACTIBILIDAD DE LA IMPLEMENTACIÓN .....                            | 34        |
| 4.5.1. <i>Hechos:</i> .....   | 34        |
| 4.5.2. <i>Norma Jurídica Aplicada:</i> .....  | 35        |
| 4.5.3. <i>Diferencias y Similitudes:</i> .....  | 35        |
| 4.5.4. <i>Validez y confiabilidad del estudio:</i> .....                              | 36        |
| <b>CONCLUSIONES</b> .....   | <b>37</b> |
| <b>RECOMENDACIONES</b> .....  | <b>39</b> |
| <b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS</b> .....   | <b>40</b> |



## INTRODUCCIÓN

Este trabajo de investigación tiene como objeto de estudio el expediente N.º 90-2017, que versa sobre el desalojo por ocupante precario. La parte denunciante fue el Club Social Atlético Belén, debidamente representado por su presidente de iniciales J. H. B. G., la parte denunciada fue la persona de iniciales R. A. E. G. En beneficio del mencionado club, sus directivos por años han arrendado locales comerciales, es así que desde hace un año aproximadamente se celebró con el señor R. A. E. G. un contrato de arrendamiento de bien inmueble a plazo determinado de un local comercial, de manera que en dicho contrato se estableció que su duración sería de seis meses, con fecha de vencimiento y como contraprestación el arrendatario se obligaba a cancelar el pago el último día de cada mes, empezando desde el primer mes tal como se firmó el contrato, asimismo en una cláusula además de indicarse el plazo del contrato, se indicó que si se deseaba continuar con el arrendamiento, las partes suscribirían un nuevo contrato, previo verificación del pago mensual de la renta acordada y del pago correspondiente a la baja policía y otros pagos. Asimismo, se dejó claramente establecido sobre el allanamiento a futuro del arrendatario, en el cual el arrendatario se allanaba en un futuro restituir el bien cuando el plazo del contrato concluya o por el incumplimiento del pago acordado, en conformidad legalizaron su firma ante el notario.

## CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES

### 1.1. Descripción de la institución

La institución en la que mi persona labora es la Corte Superior de Justicia de San Martín del Poder Judicial, siendo esta entidad pública la que imparte justicia, teniendo en cuenta que su funcionalidad es autónoma tanto en el aspecto económico, administrativo y político, además en el aspecto jurisdiccional tiene funciones disciplinarias de forma independiente, y sujeta tal como dicta la Constitución, en el artículo 138°, en donde señala que la soberanía de consagrar justicia proviene del pueblo y es ejercido por el Poder Judicial mediante sus instancias en base en función de la Constitución y las leyes. En el artículo 149° de la Constitución, se estipula que el Poder Judicial tiene jurisdicción en todo el territorio nacional, considerando el derecho consuetudinario y la extensión jurisdiccional.

### 1.2. Descripción del servicio

El Poder Judicial tiene funciones relevantes para el adecuado funcionamiento del Estado, puesto que vigila que las leyes que norman los actos y responsabilidades de las personas no sean incumplidas. La impartición de justicia es el mayor servicio brindado por este poder del Estado a través de un Sistema Judicial organizado, el cual debe ser igual para todos en sus diferentes instancias según el tipo de denuncia y la gravedad del delito.

El Poder Judicial asume obligaciones de solucionar diferentes casos como:

- **Delitos:** Son acciones o comportamientos antijurídicos, castigados con medidas o penas por contradecir las leyes; por lo general se asocia con perjuicios contra personas como asesinatos y robos, o contra propiedades como estafas.

- **Faltas:** Son infracciones voluntarias que agravan o agreden el soma o psique de la persona como una pelea en la calle o botar desperdicios en lugares no autorizados, estas faltas están estipulas en normas legales las que son sancionadas de forma leve.

Los órganos jurisdiccionales de una Corte Superior de Justicia que llevan los diversos procesos judiciales se organizan en niveles:

- **Juzgados de Paz No Letrados:** Son las instancias más elementales, en donde se presentan casos de faltas menores.
- **Juzgados de Paz Letrados:** En esta instancia se presentan las faltas según la competencia del juzgado; asimismo, resuelven las apelaciones sobre las decisiones de los Juzgados de Paz No Letrados.
- **Juzgados Especializados o Mixtos:** Son juzgados que tienen un grado de especialidad o materia, el cual debe investigarse en procesos ordinarios, sumarios y especiales; asimismo, resuelven las apelaciones sobre las decisiones de los Juzgados de Paz Letrados.
- **Cortes Superiores:** Son juzgados compuestos por más de un juez encargados de decidir sobre procesos ordinarios a través del juicio oral; asimismo, resuelven las apelaciones sobre decisiones de los Juzgados Especializados o Mixtos.
- **Corte Suprema:** Es el de mayor nivel, por lo tanto de última instancia, en el cual se resuelven las apelaciones sobre las decisiones de los anteriores niveles de justicia.

### 1.3. Ubicación geográfica y contexto socioeconómico

La Corte Superior de Justicia de San Martín del Poder Judicial, tiene como sede la ciudad de Moyobamba, ubicada en el distrito y provincia del mismo nombre, en el departamento de San Martín, en la región amazónica del noreste del Perú, con las siguientes coordenadas 6°2'0" S, 76°58'0" W.

La Corte Superior de Justicia de San Martín, tiene como dirección el Jr. Pedro Canga 3541, Moyobamba.

### 1.4. Actividad general o área de desempeño

Mi persona labora en la Corte Superior de Justicia de San Martín del Poder Judicial en el cargo de Asistente Judicial de Apoyo Jurisdiccional, el nombre genérico del cargo de Asistente Judicial, en el área de trabajo del Equipo de Apoyo Jurisdiccional.

En dicho cargo se cumple con las siguientes funciones:

- **Función básica.** Elaborar las notificaciones por cédulas de cada proceso judicial adjuntando anexos y cargos para remitirlas a la Oficina de Notificaciones; con posterioridad, adjuntar los cargos de recepción de las mismas cédulas al expediente general; el cual debe ser resguardado, cuidado, foliado y cosidos.
- **Funciones específicas.** a) hacer los cargos de las notificaciones por cédulas adjuntando anexos para enviarlos a la Oficina de Notificaciones, b) adjuntar los cargos de recepción de las cédulas de notificación por expediente, c) Corroborar la información de las cédulas de notificación, d) apoyo en la redacción de documentos que serán remitidos a Salas Superiores y Fiscalías como decretos u oficios de elevación, u otros escritos destinados a trámites según los detalles de los jueces

especializados, e) apoyo en la reproducción fotostática de documentos procesales, f) apoyo en la impresión de las carátulas de los expedientes y cuadernos incidentales, g) armar, foliar y coser los expedientes en proceso, h) entregar los expedientes judiciales a la Oficina de Notificaciones cuando su destino sea fuera del Módulo Básico de Justicia, i) remitir los expedientes con sentencia al Archivo del Módulo Básico de Justicia, j) ordenar la documentación y llevar el control derivada a otras áreas, y k) otras funciones requeridas por el jefe inmediato.

### **Relaciones jerárquicas**

El cargo de Asistente Judicial reporta al Administrador del Módulo Básico de Justicia - Especialista Legal. No supervisa a otro servidor judicial.

### **Autoridad**

No ejerce autoridad en la institución.

### **Coordinación**

El cargo de Asistente Judicial coordina con los siguientes servidores: Asistente del Juez, Especialistas Legales, Asistente Judicial de Atención al Público, Administrativo de Notificaciones, Administrativo de Archivo de Expedientes y Notificador.

## **1.5. Misión y Visión**

El Poder Judicial tiene la siguiente Misión: "Administrar Justicia a través de sus órganos jurisdiccionales, con arreglo a la Constitución y a las leyes, garantizando la seguridad jurídica y la tutela jurisdiccional, para contribuir al estado de derecho, al mantenimiento de la paz social y al desarrollo nacional". Destacando la necesidad de fortalecer el Poder Judicial mediante varios elementos clave, esto incluye la importancia de tener magistrados respetados,

íntegros, competentes y éticos, que estén actualizados en sus conocimientos jurídicos; así también la implementación de sistemas de gestión para la modernización de procesos y la actualización de la infraestructura y sistemas de información; además, señalar la importancia de contratar un capacitado personal de apoyo jurisdiccional y administrativo para que los magistrados tengan el soporte necesario para la impartición de la justicia.

El Poder Judicial tiene la siguiente Visión: “Institución autónoma con vocación de servicio; que enfrente los desafíos del futuro con magistrados comprometidos con el proceso de cambio, transformación y modernidad; que se traduzca en seguridad jurídica e inspire plena confianza en la ciudadanía, contando para ello con un adecuado soporte administrativo y tecnológico”.



## CAPÍTULO II: DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EXPERIENCIA

### 2.1. Actividad profesional desarrollada

El Manual de Organizaciones y Funciones (MOF) de la Corte Superior de Justicia de San Martín se encuentra regulado en la Resolución Administrativa N.º 149-2017-P-CSJSM/PJ, la cual es de aplicación obligatoria para los servidores judiciales de dicha institución. La norma tiene el objetivo establecer de forma clara las diferentes funciones básicas y específicas que tienen los cargos comprendidos en la estructura orgánica de la Corte Superior de Justicia; asimismo, señalar los modos de relación entre las áreas y cargos de trabajo, estableciendo las jerarquías y funcionales internas y externas.

En la citada resolución, aprobada el 10 de marzo de 2017, se estableció la conformación de la Comisión para la Actualización del Manual de Organizaciones y Funciones (MOF) de la Corte Superior de Justicia de San Martín, la cual se encargó de proponer las mejoras en respecto a las funciones de cada cargo (Corte Superior de Justicia de San Martín, 13 de marzo del 2018).

A continuación, se designa la hoja de especificación de funciones del cargo de Asistente Judicial:

| CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SAN MARTIN - JUZGADOS ESPECIALIZADOS                                    | CARGO              |
|---|--------------------|
|   | ASISTENTE JUDICIAL |
| <b>1.- Funciones específicas</b>  |                    |
| a. Efectuar la búsqueda de los expedientes para resolver los escritos presentados por los litigantes. |                    |
| b. Confeccionar la cédula de notificaciones y remitirlas a la Central de Notificaciones.              |                    |
| c. Facilitar los expedientes a los litigantes y abogados en la Sala de Lectura.                       |                    |
| d. Conservar en buen estado los expedientes.  |                    |

- e. Realizar las notificaciones y enviarlas a la Central de Notificaciones para su remisión.
- f. Pegar en los expedientes los cargos de notificación.
- g. Formar los cuadernos de incidentes.
- h. Coordinar con el Ministerio Público las audiencias a realizarse
- i. Transcribir las audiencias de conciliaciones en el Libro correspondiente.
- j. Elaborar el Cuadro Resumen de Producción del Juzgado.

### **En materia de archivo**

- a. Custodiar los expedientes y medios probatorios que se encuentran en el archivo.
- b. Ubicar físicamente en los anaqueles y de acuerdo al diseño establecido, los expedientes ingresados y devueltos a su área.
- c. Registrar y controlar el ingreso y salida de expedientes del archivo, en el sistema informático ó en su defecto en los formatos manuales que correspondan.
- d. Recibir, clasificar y controlar los ingresos y salidas de los medios probatorios, que, por su naturaleza, no pueden adjuntarse al expediente.
- e. Poner inmediatamente en conocimiento al Juez Especializado las alteraciones que hubiera encontrado en los expedientes devueltos, a efectos de que se tomen las medidas del caso contra el infractor.
- f. Orientar y atender los requerimientos de los justiciables y abogados que llegan a la Sala de Lectura, previa presentación y entrega del documento de identidad, así como la verificación de los mismos.
- g. Entregar expedientes solicitados por sala de Lectura.
- h. Cumplir las funciones afines que le asigne el Juez Especializado / Mixto.

### **2.- Líneas de autoridad y responsabilidad**

- a. Dependencia Administrativa Directa  
Juez Especializado/ Mixto.
- b. Supervisión Directa  
No ejerce supervisión.

Fuente: Manual de Organización y Funciones (MOF) de la Corte Superior de Justicia de San Martín / MOF-002-2018-CSJSM-PJ.

## **2.2. Propósito del puesto y funciones asignadas**

El Manual de Organizaciones y Funciones (MOF), es un documento técnico normativo de gestión que busca alcanzar el mayor beneficio o utilidad de los puestos de trabajo que conforman la Corte Superior de Justicia de San Martín. Con ello, cada personal jurisdiccional podrá conocer expresamente sus funciones y atribuciones en el trabajo. Por otro lado, el MOF estipula los mecanismos de inducción de los trabajadores sea por el caso de ingreso, traslado, rotación o destaque.

## **2.3. Aplicación de la teoría en la práctica del desempeño profesional**

Durante los años de mi experiencia laboral he podido advertir y corroborar que es de suma importancia tener un conocimiento amplio de la normativa sustantiva y procesal en las labores como Asistente Judicial, pues de mi desempeño oportuno, en cumplimiento de plazos, correcto emplazamiento de las partes procesales mediante las notificaciones emitidas, adecuado y correcto cuidado de los expedientes judiciales conforme a los plazos legales e indicaciones establecidas en el ordenamiento jurídico y el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se obtiene un trabajo eficiente orientado en resultados óptimos que nos permiten cumplir con el propósito de la institución descrita en la Misión y de las metas plasmadas en la Visión del Poder Judicial.

Concerniente a la aplicación de la teoría en la práctica del desempeño profesional sobre el tema de Desalojo por ocupación precaria, los diferentes fundamentos jurídicos se encuentran en el Código Civil peruano y en el Código Procesal Civil, los que se irán mencionando conforme se vaya profundizando el tema de investigación.

El desalojo por ocupación precaria es un proceso legal en el Perú que permite a los propietarios recuperar la posesión de su propiedad cuando alguien ocupa su terreno sin un título válido o después de que el título o contrato haya expirado. El desalojo es un proceso sumarísimo, donde se realiza una serie de procesos de corta duración que varían de acuerdo a los plazos en el proceso civil peruano, estructurándose de la siguiente manera: primera instancia, segunda instancia – apelación y casación. Según el Código Civil peruano, se considera ocupante precario a aquella persona que toma una propiedad sin título de posesión a su nombre debido a que nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido, para la solicitud de desalojo, en ese caso, el denunciante debe demostrar ser el titular del dominio del inmueble que está en disputa.

La acción de desalojo por vencimiento de plazo de alquiler es un proceso legal regulado en derecho civil peruano, con este proceso el arrendador puede recuperar la posesión de su propiedad una vez que haya expirado el tiempo de alquiler acordado en el contrato de arrendamiento.

Este tipo de casos pueden llegar a ser complejos y sensibles, involucrando tanto aspectos contractuales como derechos fundamentales. A menudo, las partes en conflicto presentan argumentos que abarcan desde la validez del contrato hasta cuestiones relacionadas con los pagos de alquiler y el estado de la propiedad.

La resolución de desalojo por ocupación precaria tiene fuertes impactos en la vida de las personas involucradas, y el marco jurídico en el que se manejan estas disputas tiene en cuenta una variedad de factores. Por lo tanto, comprender los aspectos legales implicados y los puntos controvertidos comunes es crucial tanto para arrendadores como para arrendatarios.

Dicho esto, para que una acción de desalojo por ocupación precaria sea efectiva es fundamental conocer cuáles son los requisitos:

- El individuo en cuestión debe demostrar su legítimo derecho a recuperar el bien en disputa, ya sea estableciendo su estatus como dueño o alineándose con los casos especificados en el artículo 586° del Código Procesal Civil que concede el derecho a la devolución del terreno. Este requisito legal enfatiza la importancia de presentar pruebas contundentes que establezcan la titularidad o el derecho a la restitución del bien. La acreditación de este derecho es esencial para avanzar en cualquier procedimiento legal relacionado con la propiedad. En el ámbito del derecho civil, el “onus probandi”, expresión latina que denota que el demandante es el encargado de demostrar a través de pruebas los hechos que reclama como derecho.
- No debe haber ningún contrato vinculante entre las partes involucradas
- Debe haber una falta total de circunstancias que justifiquen la ocupación del bien por parte del demandado
- Si el actor demandante tiene un título debe justificar las condiciones de la ocupación del bien inmueble por parte del demandado, dicho título debe ser inválido o ilegítimo para que proceda la acción de restitución. Las circunstancias bajo las cuales un título sería considerado ineficaz se deben a que a) si el título es nulo, resuelto o ha caducado, b) si en el proceso de compra-venta se adquirió título del bien de alguien que era el poseer real, y c) si se adquirió de alguien que, aunque tenía derecho a la posesión, no podía transferirlo legalmente. Esta disposición es crucial para distinguir entre posesiones legítimas e ilegítimas y ofrece un conjunto específico de pruebas que el demandante debe cumplir.

## CAPÍTULO III: FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA ELEGIDO

### 3.1. Descripción de la problemática

El propósito de este estudio es elucidar los principios legales y doctrinales que sustentan la ocupación precaria en el marco del derecho civil peruano. Específicamente, se examina cómo esta institución se aplica en casos individuales, que generalmente se abordan mediante medidas cautelares o en un proceso ejecutivo civil, conforme a los principios y directrices del Código Procesal Civil vigente. Esta exploración es vital para comprender las implicaciones legales de la ocupación precaria, tanto para el ocupante como para el propietario del bien. En suma, se busca aportar claridad a un área del derecho civil que a menudo es compleja y malentendida.

Con estos alcances se puede lograr entender el caso en cuestión ya que involucra a una demanda de desalojo presentada por el **CLUB SOCIAL ATLÉTICO BELÉN** contra Roberto Antonio Estela Grandez, acusándolo de ocupación precaria de un local. De acuerdo al contrato de arrendamiento del local, el plazo de término fue el 31 de diciembre de 2016, y según la parte demandante, el demandado no ha cumplido con las obligaciones del contrato. Sin embargo, el demandado contesta que ha cumplido con sus obligaciones y pide que se declare infundada la demanda.

Por su parte, el demandado rebate esta alegación, alegando que ha estado cumpliendo con las obligaciones contractuales, en particular, el pago de la renta. Este elemento es crucial porque, si se demuestra que ha habido cumplimiento del contrato por parte del demandado, la base para el desalojo se debilita considerablemente.

En una situación como esta, la evidencia documental y testimonial será crucial. Cartas notariales, pruebas de pago, y cualquier otro documento que pueda probar o refutar las

obligaciones contractuales concedidas por ambas partes, estas pruebas tendrán un peso significativo en la decisión del juez; adicionalmente, tomar en cuenta lo propuesto en el numeral 2 del artículo 1708° del Código Civil y la cláusula de renovación del contrato.

El alegato final de la parte demandante argumenta a favor de que se declare fundada la demanda. Los puntos principales abordados son la propiedad de un local comercial por parte del demandante (Club Social Atlético Belén), la calidad de poseedor precario del demandado (Roberto Antonio Estela Grandez), y la obligación de este último de restituir la posesión del predio en cuestión. También se menciona la falta de un acuerdo conciliatorio en una audiencia previa como fundamento para que la demanda sea considerada conforme a la ley.

La cuestión principal de este caso se concentra en el hecho de determinar si el actor demandante tiene derecho a recuperar la posesión del bien inmueble y si el actor demandado es, en efecto, un ocupante precario. Se deben examinar las leyes y precedentes aplicables, así como las circunstancias específicas del caso.

### **3.2. Teoría sobre la problemática**

La acción de desalojo por vencimiento de plazo de alquiler es un proceso legal regulado en derecho civil peruano, con este proceso el arrendador puede recuperar la posesión de su propiedad una vez que haya expirado el tiempo de alquiler acordado en el contrato de arrendamiento. Este tipo de casos pueden llegar a ser complejos y sensibles, involucrando tanto aspectos contractuales como derechos fundamentales.

A menudo, las partes en conflicto presentan argumentos que abarcan desde la validez del contrato hasta cuestiones relacionadas con los pagos de alquiler y el estado de la propiedad. La resolución de desalojo por ocupación precaria tiene fuertes impactos en la vida de las personas involucradas, y el marco jurídico en el que se manejan estas disputas tiene en cuenta

una variedad de factores. Por lo tanto, comprender los aspectos legales implicados y los puntos controvertidos comunes es crucial tanto para arrendadores como para arrendatarios.

A continuación, se desglosan los aspectos clave que podrían ayudar en la resolución de esta demanda:

- **Concepto de posesión:** Según la Real Academia Española (RAE) es un “acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro (RAE, 2022). Tal como lo establece el artículo 896° del Código Civil peruano, la posesión “es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Esto incluye el uso, disfrute y disposición del bien. Esta definición amplia implica que la posesión puede pertenecer no solo al propietario sino también a otros titulares de derechos reales o personales sobre el bien.
- **Tipos de posesión y ocupación precaria:** De acuerdo al artículo 911° del Código Civil peruano un poseedor precario es que ocupa un bien inmueble sin título alguno o cuando el título anterior ha fenecido. La jurisprudencia ha ampliado este concepto para incluir tanto a aquellos que nunca tuvieron título como a aquellos cuyo título ha expirado.
- **Acción de desalojo y restitución:** Es un conjunto de pasos dirigidos a restablecer un bien mueble o inmueble el derecho sobre este (López Gordillo, 2022). En cuanto al término ocupante precario, existe una falencia en el país ya que en los códigos civiles de los años 1852 y 1932 no lo definen; sin embargo, el Código Civil de 1911 estableció los casos de desahucio para la restitución de un bien, el cual estaba siendo ocupada de forma precaria. En este punto, el actual Código Civil peruano contiene el término "acción de desalojo" que reemplaza a "acción de desahucio" (Cerna Leveau, 2019). Realizar el desalojo por ocupación precaria protege el derecho a la posesión de un bien y tiene como fin la restitución. Dicha restitución entendido como la

devolución del bien que se posee de forma injusta es tramitado a través de un proceso sumario estipulado en el artículo 585° del ordenamiento procesal civil.

- **Naturaleza jurídica de la acción de desalojo:** Esta acción puede ser de naturaleza tanto real como personal. En el primer caso, se protege un derecho real subjetivo como la propiedad o el uso. En el segundo caso, se busca proteger un derecho subjetivo personal relativo a una obligación de dar, hacer o no hacer.
- **Desalojo por ocupación precaria:** Como ya se dijo el desalojo es un conjunto de pasos que se encuentran normado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011, Ucayali). Según el Código Civil peruano, la posesión precaria es la situación de ocupación sin título. La acción de desalojo debe tener, antes, estos requisitos: a) que el demandante acredite ser titular de dominio del bien inmueble, b) que se acredite la no existencia de un contrato entre ambas partes, es decir demandante y demandado, y c) que el demandado sea considerado como precario, en el sentido que la ocupación no esté justificada.
- **Obligaciones contractuales:** Un contrato contiene los derechos y obligaciones que las partes concuerdan para la contraprestación del alquiler; al respecto el arrendador entrega la posesión temporal de un bien inmueble mientras que el arrendatario paga una renta por el derecho a la posesión temporal; de acuerdo a la teoría el recepción del bien inmueble consiste en la contrapartida del contrato, con ello se hace efectivo los derechos y obligaciones como el cuidado de los ambientes del bien (Arias-Schreiber en Rodríguez Chavarry, 2022).

### 3.3. Análisis de la problemática

Este caso de desalojo porque el plazo del contrato se ha vencido en el ámbito del derecho civil, los fundamentos jurídicos se derivan de diversas fuentes del derecho, que incluyen la Constitución, Código Civil peruano, Código Procesal Civil y jurisprudencia.

La sentencia de primera instancia bajo análisis relacionado con la demanda de desalojo por un ocupante precario en un caso de arrendamiento, aborda tanto la legitimidad activa como la legitimidad pasiva, es decir, quién puede demandar y quién puede ser demandado en tal caso.

- **Legitimidad activa y pasiva:** Estas son las partes que pueden iniciar o ser objeto de una acción legal. En este caso, la "legitimidad activa" se refiere a quien tiene derecho a la devolución del bien (generalmente el propietario o el poseedor mediato como el arrendador), mientras que la "legitimidad pasiva" se dirige al que está ocupando el predio sin derecho.
- **Procedencia de la demanda de desalojo:** es la aceptación o no de una demanda de desalojo por un ocupante precario, especialmente si el contrato de arrendamiento haya terminado y el arrendatario siga ocupando el inmueble.
- **Artículo 1700° del Código Civil:** En esta norma se estipula que el arrendatario sigue ocupando la propiedad después de que el contrato haya terminado si es que el arrendador no solicite expresamente la devolución del bien inmueble.
- **Finalización y Resolución:** Al final, se hace un resumen y se presenta la sentencia o decisión de primera instancia (Juzgado Civil de Moyobamba) que ordena el **desalojo del inmueble al demandado.**

### **3.3.1. Primera instancia**

La demanda de desalojo es presentada por el CLUB SOCIAL ATLÉTICO BELÉN contra Roberto Antonio Estela Grandez, acusándolo de ocupación precaria de un local. El 31 de diciembre de 2016, es la fecha de término del contrato de arrendamiento, y según la parte demandante, el demandado no ha cumplido con las obligaciones del contrato. Sin embargo, el demandado contesta que ha cumplido con sus obligaciones y pide que se declare infundada la demanda.

Se trata de una contienda civil clásica sobre el incumplimiento de un contrato por alquiler de un bien y el posterior desalojo. El demandante, representando al CLUB SOCIAL ATLÉTICO BELÉN, sostiene que el demandado ha incurrido en ocupación precaria tras la culminación del contrato de arrendamiento. La clave aquí es el término "**ocupación precaria**", que denota una ocupación del bien inmueble sin título alguno.

El demandado rebate, alegando que ha estado cumpliendo con las obligaciones contractuales, en particular, el pago de la renta. Este elemento es crucial porque, si se demuestra que ha habido cumplimiento del contrato por parte del demandado, la base para el desalojo se debilita considerablemente.

En una situación como esta, la evidencia documental y testimonial será crucial. Cartas notariales, pruebas de pago, y cualquier otro documento que pueda probar o refutar las obligaciones contractuales tendrán un peso significativo en la decisión del juez. Adicionalmente, la interpretación a lo establecido en el numeral 2 del artículo 1708° del Código Civil y la cláusula de renovación del contrato serán elementos legales a considerar.

El **alegato final de la parte demandante**, en el cual argumenta a favor de que se declare fundada la demanda. Los puntos principales abordados son la propiedad de un local comercial por parte del demandante (Club Social Atlético Belén), la calidad de poseedor

precario del demandado (Roberto Antonio Estela Grandez), y la obligación de este último de restituir la posesión del predio en cuestión. También se menciona la falta de un acuerdo conciliatorio en una audiencia previa como fundamento para que la demanda sea considerada conforme a la ley.

- **Propiedad del local comercial:** El alegato empieza estableciendo que el Club Social Atlético Belén es propietario del local comercial mencionado. Se señala que esta propiedad está inscrita en la Partida Electrónica N.º P44008373 de los Registros Públicos de la ciudad de Moyobamba y se basa en documentos legales que forman parte del caso.
- **Poseedor precario:** El alegato argumenta que el demandado, Roberto Antonio Estela Grandez, es un poseedor precario porque el contrato de arrendamiento que le otorgaba algún tipo de derecho sobre el local ha vencido desde el 31 de diciembre de 2016. La falta de renovación del contrato, sumada a la conducta no óptima del arrendatario en cuanto a los pagos, fundamenta la necesidad de que desocupe el bien.
- **Costos y costas:** Aunque el documento no entra en detalles sobre este punto, sí se menciona como uno de los asuntos a ser determinados por el juez, lo cual implica que el demandante también busca que el demandado asuma los costos procesales.
- **Base legal:** Se toma el artículo 911º del Código Civil para sustentar que la ocupación es de forma precaria cuando no hay título o cuando este ha fenecido. Este artículo establece las bases legales para considerar que el demandado es un poseedor precario y, por tanto, debe restituir el local.
- **Falta de acuerdo conciliatorio:** El 31 de enero de 2017 se realizó una Audiencia de Conciliación Extrajudicial el, en la cual no se llegó a un acuerdo. Esto se presenta como un argumento adicional para que la demanda sea considerada “fundada”.

### 3.3.2. *Segunda instancia*

En este caso, el demandado, Roberto Antonio Estela Grandez, apeló la sentencia de primera instancia, fundamentando, entre otras cosas, la existencia de un contrato de arrendamiento y que él había intentado hacer pagos puntuales. Sin embargo, la Sala Mixta y Penal Liquidadora **CONFIRMÓ** la decisión inicial, fundamentando su fallo en las normas del Código Civil pertinentes. Aquí se destaca la importancia de la voluntad mutua en la renovación del contrato y la legitimidad del demandante para iniciar la acción de desalojo.

**Primero: Materia del recurso.** En el primer punto, el recurso de apelación busca cuestionar la sentencia que ordena el desalojo, argumentando que existía un contrato con una cláusula de renovación por acuerdo mutuo y que los pagos se realizaron de manera puntual. Sin embargo, el tribunal considera que la falta de renovación del contrato, y no la capacidad de pago, es el problema central.

**Segundo: Fundamentos del recurso impugnatorio.** En este apartado, el demandado esgrime dos argumentos principales. Primero, que existía un contrato de arrendamiento con una cláusula de renovación que fue ignorada. Segundo, que no se le permitió efectuar pagos puntuales. No obstante, el tribunal no encuentra suficiente mérito en estos argumentos para revocar la decisión inicial.

**Tercero: Razones de la decisión** El tribunal fundamenta su decisión en el Código Civil peruano, subrayando que el demandante tenía legitimidad para interponer la acción de desalojo y que el demandado se había convertido en un ocupante precario al fenecer el contrato. El tribunal añade que la voluntad unilateral del demandado para continuar el contrato no es suficiente para oponerse a la solicitud del arrendador de devolver el predio.

Los artículos del Código Civil mencionados por el tribunal en el fallo son vitales para entender tanto la decisión original como la resolución en apelación. Los siguientes son especialmente relevantes:

- **Artículo 911°:** El cual establece que la posesión precaria es la ocupación de un bien es sin título alguno o cuando el título anterior haya fenecido.
- **Artículos 896°-923°:** Estos artículos generalmente se refieren a la naturaleza de la posesión, estableciendo que es el "ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad."
- **Artículo 1700°:** Determina que un contrato de arrendamiento no se renueva tácitamente después del plazo de vencimiento, sin embargo el contrato continua con las mismas obligaciones hasta cuando el arrendador solicite su devolución.
- **Artículo 585° del Código Procesal Civil:** Este artículo se añade al cuerpo legal que guía el proceso de demanda y litigio en el sistema judicial peruano. Para la restitución de un bien inmueble se sigue un proceso sumarísimo.

### 3.3.3. Casación

La decisión en el caso de desalojo por ocupante precario, que **RECHAZA** el recurso de casación interpuesto por el demandado Roberto Antonio Estela Grandez, bien fundamentada en la ley y la jurisprudencia peruana. El recurso de casación no es un medio para reexaminar los hechos, sino para considerar cuestiones jurídicas específicas. En este caso, el tribunal encontró que la sentencia impugnada estaba debidamente motivada y que el demandado era un ocupante precario. De este modo, el recurso de casación fue declarado improcedente, y el tribunal ordenó la publicación de su decisión.

Dentro del marco legal peruano, la casación se utiliza de forma extraordinaria, y tiene la finalidad de hacer una correcta interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional. Según la sentencia, el recurrente planteó argumentos relacionados con el debido proceso y la motivación debida; sin embargo, estos argumentos fueron considerados insuficientes para afectar las sentencias de las instancias inferiores.

Además, el fallo se apoya en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en términos que la expiración de un contrato de alquiler de un bien no cambia automáticamente al arrendatario en un ocupante precario, a menos que se le haya requerido formalmente la devolución del inmueble, lo que al parecer ocurrió en este caso a través de una carta notarial.

Los jueces supremos no consideraron que hubiera habido una infracción normativa que justificara la casación. Este fallo demuestra la importancia de entender profundamente las normas procesales y el rol específico que cada recurso juega en el sistema de justicia.

La casación discute varios elementos clave de la ley peruana y del Código Procesal Civil. Específicamente, se hacen referencias a los siguientes artículos, leyes y normas:

- **Ley 29364:** Modifica varios artículos del Código Procesal Civil, incluidos los artículos 387, 388, 391 y 392.
- **Artículos 387°, 388°, 391° y 392° del Código Procesal Civil:** Se refieren a los requisitos de admisibilidad y procedencia del recurso de casación.
- **Artículo 139° de la Constitución Política del Perú:** Tiene relación con las garantías constitucionales, específicamente los incisos 3 y 5 que hablan sobre el debido proceso y la motivación debida.
- **Artículo 1° del Título Preliminar del Código Procesal Civil:** Generalmente trata sobre los principios generales del proceso civil.

- **Artículo 50° del Código Procesal Civil:** Se menciona el inciso 6 de este artículo, que se refiere a los principios y normas de interpretación en el Código Procesal Civil.
- **Artículo 1700° del Código Civil:** Se hace referencia en relación al concepto de "título fenecido" y cómo se relaciona con los contratos de arrendamiento.
- **Cuarto Pleno Casatorio Civil:** Doctrina jurisprudencial en relación al fenecimiento de títulos y la ocupación precaria.



## CAPÍTULO IV: PRINCIPALES CONTRIBUCIONES

### 4.1. Descripción De alternativas de solución

Del caso en concreto, se advierte que existía un contrato de arrendamiento que ya había terminado, y no había sido renovado por el arrendador-propietario, aun cuando el demandado continuaba en posesión del bien y se rehusaba a entregarlo, intentando obligar de alguna manera (mediante un proceso no contencioso por consignación judicial) al arrendatario a seguir recibiendo el pago del alquiler, con el único fin de imponer la vigencia y/o continuidad del título fenecido, de todo ello podemos entender y deducir que un poseedor precario es quien posee un bien de mala fe, pues sin respetar la voluntad del propietario (de ya no renovar la vigencia del título) intenta continuar en posesión aun con un título que ha fenecido.

Así también, siendo que la ocupación precaria se define por la existencia de un título y su vigencia o fenecimiento, es determinante precisar que un “título” es todo aquel derecho que emana de un acto jurídico plasmado en un documento y que cumple con los presupuestos, formalidades y normas que las normas legales establece y que lo revisten de legalidad y por ende de la exigencia de su cumplimiento.

Por último, si bien el artículo 911° del Código Civil determina la definición de ocupante precario, y entendiéndose por “título” el acto jurídico que certifica al poseedor la propiedad que posee, sin embargo consideramos que hay circunstancias y casos en que se puede poseer un bien legalmente, sin tener o haber tenido un título y aun así no ser precario, como por ejemplo los hijos que junto a su madre habitan un casa habitación después que su padre y propietario de la vivienda los abandono, situación en la cual no serían ocupantes precarios, pues pese a no existir un título emanado de un acto jurídico, les justifica su derecho de asistencia y protección que les debe el propietario como padre; o el caso de la posición del

heredero del arrendatario. Situaciones que consideramos que no se han tomado en cuenta al momento de definir la ocupación precaria, y que debe ser esclarecida y determinada a fin de evitar incertidumbres jurídicas.

#### **4.2. Evaluación de alternativas de solución**

Como primera alternativa de solución, consideramos que el ocupante precario siempre estará dentro de los parámetros de un ocupante de mala fe, entendiéndose esta como la intención implícita de causar un daño consciente, con intención de engañar y/o con el único fin de sacar ventaja o provecho para sí mismo de alguna situación. Siendo ello así, resultaría evidente que el ocupante precario consciente que no tiene un título que legitime la posesión de un bien, o habiendo tenido un título conoce que este ya ha fenecido, aun así, continúa o pretende continuar ejerciendo una posición que ya no le corresponde y que por lo tanto resulta ilícita, y a la vez susceptible de ser detenida por una orden de desalojo, acción propia de ser iniciada porque quien si tiene legitimidad para ejercer la posición. Como lo sucedido en el caso en concreto recaído en el Expediente N.º 00090-2017-0-2201-JR-CI-0, por el que el demandado de manera maliciosa y sabiendo que el demandante ya no deseaba continuar con la vigencia del contrato fenecido, pues mediante carta notarial había solicitado la entrega del bien ocupado, aun así pretendía imponer la continuidad del contrato, alegando cumplimiento de un cláusula de renovación y argumentando que había cumplido con pagos que había realizado mediante depósitos judicial en un proceso no contencioso, acciones con las cuales su única intención era desconocer la voluntad del demandante de recuperar la posesión del bien arrendado.

Sobre el segundo aspecto a esclarecer, consideramos muy importante conocer la definición de “título”, pues conforme establece el artículo 911º del Código Civil es en base a este que se

determina el derecho a poseer o no un bien, Es por ello que es de fundamental importancia precisar que es un título, Según la Real Academia Española (RAE), un título es el “documento que refleja la titularidad de un derecho”, también lo define como “el acto jurídico que sirve de base a la adquisición de un derecho”; siendo esto así, podemos entender que el poseedor precario carece de un documento válido de un acto jurídico que justifique su ocupación de un bien, o también que habiendo realizado un acto jurídico plasmado en un documento que cumple con los presupuestos, formalidades y normas que el ordenamiento jurídico establece y que lo revisten de legalidad y por ende de la exigencia de su cumplimiento, este ya ha fenecido, y en consecuencia ya no tiene valides y ha extinguido su derecho a poseer dicho bien.

Esta definición delimitada en el artículo 911° del Código Civil, nos lleva a considerar nuestra tercera alternativa de solución en el esclarecimiento de desalojo por ocupación precaria, y que esté en concordancia con lo prescrito en el artículo 1700° del Código Civil, que establece que “vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”. En este punto, el marco normativo es claro en el sentido que cuando un título basado en un contrato de arrendamiento ha vencido su plazo, y el arrendador pese a ello continua en posesión del bien, esta posesión debe ser bajo la permisibilidad del arrendatario quien aunque no haya renovado y/o firmado un nuevo contrato, de manera implícita estaría permitiendo la continuidad del contrato vencido, y por ende la posesión del arrendador sería de buena fe; situación que en el momento en que el arrendatario solicite la devolución y/o restitución de la posesión del bien, en ese momento el arrendatario está obligado a entregar la posesión, porque de no hacerlo estaría evidentemente actuando de mala fe y por lo tanto pasaría a ser un poseedor precario. Teniendo aquí una vez más el elemento de la mala fe, que

pondría en manifiesto y en evidencia la intención del poseedor que de manera unilateral pretende hacer uso de una posesión que ya no le corresponde.

Por último, debido a la incidencia de estos casos en nuestra sociedad peruana, que de alguna y otra manera han quedado sin precisar por el Cuarto Plenario Civil realizado en el año 2012, que se realizó con el fin de unificar criterios y establecer parámetros respecto de delimitar el tema del desalojo por ocupación precaria, consideramos importante mencionar en que un ocupante de un bien es precario no solo por no contar con un título o si este ya ha fenecido, sino también cuando pretende continuar o ejercer la posición sobre un bien con mala fe, dejando esta afirmación en evidencia que también existen casos en los cuales alguien puede ocupar o poseer un bien de buena fe y sin tener un título que justifique su posición, situación que no lo convierte en precario, ello se ve claramente ejemplificado en los casos originados entre familiares. Que si bien, debemos mencionar que esta situación en particular ha sido tratada en el Primer Pleno Jurisdiccional Distrital Civil y Procesal Civil de Ica, en el mes de agosto del año 2019, con la siguiente conclusión plenaria: “Si el demandado en un proceso de desalojo por ocupante precario mantiene vínculo familiar con algún poseedor legítimo del predio materia de desalojo, aquel no tendría la condición de precario, restringiéndola a ascendientes, descendientes, cónyuge y conviviente; analizando caso por caso”. Posteriormente, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de Lima, con fecha noviembre de 2019, trató la precariedad en situación de familiares, concluyendo, por mayoría, que: “La sola relación familiar por sí misma no constituye título que justifique la posesión, debiendo en todo caso, el demandado en un proceso de desalojo por posesión precaria, ostentar un título de carácter negocial o legal que le permita poseer el bien”. Por ello consideramos pertinente indicar que al respecto nuestra opinión, el cual se basa en casos de procesos de desalojo entre familiares por una supuesta ocupación precaria, se debe considerar no solamente el derecho fundamental de protección y asistencia que les ampara a seguir en

posesión de un bien, sino también el elemento subjetivo de si su actuar u posesión del bien es de mala fe, como por ejemplo en los casos en que el familiar (ascendiente, descendiente, conyugue o conviviente) que está en posesión de una casa – habitación, tiene otra u otras propiedades donde puede habitar; o tiene recursos económicos suficientes para adquirir o alquilar una casa donde vivir.

#### **4.3. Implementación de alternativas seleccionadas, actividades y procedimientos**

Nuestras alternativas de solución al problema planteado en el presente trabajo, van orientadas a una ampliación del estudio del desalojo por ocupación precaria que se tiene actualmente en nuestro país, partiendo de un análisis más minucioso y que logre abarcar un estudio más amplio de esta problemática, ello con la finalidad de no dejar en incertidumbre jurídica, situaciones y casos muy comunes y constantes de nuestra sociedad. Casos que nuestros jueces, abogados y litigantes ven en el día a día y que intentan y desean que sean resueltos con el único fin de alcanzar justicia y lograr paz social. Es por ello que consideramos que en primer lugar los órganos jurisdiccionales (jueces, secretarios, etc.,) deben estar en constante capacitación, estudios, conversatorios, y debates con el fin de aportar experiencias, ideas, conclusiones y unificar criterios, que los lleven a solucionar estos problemas y situaciones sociales de una manera justa y oportuna.

Así también, creemos que es de suma importancia y urgencia educar, informar y orientar a la población sobre estos temas que abarca el derecho, organizando capacitaciones, charlas informativas, distribuyendo información escrita y practica (dípticos, folletos, etc.), en nuestra población de todas las edades; con el fin de prever y/o evitar situaciones, problemas y procesos judiciales que muchas veces se generan por falta de conocimiento y que llegan atiborran nuestros juzgados y que en muchos casos pudieron ser evitados oportunamente.

#### **4.4. Costo de implementación**

Al respecto, podemos decir que esto requerirá una inversión tanto de los operadores de justicia como del Estado, entendiendo que este último tiene el deber de capacitar a los operadores de justicia para lograr alcanzar la justicia social.

#### **4.5. Evaluación de factibilidad de la implementación**

Teniendo en cuenta muchos aspectos dentro del procedimiento el desalojo por ocupación precaria, en lo que concierne a las principales contribuciones es que se pudo dilucidar lo siguiente: Sentencia de PRIMERA INSTANCIA vs. SEGUNDA INSTANCIA vs. CASACIÓN

##### **4.5.1. Hechos:**

- Primera Instancia: El CLUB SOCIAL ATLÉTICO BELÉN demanda a Roberto Antonio Estela Grandez por ocupación precaria de un local comercial. El contrato de arrendamiento había terminado el 31 de diciembre de 2016.
- Segunda Instancia: El demandado apela la sentencia, argumentando que había un contrato con cláusula de renovación y que había intentado hacer pagos puntuales.
- Casación: El demandado interpone un recurso de casación, planteando argumentos relacionados con el debido proceso y la motivación debida.

#### **4.5.2. Norma Jurídica Aplicada:**

- Primera Instancia: Se apoyó en el artículo 911 del Código Civil, que define la posesión precaria, y en el artículo 1700, que habla de la continuación del arrendamiento tras la expiración del contrato.
- Segunda Instancia: Confirmó la decisión inicial, citando los mismos artículos del Código Civil y añadiendo que la voluntad unilateral del demandado para continuar el contrato no era suficiente.
- Casación: Se centró en la correcta interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia, apoyándose en el Cuarto Pleno Casatorio Civil y en varios artículos del Código Procesal Civil y del Código Civil, incluida la Ley 29364.

#### **4.5.3. Diferencias y Similitudes:**

- Primera vs Segunda Instancia: Ambas instancias se centraron en la falta de renovación del contrato como el problema central, más que en la capacidad de pago del demandado. La segunda instancia reforzó la decisión de la primera, añadiendo el elemento de la "voluntad unilateral" del demandado como insuficiente para continuar el contrato.
- Segunda Instancia vs Casación: Mientras que la segunda instancia se centró en los hechos y las circunstancias específicas del caso, la casación se centró en cuestiones jurídicas más amplias, como el debido proceso y la motivación debida. Sin embargo, ambos niveles de juicio confirmaron la decisión de la primera instancia.
- Primera Instancia vs Casación: La primera instancia se centró en los hechos específicos y en la aplicación directa de los artículos del Código Civil. La casación,

por otro lado, examinó si las instancias inferiores habían aplicado correctamente la ley y la jurisprudencia, sin entrar en un reexamen de los hechos.

Las tres instancias, aunque con enfoques diferentes, llegaron a la misma conclusión: que el demandado era un ocupante precario y que el demandante tenía derecho al desalojo del local. La coherencia entre las tres instancias demuestra la solidez del sistema judicial en la aplicación e interpretación de la ley.

#### ***4.5.4. Validez y confiabilidad del estudio:***

Dentro del presente trabajo se llegó a deducir que no hubo la necesidad de someter a validez ni confiabilidad, por lo que la recolección de datos se dio bajo instrumentos documentarios como EXP. 00090-2017-0-2201-JR-CI-Moyobamba / Juzgado Civil - Sub sede Moyobamba / Juzgado Especializado. Por lo expuesto y en cuenta que los resultados del presente trabajo de suficiencia, presente casación N.º 1999-2018, se evidencia que en procesos de desalojo por ocupación precaria no se determina el derecho a la propiedad, sino el de restitución de la posesión del bien inmueble; en ese sentido, el arrendatario debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante.

Además, se precisó con claridad en la legislación y jurisprudencia relacionada al tema de la investigación, con el fin de implementar criterios uniformes para la adecuada interpretación y aplicación de las normas legales en casos similares, y así garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos fundamentales de las partes involucradas.

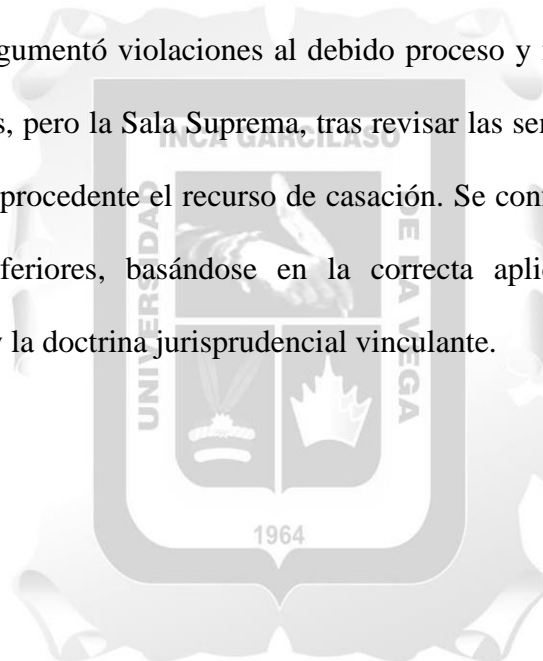
## CONCLUSIONES

Del presente trabajo de suficiencia profesional, estudiada la casación N.º 1999-2018, se concluye que:

- El ocupante precario según el artículo 911º es todo aquel que obtenga la posesión de un bien pese a que no tiene un título válido que lo legitime, o teniendo el título este ha fenecido.
- Un título es todo aquel documento que cumpliendo con las formalidades de ley contiene un acto jurídico del cual deriva un derecho o una obligación,
- Un contrato de arrendamiento que ya ha vencido en su plazo requiere de la voluntad expresa de ambas partes (arrendador – arrendatario) para ser renovado, caso contrario, aunque el arrendatario haya permitido que el arrendador continúe en posesión del bien, este en cualquier momento puede exigir la devolución del mismo, (artículo 1700º CC).
- El arrendatario que aun sabiendo o conociendo la voluntad del arrendador de no renovar el contrato y de requerir la entrega del bien, aun así, continua en posesión del bien, evidencia su actuar de mala fe.
- En el desalojo por ocupación precaria entre familiares, si bien al que ejerce la posesión lo valida su derecho de asistencia y protección que le debe el titular del derecho poseer, es fundamental determinar si el accionar del posesionario es de buena o mala fe, para poder resolver.
- El Juzgado Civil de Moyobamba aplicó los principios del Código Civil peruano en el caso de desalojo por ocupación precaria, donde el Club Social Atlético Belén demandó a Roberto Antonio Estela Grandez. Se enfocó en la aplicación de los

artículos 585, 586, 1700, 896, 911 y 412 del Código Civil y Procesal Civil, estableciendo la legitimidad del Club para demandar el desalojo y la condición de ocupante precario de Estela Grandez.

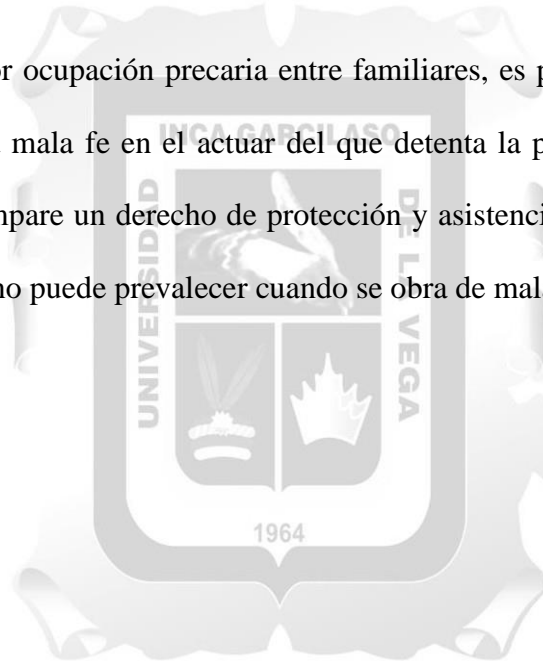
- La Sala Civil confirmó la sentencia inicial, enfatizando la legitimidad del Club como propietario, la condición de ocupante precario de Grandez tras el vencimiento del contrato de arrendamiento, y los retrasos en los pagos del alquiler como razones para no renovar el contrato y proceder con el desalojo. Se aplicaron los artículos 1351 y 1352 del Código Civil sobre la naturaleza y renovación de los contratos.
- El demandado argumentó violaciones al debido proceso y falta de motivación en las sentencias previas, pero la Sala Suprema, tras revisar las sentencias y la aplicación de la ley, declaró improcedente el recurso de casación. Se confirmaron las decisiones de las instancias inferiores, basándose en la correcta aplicación de los principios constitucionales y la doctrina jurisprudencial vinculante.



## RECOMENDACIONES

Del presente trabajo de suficiencia profesional, estudiada la casación N.º 1999-2018, se recomienda que:

- En los procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria en los cuales no se ha renovado de manera tácita un contrato de arrendamiento, se debe considerar que obra de mala fe, quien, aun conociendo que una de las partes no quiere renovar el contrato, continua en posesión de un bien, vulnerando así el derecho del titular de la posesión, por ende, corresponde declarar fundado el desalojo solicitado,
- En el desalojo por ocupación precaria entre familiares, es primordial tener en cuenta el elemento de la mala fe en el actuar del que detenta la posesión de un bien, pues, aunque este lo ampare un derecho de protección y asistencia que le deba el titular de la posesión, este no puede prevalecer cuando se obra de mala fe.



## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Corte Superior de Justicia de San Martín. (13 de marzo del 2018). *RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 104-2018-P-CSJSM/PJ*. Moyobamba, Perú.
- Diccionario Jurídico del P. J. (10 de Octubre de 2022). *Diccionario Jurídico del Poder Judicial*.  
[https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s\\_cortes\\_suprema\\_home/as\\_servicios/as\\_enlaces\\_de\\_interes/as\\_orientacion\\_juridica\\_usuario/as\\_diccionario\\_juridico/d#:~:text=Demandado%3A%20Persona%20contra%20la%20que,en%20reclamaci%C3%B3n%20de%20un%20derecho](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/d#:~:text=Demandado%3A%20Persona%20contra%20la%20que,en%20reclamaci%C3%B3n%20de%20un%20derecho)
- Juzgado Civil de Moyobamba., Expediente N° 00090-2017-0-2201-JR-CI-01. (Corte Superior de Justicia de San Martín. 2017).
- LP. (30 de Mayo de 2019). *LP-Pasion por el derecho*. Jurisprudencia actual y relevante sobre desalojo:: <https://lpderecho.pe/jurisprudencia-actualizada-relevante-desalojo/>
- Rodríguez Chavarry, M. (2022). *El juzgado de paz letrado como vía idónea del arrendador al demandar desalojo por ocupación precaria*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.