



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA ACADEMICO DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
MÉTODO DE CASO JURÍDICO**

**“PROCEDENCIA DE LA CONTINUACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN
DETERMINADA POSTERIOR AL PAGO DEL ARRENDATARIO LUEGO DEL
VENCIMIENTO DEL CONTRATO Y DEL REQUERIMIENTO DE ENTREGA DEL
BIEN: CASACIÓN N° 908-2016/SANTA”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES:

BARBARA DE ROSSI ALEJANDRA SAQUIRAY BOCANEGRA

VANESSA ESTHER VALLES SÁNCHEZ

ASESORA:

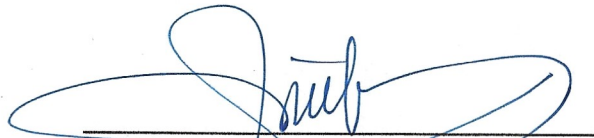
ANDREA NATALIE TEJADA MENDOZA

SAN JUAN BAUTISTA, MAYNAS, LORETO

2022

PAGINA DE APROBACION

Trabajo de suficiencia profesional "PROCEDENCIA DE LA CONTINUACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN DETERMINADA POSTERIOR AL PAGO DEL ARRENDATARIO LUEGO DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO Y DEL REQUERIMIENTO DE ENTREGA DEL BIEN: CASACIÓN N° 908- 2016/SANTA" sustentado en acto público el día 25, de Agosto del año 2022, en la Facultad de Derecho de la Universidad Científica del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguientes:

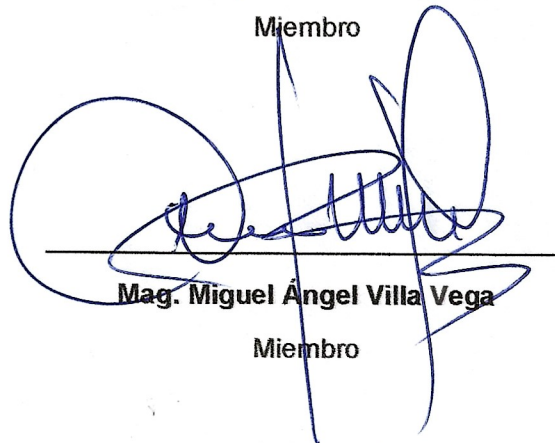


Dr. José Napoleón Jara Martel
Presidente



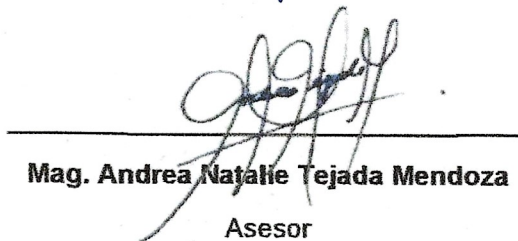
Mag. Thamer López Macedo

Miembro



Mag. Miguel Ángel Villa Vega

Miembro



Mag. Andrea Natalie Tejada Mendoza

Asesor

DEDICATORIA

En primer lugar, a nuestro creador, pues ha sido quien me ha dado fortalezas para continuar sin desfallecer en ningún momento. A mis padres, Antonio y Susana, por haberme formado con los mejores principios, por darme su apoyo incondicional y motivarme siempre a seguir adelante. A mi amor Miguel, por haber estado siempre y ayudarme en todo momento lo que estuviera a su alcance; sin importar las condiciones; siempre podía contar con él.

Barbara De Rossi

A Dios, todo poderoso, por darme la vida y demostrarme su amor inmerecido a través de sus bendiciones. A mis padres: Roger y Elita, quienes han sido las personas que me han dado su apoyo incondicional tanto en mi vida personal y laboral. A mis hijos: Alessia y Laia, que son mi soporte, mi motor y motivo que impulsan mi vida.

Vanessa Esther

AGRADECIMIENTOS

Expresamos nuestra gratitud y agradecimiento a la Universidad Científica del Perú por la oportunidad de habernos permitido ampliar y profundizar nuestras convicciones profesionales y anhelados sueños.

Agradecemos a todas las personas que hicieron posible la realización del presente trabajo, apoyándonos en obtener información sobre el tema.

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 320 del 19 de agosto de 2022, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Dr. Jose Napoleon Jara Martel Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Miguel Angel Villa Vega Miembro

Como Asesor: **Mag. Andrea Natalie Tejada Mendoza**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 09:30 horas del día **Jueves 25 de Agosto del 2022** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Análisis de Método del Caso: **"PROCEDENCIA DE LA CONTINUACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE DURACION DETERMINADA POSTERIOR AL PAGO DEL ARRENDATARIO LUEGO DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO Y DEL REQUERIMIENTO DE ENTREGA DEL BIEN: CASACION N° 908-2016/SANTA"**.

Presentado por las sustentantes:

**BARBARA DE ROSI ALEJANDRA SAQUIRAY BOCANEGRA
VANESSA ESTHER VALLES SANCHEZ**

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogada**

Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas, las mismas que fueron respondidas de forma: *básicamente satisfactoria*

El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

La Sustentación es:

Aprobaron por Mayoría

En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.

[Signature]
Dr. Jose Napoleon Jara Martel
Presidente

[Signature]
Mag. Thamer Lopez Macedo
Miembro

[Signature]
Mag. Miguel Angel Villa Vega
Miembro

CALIFICACIÓN: Aprobado (a) Excelencia : 19 – 20
Aprobado (a) Unanimidad : 16 – 18
Aprobado (a) Mayoría : 13 – 15
Desaprobado (a) : 00 – 12

Contáctanos:

Iquitos – Perú
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

Filial Tarapoto – Perú
42 – 58 5638 / 42 – 58 5640
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compañón 933

Universidad Científica del Perú
www.ucp.edu.pe

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

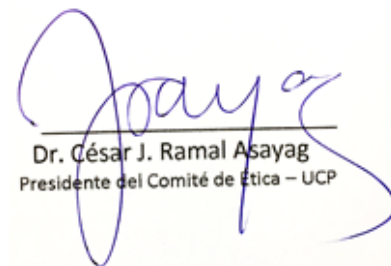
El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

“PROCEDENCIA DE LA CONTINUACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN DETERMINADA POSTERIOR AL PAGO DEL ARRENDATARIO LUEGO DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO Y DEL REQUERIMIENTO DE ENTREGA DEL BIEN: CASACIÓN N° 908- 2016/SANTA”

De los alumnos: **SAQUIRAY BOCANEGRA BARBARA DE ROSSI ALEJANDRA Y VALLES SANCHEZ VANESSA ESTHER**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **7% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Juan, 10 de Marzo del 2022.














Dr. César J. Ramal Asayag
Presidente del Comité de Ética – UCP

Document Information

Analyzed document	ucp_derecho_2021_tsp_rossisaquiray_vanessavalles_v1.pdf (D129772107)
Submitted	2022-03-08T15:22:00.0000000
Submitted by	Comisión Antiplagio
Submitter email	revision.antiplagio@ucp.edu.pe
Similarity	7%
Analysis address	revision.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com

Sources included in the report

SA	Art13.pdf Document Art13.pdf (D45235679)		1
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf Document UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf (D78790427) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com		10
SA	TESIS GONZALES SANCHES JOSE JESUS.docx Document TESIS GONZALES SANCHES JOSE JESUS.docx (D111550702)		1
SA	PROYECTO DE TESIS 2021 (2).doc Document PROYECTO DE TESIS 2021 (2).doc (D110720286)		1
SA	TESIS_FINAL_RIDO_DURAND_BLANCO_03_03_2020.docx Document TESIS_FINAL_RIDO_DURAND_BLANCO_03_03_2020.docx (D79000659)		3
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf Document UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf (D110619299) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com		2
SA	INVESTIGACIÓN Luis Hernández UPSJB (1).docx Document INVESTIGACIÓN Luis Hernández UPSJB (1).docx (D108647653)		1
W	URL: http://cbdprescriptions.co.uk/download/29la-posesionprecaria-en-la-jurisprudencia-peruana-a5b39f00da9279 Fetched: 2021-11-07T18:07:09.0430000		1
SA	1A_RONDON_AGUIRRE_LOLA_VIOLETA_MAESTRIA_2019.doc Document 1A_RONDON_AGUIRRE_LOLA_VIOLETA_MAESTRIA_2019.doc (D60649874)		1
W	URL: http://www.untumbes.edu.pe/vcs/biblioteca/document/varioslibros/C%C3%B3digo%20civil%20comentado.%20T%20VIII%20Contratos%20nominados%20%28Primera%20parte%29.pdf Fetched: 2020-12-01T02:09:16.4700000		1
SA	Luis Hernández Pasco.docx Document Luis Hernández Pasco.docx (D109849881)		2

<u>INDICE DE CONTENIDO</u>	PAG
RESUMEN	01
CAPITULO I	
Introducción.....	02
CAPITULO II	
Marco referencial.....	04
Variables.....	41
Supuestos.....	41
CAPITULO III	
Metodología.....	42
CAPÍTULO IV	
Resultados.....	45
CAPÍTULO V	
Discusión.....	47
CAPÍTULO VI	
Conclusiones.....	49
CAPÍTULO VII	
Recomendaciones.....	50
CAPÍTULO VIII	
Referencias Bibliográficas.....	51
CAPÍTULO IX	
Anexos.....	52

RESUMEN

El presente análisis jurídico, se refiere a un importante caso resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante la cual los Jueces Supremos que conforman la Sala Civil Permanente, en el marco de la Casación N° 908-2016/SANTA, realizaron un ponderado análisis, sobre la Infracción normativa del artículo 1700º del Código Civil Peruano, referido a la procedencia de la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien. El **OBJETIVO** es Establecer si el pago realizado por el arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien, puede ser considerado como un elemento que implique la continuación del contrato de arrendamiento o como una penalidad. **MATERIAL y MÉTODOS**; se empleó una ficha de análisis de documentos, analizando una muestra consistente en la Casación N° 908-2016/SANTA, utilizando el Método Descriptiva Explicativo, cuyo diseño fue no experimental ex post facto. Entre el **RESULTADO**, Conforme a la naturaleza jurídica de la institución estudiada, se determina que procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato, es decir que, vencido el contrato, la voluntad de las partes persiste en la forma y modo, hasta que se exija formalmente mediante requerimiento de entrega del bien. En **CONCLUSIÓN**, La naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento determina que procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato hasta que se exija formalmente mediante requerimiento de entrega del bien.

Palabras claves: Acto Jurídico, Arrendador, arrendatario, renta mensual, Ocupador Precario.

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

Nos referimos en el presente trabajo de investigación sobre la Infracción normativa del artículo 1700^º del Código Civil, referido a la procedencia de la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien. Que, en el caso materia de análisis los Jueces Supremos integrantes de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, **emitieron** la Casación **y determinaron lo siguiente**; Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda; en consecuencia decidieron NO CASAR la sentencia de vista, declarando que no constituye 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 asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Solo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

El Planteamiento del Problema se puede apreciar desde la perspectiva legislativa, que la casación que se nos presenta, evidencia una problemática planteada en los siguientes hechos: Una persona interpone demanda de desalojo por ocupación precaria con la finalidad que se le restituya un inmueble de su propiedad. El demandante sostiene que entregó la posesión de su inmueble al demandado en virtud de un contrato de arrendamiento, cuyo plazo de vigencia se venció y el demandado no quiso restituir el bien a pesar de las innumerables cartas notariales e invitaciones a conciliar. **Problema General** de investigación el siguiente: ¿Procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien? **Problemas Específicos** ¿En qué momento el arrendatario adquiere la calidad de precario?, ¿En qué casos es aplicable la renovación automática en los contratos de arrendamiento vencidos?; ¿Se ha infringido el artículo 1700º del código civil?, ¿El pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, puede considerarse un pago por penalidad de parte del arrendatario? ¿Se ha transgredido la norma establecida en el artículo 547 del Código procesal Civil? **Objetivo General:** Determinar la procedencia de la continuación de

arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien.

Objetivos Específicos son: Establecer en qué momento el arrendatario adquiere la calidad de precario, Determinar en qué casos es aplicable la renovación automática en los contratos de arrendamiento vencidos; Indicar si se ha infringido el artículo 1700° del código civil y establecer si el pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, puede considerarse un pago por penalidad de parte del arrendatario; y, Determinar si se ha la norma establecida en el artículo 547 del Código procesal Civil?

De los Antecedentes, podemos señalar el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial y vincula a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: “una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”

Asimismo, se evidencia la importancia dado que mediante el análisis de la presente Casación N° 908-2016/SANTA -Desalojo por ocupador precario, podremos establecer si realmente resulta jurídicamente posible que, si el arrendatario puede realizar el pago vencido el contrato de arrendamiento para declararse como ocupador precario, o si en su defecto es necesario que exista el requerimiento de entrega del bien por parte del arrendador.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. MARCO REFERENCIAL

2.1.1. Antecedentes de Estudio.

- **Cas N.º 2195-2011-Ucayali, realizado el 13.08.2012. en el punto 5.2:**

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

Casaciones

- **Cas N.º 1663-2017- Lima, realizado el 22.01.2018. Fundamento Sexto**

"(...) SEXTO.- Asimismo, el argumento en el sentido de que la Sala Superior (b) habríavariado su pronunciamiento anterior, sin sustento jurídico, no tiene asidero legal, pues como se ha indicado precedentemente, su decisión se encuentra amparada en el Cuarto Pleno Casatorio número 2195-2011-Ucayali, de observancia obligatoria; del mismo modo, la aseveración de que no se ha valorado la Carta Notarial que contesta la "Carta Resolutiva", en el que los demandados "reconocen" que la recurrente cumplió con sus obligaciones contractuales, debe desestimarse, pues de la revisión de dicha instrumental en ninguna parte de su contenido se indica tal afirmación, por el contrario, es una misiva que denota total rechazo no solo a la pretendida resolución de contrato, sino también expresa la exhortación de un incumplimiento de prestaciones por parte de la accionante. (...)"

▪ **Cas N.º 3736-2016- Arequipa, realizado el 10.01.2018. Fundamento Décimo Segundo**

"(...) DÉCIMO SEGUNDO. - El proceso sobre desalojo por ocupante precario a que se contrae el artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos:

a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada. (...)"

▪ **Cas N.º 2156-2014, Arequipa, realizado el 15.08.2014. Considerando Noveno.**

*"(...) NOVENO. - Que, respecto al segundo punto, relativo a la infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil, cabe señalar que mediante la pretensión de **Desalojo por Ocupación Precaria** se deberá establecer si la parte demandante ha acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble, y respecto al demandado, si tiene un título que justifica su **posesión**. En consecuencia, para que prospere la acción de **desalojo** por esta causal se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos:*

*i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de **propietario** de éste o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio;*

ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado;

iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso

iv) *y disfrute del bien inmueble por la parte demandada;*

v) *Que, ante la existencia de título que justifique la **posesión** del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la **posesión** sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos:*

a) *que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido;*

b) *Que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien*

c) *Que se adquiera de aquél que, teniendo derecho a la **posesión**, se encontraba impedido de transmitirlo. (...)*"

▪ **Cas N.º 3620-2006, Lima, realizado el 16.05.2007. Considerando Séptimo al Noveno.**

"(...) Séptimo. - Que, el artículo novecientos once del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El «título» a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante.

Octavo. - Que, es preciso diferenciar la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en tanto el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque ya feneció. Para contrarrestar la pretensión en su contra, el poseedor deberá acreditar el título que justifica su posesión, aunque éste tenga la calidad de inválido, ya que no se

configura la ocupación precaria cuando la parte demandada ostenta un título vigente que justifica su posesión, no siendo objeto de discusión la validez o no de dicho instrumento a través de este proceso. En tal sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en las Casaciones mil cuatrocientos treinta y uno – mil novecientos noventa y nueve (Lima), mil setecientos ochenta y uno -mil novecientos noventa y nueve (Callao) y tres mil quinientos treinta y dos -dos mil unos (Cusco).

Noveno. - Que, a ello cabe agregar que es el propio Código Civil quien, en el Capítulo Tercero del Título I, Sección Tercera del Libro V (Derechos Reales) diferencia claramente a la posesión ilegítima de la posesión precaria, estableciendo que la primera es la que se detenta con un título afectado con un vicio que lo invalida (artículo novecientos seis), mientras que la segunda es la que se detenta sin título alguno (artículo novecientos once). (...)"

▪ **Cas N.º 982-2003, Lima, realizado el 22.08.2003.**

"(...) que la parte actora ha cumplido con el ordenamiento legal toda vez que cursó carta notarial comunicando a la demandada su condición de optar por la resolución del contrato ante el incumplimiento de ésta de pagar las armadas mensuales; misiva que no fue contestada por ésta en su momento, con lo que tácitamente reconocía el derecho de la Caja Militar Policial (demandante) de decidirse por resolver el contrato de pleno derecho(...) que la resolución del contrato de compraventa hace fenecer el título de propiedad que ostentaba la demandada, deviniendo entonces en precaria de acuerdo a previsto en el artículo novecientos once del Código Civil". (...)"

TESIS INTERNACIONAL

Villanueva Alarcón, Juan Abelardo. Para optar el grado de Magister. “**¿La constancia de posesión y/o una licencia de construcción justifican la posesión y por ende no deviene en precario?**”. Pontificia Universidad Católica de Ecuador, 2018, concluye:

“(…) Como se puede observar esos son los supuestos antes indicados de posesión precaria que todo órgano jurisdiccional deben de tener en cuenta cuando tenga en trámite un proceso sobre dicha materia. Sin embargo, vamos a analizar cómo es que se llegan a dichas conclusiones, para ello se tiene que indicar que la Corte Suprema arriba a estas, a partir del análisis efectuado al artículo 911 del Código Civil, otorgándole una interpretación amplia a la figura del precario, a fin de que de dicha manera pueda encuadrar en todos los supuestos casuísticos que se venían dando sobre dicha figura jurídica en nuestra jurisprudencia nacional y con ello evitar mayores resultados contradictorios, para ello la Corte Suprema manifiesta que era necesario partir de una conceptualización de la figura del precario, y que esta sea de manera clara y uniforme, ya que así permitirá resolver todos los supuestos en los que se encuentre inmersa dicha figura jurídica, y con ello darle efectividad al derecho de la tutela jurisdiccional efectiva. Así, la Corte Suprema señala que (es) dentro de una concepción general y básica, que cuando dicho artículo (911 del C.C.) en análisis hace alusión a la carencia de título o fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demanda, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...) entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. Para la Corte Suprema la carencia del título o fenecimiento del mismo, no debe de circunscribirse al documento que acredite la propiedad sobre el bien, sino debe de entenderse en sentido amplio, esto quiere decir que el concepto de título establecido en el artículo 911 del código civil, incluye a cualquier acto jurídico o incluso a cualquier “circunstancia” en el cual demuestre, ya sea por el demandante o por el demandado, una autorización a ejercer el disfrute del derecho a la posesión.

Incluso el referido término es cambiado o aclarado en los considerandos 54 y 55, cuando la Corte Suprema desarrolla los supuestos previstos por el artículo 911 del código civil, en donde señala que “queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho de disfrute del derecho a poseer (...) en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. 55.- el segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos del fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas (...)” Sobre este último, se puede observar que la Corte Suprema manifiesta que un título resulta fenecido, cuando el acto o hecho jurídico se ha extinto por causas intrínsecas del mismo, lo cual nos lleva a manifestar que la extinción al cual hace referencias puede obedecer a una ineficacia estructural del negocio jurídico (nulidad o anulabilidad), o por una ineficacia funcional (resolución o rescisión).(...)”.

TESIS NACIONAL

- **Pintado Julca, Annie y Puscan Culqui, Elvia Maridol.** En la tesis para optar el título profesional de abogado. **“Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo”.** Universidad Privada Antonio Guillermo Urrel, 2020, concluyo lo siguiente:

“(...) Del análisis sistemático de los artículos pertinentes, de la doctrina y de la jurisprudencia, se ha logrado demostrar que la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta es un prerrequisito esencial para el desalojo, porque sin ella (la resolución), no existe la obligación de restituir el bien, el cual es la finalidad del desalojo. • En virtud de las normas del arrendamiento, es imprescindible que el arrendador decida previamente resolver el contrato para que el arrendatario quede obligado a devolver el bien,

de lo contrario este (arrendatario) conserva el título que legitima su posesión, aunque se encuentre moroso respecto de su obligación de pagar la renta. • Del análisis detallado de las distintas causales de desalojo previstas en el Código Procesal Civil se ha logrado poner en evidencia que, salvo en la referida a la falta de pago, en las demás causales si existe la obligación de restituir el bien, obligación que no se configura de manera automática en la causal de falta de pago de la renta. Asimismo, la Ley 30933, al regular la acción de desalojo respecto a la causal de falta de pago de la renta, nos remite a la observancia del artículo 1699 del Código Civil, esto es al procedimiento de resolución del contrato de arrendamiento, como requisito de la solicitud del desalojo en esta vía extrajudicial. (...)”

- **Cajusol García, Néstor José.** En la tesis para optar el título profesional de abogado. **“Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”**. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, 2018, concluyo lo siguiente:

“(...) 2. La configuración de la precariedad del arrendatario y la dificultad del arrendador de recuperar el bien en un tiempo expeditivo o razonable genera inseguridad jurídica en nuestra sociedad, deviniendo en conflictos que solo pueden resolverse en la vía judicial, con lo que se incrementa innecesariamente la carga procesal innecesariamente, por cuanto los supuestos de falta de pago y vencimiento de contrato no acarrearían ser puestos de conocimiento a un juez, porque, además que no revisten de mayor complejidad, estos operan de pleno derecho. Ventilar estos procesos en sede judicial termina generando un alto costo a la sociedad y al Estado, quien deberá destinar un porcentaje de su presupuesto para atender dichos problemas. (...)”

- **Amaya Chirinos, María Isabel Alejandra.** En la tesis para optar el título profesional de abogado. **“El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”**. Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo, 2016, concluyo lo siguiente:

“(…) De forma general, podemos concluir que el cuarto pleno casatorio civil, ha desnaturalizado la figura del desalojo que es una acción posesoria, puesto que, con los supuestos de ocupación precaria, dentro del proceso de desalojo se verán figuras como la reivindicación, prescripción adquisitiva, nulidad de acto jurídico, entre otras. Extendiéndose tanto el proceso del desalojo, nos preguntamos, si va a tener utilidad, porque los procesos de desalojo serían extensos como si estuviera tramitando en la vía de conocimiento, perdiendo la naturaleza del desalojo. De forma específica, nuestro de tema de investigación, concluimos que el Cuarto Pleno señalando como precedente judicial que el vencimiento del contrato de arrendamiento es un supuesto de ocupación precaria, siempre que el arrendador haya solicitado su devolución, ha ocasionado que los procesos de desalojo que eran tramitados en juzgado de paz letrado ahora incremente la carga de los juzgados civiles, que incremente la carga de la corte suprema porque todos tendrían la posibilidad de interponer recurso de casación. (…)”

- **Castillo Castro, Luis Enrique.** En la tesis para optar el título profesional de abogado. **“El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”**. Universidad Privada Antenor Orrego, 2015, concluyo lo siguiente:

“(…)1. Para determinar el desalojo, según autores. El desalojo es un proceso breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho de usar y gozar del bien para que desocupe y deje a su disposición. En el contrato de arrendamiento vencido el plazo y la permanencia del arrendatario en posesión del bien es aplicable el artículo 1700 del CC. Torres Vásquez, sostiene que el arrendador debe demandar por vencimiento de contrato ya que el arrendatario tiene título que justifica su posesión que es el título vencido. Así mismo González barrón sostiene que el arrendatario no deviene en precario ya que quedan pendientes deberes de liquidación. 2. Con respecto al vencimiento del plazo del contrato de

arrendamiento y la continuidad del arrendatario no se convierte en un contrato indeterminado tampoco se pone fin median aviso de devolución, y este no lo convierte en precario, es así que el autor Palacios Paiva afirma que el arrendador no puede calificar como precario al arrendatario aunque haya causa legal de desalojo ya sea por resolución o rescisión del vínculo o falta de pago y demás causa de la acción de desahucio, no es causa determinante de una situación de precario, 3. En lo concerniente si el arrendatario deviene en precario vencido el contrato de arrendamiento, no deviene en precario debido a que quedan el cobro de la cláusula penal y en este caso la posesión del arrendatario se transforma en ilegítima, por lo tanto no es de aplicación el artículo 911 del CC. 4. Se desarrolló los fundamentos teóricos del precario su conceptualización en la cual se encontró que es distinto del concepto que prescribe el código civil, es así que nuestra legislación presenta un concepto distinto, la doctrina lo define como el que entro en posesión del bien por liberalidad o por concesión graciosa sin pagar pensión. Nuestro código en el artículo 911 hace mención al poseedor sin título y título fenecido. Pero que esto no ha solucionado hasta el momento hay discusión. 5. Al tratar la relación de la posesión precaria con la posesión ilegítima, se encontraron diferencias en cuanto a la definición en la doctrina nacional, es así que el autor Castañeda la define a la posesión ilegítima, como la que carece de título valido o bien la de quien, habiéndolo tenido, este ha fenecido o caducado, pero también será ilegítimo la que se obtenga de quien no tenía derecho a poseer el bien o carecía de derecho de manera que tras el requerimiento de la conclusión, la ilegitimidad del arrendador no lo convierte en precario. Ya que el artículo 911 prescribe que la posesión precaria se ejerce sin título o el que teniendo título ha fenecido esta definición no es muy precisa además no menciona en qué casos feneces el título, además el concepto es distinto a posesión ilegítima ya que esta se clasifica en de buena fe y mala fe. (...)"

2.2. DEFINICIONES TEÓRICAS

2.2.1. Concepto de Contrato

Es el convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquella durante tiempo determinado y precio cierto o servicio especificado.

Según la definición de contrato según el Código Civil

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Según el maestro sanmarquino **Aníbal Torres Vásquez** “dice que nuestro C.C., de 1984 iguala o repite lo dicho por el Código Civil italiano, el cual establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial”. (Torres Vásquez, 1992, p. 16)

El mismo autor sigue comentando en su obra de Comentario del Código Civil peruano de 1984, dice que los elementos, componentes o estructura de este artículo que está siendo analizado son los siguientes:

- 1) Que exista un acuerdo (es el término equivalente de los términos romanistas conventio u sinalagma). El contrato es un acto consensual.
- 2) Que sean dos o más partes. El contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral.
- 3) Que sus efectos sean constitutivos, modificativos, extintivos o reguladores. Las partes llegan al acuerdo con una finalidad, lo que está indicado con la preposición para: las partes llegan al acuerdo con el fin de incidir en una relación jurídica patrimonial. El contrato es un acto de voluntad.

- 4) Que la relación jurídica sea de naturaleza patrimonial. El contrato es un acto jurídico patrimonial. Desde el derecho romano predominó el criterio de que la obligación debetener carácter patrimonial.

El Jurista y maestro Barandarián. **“El acto jurídico del contrato puede, consistir bien en un acuerdo de dos o más voluntades, en una convención, en un negocio jurídico bilateral o plurilateral, bien, en una manifestación de voluntad unilateral”**. (Barandarián, 1992, p. 16).

Según nos señala el autor citado. El contrato viene a ser una convención, una comunión de acuerdos que si bien es cierto tienen diferentes intereses, son encaminados a un mismo objetivo, éstas pueden ser celebradas entre dos o más personas.

Igual comparte el autor Bravo, S. **“El contrato es una convención generadora de derechos, es el acuerdo de voluntades, entre dos o más contrantes, manifestado en forma legal y que tiene por objeto crear, modificar o extinguir una relación jurídica con contenido patrimonial”**. (Bravo, 1995, p. 14).

El contrato es aquel acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud delcual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial. **“Colín y Capitant, dicen que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades, dirigidas a producir efectos jurídicos”**. (H, 2000, p. 574).

Finalmente, a comentarios del autor, se considera que el contrato es un acuerdo entredos o más personas, por medio del cual se derivan derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso, los cuales quedan contenidos en un contrato de carácter público o privado, con la intervención de un notario que da fe de las actuaciones que se derivan de la voluntad de los intervinientes quedando escritas en ese instrumento.

Ocurre, con el concepto de contrato, lo que algunas de las ideas más fundamentales del derecho que, no obstante, su aparente sencillez, encierran, sin embargo, una gran complejidad para lograrlas. Y es que, en realidad, para formarnos una idea exacta del contrato, es necesario situarnos en las principales fases de su evolución jurídica; pues no es lo mismo el concepto de esta figura en el mundo romano, por ejemplo, que el que se tenía en la época liberal, y el que supone hoy en día.

2.2.2. Contrato de Arrendamiento

El contrato es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo conoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. También es aquel acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación de carácter patrimonial.

Díez Picazo y Gullón transcriben la definición del Código Civil español contenida en el Artículo 1543 el cual señala **“que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y preciocierto”**. (Díez Picazo, 1999, p. 270).

En nuestro Código Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra tipificado en el Libro VII, Sección Segunda. Contratos Nominados, Título VI, Arrendamiento y lo regula en el artículo 1666, que señala lo siguiente: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

El contrato de arrendamiento en cuanto al nombre es un contrato nominado. En cuanto a su regulación es un contrato típico, pues está regulado en la ley (Código Civil). En cuanto a su estructura es un contrato simple, pues genera una relación jurídica. En cuanto a su contenido el arrendamiento es de naturaleza civil o mercantil (leasing). En cuanto a su autonomía el arrendamiento es un contrato principal. En cuanto a su formación es un contrato consensual. En cuanto al tiempo es un contrato de duración, el cual puede ser determinado, determinable

o indeterminado. En cuanto a su rol económico, el arrendamiento es un contrato de goce, pues está destinado al disfrute del bien por el arrendamiento, sin tener la disposición de este.

En cuanto a su función el arrendamiento es un contrato fundamentalmente constitutivo, aunque podría formar parte, por excepción, de contratos modificatorios, pero nunca será resolutorio, ya que siempre se generará la obligación por parte del arrendador de entregar en uso el bien al arrendatario y el arrendatario asumirá la obligación de pagar por dicho uso una renta determinada.

En cuanto a los sujetos a quienes obliga el arrendamiento es un contrato individual, ya que las obligaciones creadas por él afectan únicamente a las partes que lo celebran. En cuanto a la prestación el arrendamiento es, esencialmente, un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas.

Una parte, el arrendador, se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien, mientras que el arrendatario se compromete a pagar cierta renta convenida. En cuanto a la valoración el arrendamiento es un contrato celebrado a título oneroso. En cuanto al riesgo el contrato de arrendamiento es fundamentalmente un contrato conmutativo, pues la existencia y cuantía de las prestaciones que deben cumplir el arrendador y el arrendatario son ciertas, vale decir, conocidas de antemano; aunque la naturaleza del arrendamiento no impediría que revistiera la modalidad de aleatorio. Y en cuanto a sus efectos el arrendamiento es un contrato meramente obligatorio u obligacional.

El contrato de arriendos es necesariamente bilateral, oneroso, sujeto a modalidad de condición y plazo, con prestaciones recíprocas, patrimonial. El fundamento sobre el cual reposa el contrato de Arriendos como de los demás, es el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades sobre el objeto del contrato. Este consentimiento debe comprender a todas las cuestiones que conforman el objeto del contrato. Lo que supone que, la voluntad jurídica consensuada no esté afectada de ningún vicio que la haga ineficaz.

El contrato de arriendos como todo acuerdo de voluntades, es obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, porque se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común en las partes y quien niega esa coincidencia debe probarla.

2.2.3. Obligaciones del Arrendador

El contrato de arrendamiento, como hemos dicho líneas arriba, es esencialmente, un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas. Esto quiere decir que ambas partes contraen obligaciones a favor de la otra.

Nuestro Código Civil de 1984 desarrolla en dos capítulos el tratamiento de las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. El capítulo segundo (artículos del 1678 al 1680) trata acerca de las obligaciones del arrendador, y el capítulo tercero (artículos de 1681 al 1686) aborda lo relativo a las obligaciones del arrendatario. En el contrato de arrendamiento la principal obligación del arrendador es ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien.

2.2.3.1. Obligación de entrega del bien

El artículo 1678 del Código Civil señala lo siguiente:

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por costumbre deba efectuarse en otro lugar o época.

De la redacción del presente artículo podemos concluir que estamos ante una obligación de dar del arrendador a favor del arrendatario, por un tiempo y por una renta determinada. El citado artículo señala de igual manera que el bien arrendado tiene que ser entregado con todos sus "accesorios".

Para entender el término “accesorio” citaremos el artículo 888 del Código Civil, que señala lo siguiente: “Son accesorios los bienes que, sin perder su individualidad, están permanentemente afectados a un fin económico u ornamental con respecto a otro bien”, por ejemplo, las puertas del inmueble.

2.2.3.2. Obligaciones adicionales al arrendador

El artículo 1680 del Código Civil señala lo siguiente:

También está obligado el arrendador: 1. • A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento. 2. • A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

Al respecto, Borda señala que se trata de obligaciones de garantía a cargo del arrendador, es decir, sobre él recaen una serie de obligaciones, de hacer y de no hacer, que buscan garantizar el uso adecuado del bien por parte del arrendatario por todo el tiempo del contrato.

Una de las obligaciones es mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato (obligaciones de hacer) y no realizar conductas que perturben el tranquilo disfrute del bien dado en arrendamiento (obligaciones de no hacer).

Díez Picazo, 1999 señalan respecto a la perturbación:

Una vez constituido el arrendatario en poseedor por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta que, en último término, consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce.

El arrendador también tiene a su cargo la obligación de realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para el correcto disfrute del bien dado en arrendamiento.

¿Pero qué entendemos por reparaciones necesarias? Para poder responder esta interrogante recurriremos al artículo 916 del Código Civil: “Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien”.

Y el artículo 917 señala lo siguiente:

El poseedor tiene derecho al valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar su valor actual.

En ese sentido, **Albaladejo** señala:

En principio el arrendador solo tiene deber de reparar, no de reconstruir la cosa total o parcialmente destruida. Entonces, podrá subsistir el arrendamiento por el resto. Pero yo creo que, si la ruina es inevitable, no hay obligación de reparar, y si no se van los inquilinos, el daño que se les causa es culpa suya. (Albaladejo, 1977, p. 127)

2.2.4. Obligaciones del arrendatario

Existen, concretamente, once obligaciones que impone el Código Civil a favor del arrendatario, y esto es así teniendo en cuenta que este último es quien posee directamente el bien durante la duración la vigencia del contrato.

A continuación, realizaremos breves comentarios acerca de cada una de estas obligaciones a recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.

El numeral 1 del artículo 1681 del Código Civil señala que existe una obligación de que el arrendatario reciba, cuide diligentemente y lo use para el destino que se le concedió.

A este respecto, **Francesco Messineo** señala que:

El artículo 1587, contempla de manera implícita, el llamado abuso de la cosa arrendada, que consiste, no en omitir el empleo de la diligencia del buen padre de familia en el uso de la cosa, sino en destinar deliberadamente la cosa a uso diverso de aquel que está permitido al arrendatario. En su estancia, el artículo 1587, impone dos deberes separados, aunque parezca imponer solamente la observancia de la diligencia del buen padre de familia, en conexión con el uso legítimo de la cosa, ¡y enunciar cuál sea uso legítimo de la cosa para vincularlo al deber de diligencia; en efecto, el abuso de la cosa arrendada puede consistir también en algún caso que no se concrete en la inobservancia de la diligencia del buen padre de familia. (Messineo, 1971, p. 173).

A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.

El presente inciso hace hincapié en la principal obligación que genera el arrendamiento, y es el pago de la renta en el plazo y lugar convenido por parte del arrendatario a favor del arrendador.

Hay que tener en cuenta que la principal causa de los problemas judiciales es precisamente por el incumplimiento del pago, o pago tardío o defectuoso de la renta pactada por las partes; es así que el Código Civil, en su artículo 1697 numeral 1, preceptúa que el contrato de arrendamiento puede resolverse si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días.

Castillo Freyre señala que por medio del numeral 2 del artículo 1681 se está estableciendo una presunción en torno a la duración de los periodos pactados para el pago de la renta, los cuales, de no haberse establecido, deberían entenderse como de un mes. Asimismo, en torno al lugar de pago de la renta, resulta evidente que las partes tienen al respecto la mayor libertad para convenir si el mismo deberá efectuarse en el domicilio del deudor, en el domicilio del acreedor o incluso en algún otro lugar. Sin embargo, a falta de convenio, se

entenderá que el pago deberá realizarse en el domicilio del arrendatario, lo cual equivale a decir que el arrendador deberá ir a cobrarle la renta. (Castillo Freyre, 2010, p. 391)

Francesco Messineo señala lo siguiente respecto al pago de la renta:

El fundamento del deber de abonar el canon, no está en la efectividad del goce de la cosa por parte del arrendatario, sino en la privación del goce que sufre el arrendador; basta la posibilidad del goce exclusivo, para que el arrendatario esté obligado al canon; en efecto, tal posibilidad implica ya que el arrendador no puede gozar por su parte. (Messineo, 1971, p. 174).

Es importante señalar la relación con los siguientes artículos del Código Civil:

Artículo 1676: El pago de la renta puede pactarse por periodos vencidos o adelantados. A falta de estipulación, se entiende que se ha convenido por periodos vencidos.

Artículo 1238: El pago debe efectuarse en el domicilio del deudor, salvo estipulación en contrario, o que ello resulte de la ley, de la naturaleza de la obligación o de las circunstancias del caso.

A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.

Por servicio público debemos entender aquellos servicios básicos relativos al bien; como en todo contrato, estos también quedan supeditados al acuerdo común y voluntario de las partes. Entre ellos, encontramos el servicio de agua y luz –por lo general– y también se puede incluir el pago de los arbitrios municipales y otros servicios que el arrendatario en el ejercicio de su derecho pueda implementar en el bien dado en arrendamiento.

El fundamento principal de esta obligación se da por el hecho de que es el arrendatario quien se beneficia del uso del bien.

A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.

Esta norma tiene una característica de protección dual, protege tanto al arrendador (propiedad) como al arrendatario (posesión directa).

Como hemos anotado líneas arriba, una de las obligaciones que tiene el arrendador es entregar el bien en óptimas condiciones y sin ningún tipo de vicio que pueda generar alguna forma de afectación en el derecho adquirido por el arrendatario, pero si el “acto perturbatorio” se genera en un momento posterior a la entrega del bien, el arrendatario tiene la obligación de informar al arrendador para que este pueda ejercer las acciones que correspondan.

El maestro **José León Barandiarán**, al referirse al numeral 3 del artículo 1517 del ordenamiento civil derogado, señala lo siguiente (Barandiarán, 1992, p. 53):

Este asunto se conecta con lo indicado en el inciso 2 del artículo 1513, que impone la obligación de garantía de derechos al locador [...] El locador no puede hacer la defensa pertinente ante la perturbación jurídica emergente, si no es puesta en conocimiento de dicho locador.

Sin embargo, el poseedor arrendatario también puede ejercer directamente sobre terceros que perturben su posesión defensas posesorias, así lo establecen los artículos 920 y 921 del Código Civil, que prescriben lo siguiente:

Artículo 920. El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias.

Artículo 921. Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.

A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso desiete días.

El arrendador, como propietario del bien, tiene la posibilidad de solicitar al arrendatario realizar inspecciones en el inmueble con la finalidad de poder conocer el uso que se está dando al bien dado en arrendamiento, el desgaste y situación real de este en su interior.

De igual forma, el mismo artículo señala que si bien existe el derecho de inspección, este derecho no puede ser arbitrario, pues previamente debe ser avisado de dicha inspección al arrendatario en un plazo legal de siete días, esto con la finalidad de no interrumpir las labores del arrendatario.

2.2.5. Ocupación Precaria

2.2.5.1. La posesión precaria en el Código Civil de 1984

Los únicos antecedentes normativos referentes al poseedor precario en la legislación peruana, previo a la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, los encontramos en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 y en el Decreto Ley N° 21938 (Régimen de alquiler para los predios destinados a casa-habitación), los cuales solo hacen mención a la posesión del precario como causal para interponer la acción de desahucio y sin establecer definición alguna al respecto.

Así pues, el artículo 970 del Código de Procedimientos Civiles señalaba en su párrafo segundo que "(...) hay también acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión".

Por su parte, el artículo 14 literal del Decreto Ley N° 21938 establecía que “la acción de desahucio procederá (...) b) Si el predio es ocupado por otra persona de modo precario”.

Es a partir de la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, que recién se proporciona una definición normativa de posesión precaria, estableciéndose en su artículo 911 que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

La definición normativa rápidamente nos hace pensar en que la concepción de posesión precaria que hemos asumido en el Perú, poco tiene que ver con el original precarium romano. El precario romano por tradición jurídica tiene fuente convencional, pues presupone la ocupación o tenencia del bien inmueble sustentada en la confianza o tolerancia del titular del derecho posesorio, quien en un momento determinado se lo entregó al tenedor para que lo aproveche con la obligación de devolverlo al primer requerimiento. Estos rasgos o cualidades, como es evidente, no se encuentran presentes en la definición legal del artículo 911 del Código Civil. Es claro a nuestro entender que no pueden ser la misma figura jurídica; no obstante, ello, no puede dejarse de señalar que la noción de posesión precaria que se viene gestando en la doctrina y jurisprudencia, por interpretación del citado artículo 911 del Código Civil, en realidad es relativamente nueva si se la ubica en su contexto histórico de evolución, debiendo entenderse en todo caso que la institución viene atravesando un proceso de cambio o transformación.

El profesor **Jorge Avendaño**, refiriéndose a la posesión precaria, sostiene que el Código Civil de 1984 ha utilizado una categoría inaplicable a su propio sistema posesorio, en la que la posesión es un poder de hecho, mientras que la figura romana del precarium carece de animus domini, pues el detentador ha de devolver el bien al primer requerimiento del poseedor, por lo que para el autor con la redacción del artículo 911 del Código Civil, el legislador ha querido introducir una norma definitoria de la posesión ilegítima, es decir de aquella posesión que ejerce quien no tiene derecho a hacerlo. (Avendaño, 1986, p. 59).

El mismo parecer comparte **Héctor Lama More** (2010), para quien:

(...) el art. 911 del Código Civil, que define la posesión precaria como la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía feneció, expresa de modo claro e incontrovertible el ejercicio de una posesión contraria a derecho, en consecuencia debe ser entendida como una posesión ilegítima de mala fe, de tal manera que le resulte aplicable también las sanciones previstas en los art. 909 y 910 del mismo cuerpo legal, y que llegado el momento se le pueda obligar al pago de los frutos, percibidos o dejados de percibir, así como a la indemnización por los daños causados al bien. Señalar que el poseedor precario no es un poseedor ilegítimo de mala fe, implicaría exonerarlo de tales obligaciones, lo cual no resultaría justo ni equitativo para quienes ejercen la titularidad del bien. (Lama More, 2008, p. 139)

De similar opinión es el jurista español Manuel Albadalejo, para quien la posesión precaria es la que se ejerce sin derecho y se hace extensiva a todos aquellos que sin pagar renta utilizan la posesión de un inmueble sin título, así como cuando este título carece de eficacia para oponerse al que ostenta el legítimo poseedor.

Así pues, el precario en el Perú, tal y como es entendida en los términos del artículo 911 del Código Civil, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia, poco tienen que ver con el precarium romano, y tal como lo refiere Héctor Lama More (2010, págs. 89-90), esto se debería en primer lugar a que la posesión en nuestro país se rige por la teoría objetiva de Ihering, de acuerdo a la cual no se exige al poseedor que cuente con animus domini, bastando con que ejerza algún poder inherente a la propiedad, por lo que el precario tendría los atributos de un poseedor, mientras que el precarium romano no es más que un detentador; y, en segundo término, porque la posesión precaria en el Perú no se ejerce en función al vínculo obligacional vigente con el legítimo poseedor, de manera que el ánimo de restitución se torna en inexistente, a diferencia del precarium romano que sí se vincula obligacionalmente con quien ejerce el dominio del bien y, consecuentemente, debe restituirlo.

2.2.5.2. Concepto

En primer lugar se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostenta el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

El art. 911 dice que es precario todo aquel que posee un bien sin título o cuando su título ha fenecido; sin embargo, la tipificación de precario solo tiene utilidad en el ámbito procesal, pues habilita el desalojo. Los artículos 921 y 923 permiten deducir que la regla de la posesión se actúa en proceso sumario (interdicto y acciones posesorias); mientras que la reivindicatoria requiere de proceso plenario. Si el desalojo es proceso sumario, entonces se trata de una acción posesoria. En tal contexto, el art. 586 CPC señala que el precario es uno de aquellos sujetos obligados a la restitución del bien, lo que implica su carácter de poseedor; mientras tanto, el demandante tiene el derecho de exigir la restitución, lo que presupone que entregó el bien en forma voluntaria, por lo que también es poseedor (mediato).

El art. 587 CPC es todavía más enfático, pues establece que el demandante y demandado se encuentran vinculados por una relación por virtud de la cual el primero cedió la posesión al segundo.

El arrendatario será ocupante precario si el contrato de arrendamiento, sea de duración determinada o indeterminada, fenece por invalidez, resolución, rescisión u otra causal. La excepción a esta regla está dada por el contrato de duración determinada cuando el arrendatario al vencimiento del plazo acordado por las partes continúa en el uso del bien, caso en el cual el contrato vencido continúa en sus mismas estipulaciones, por lo que dicho arrendatario no es precario.

La forma como el arrendador puede obtener la restitución del bien arrendado una vez que ha concluido el término del contrato de arrendamiento depende si éste es de duración determinada o indeterminada.

Finalmente, el arrendatario será ocupante precario si el contrato de arrendamiento, sea de duración determinada o indeterminada, fenece por invalidez, resolución, rescisión u otra causal. La excepción a esta regla está dada por el contrato de duración determinada cuando el arrendatario al vencimiento del plazo acordado por las partes continúa en el uso del bien, caso en el cual el contrato vencido continúa en sus mismas estipulaciones, por lo que dicho arrendatario no es precario.

La forma como el arrendador puede obtener la restitución del bien arrendado una vez que ha concluido el término del contrato de arrendamiento depende si éste es de duración determinada o indeterminada.

El concepto propuesto de ocupante precario, como poseedor inmediato, comprende las siguientes hipótesis de la realidad sociológica:

- i) Situaciones posesorias nacidas de las relaciones sociales, amicales o familiares. El caso típico es el pariente que le presta el bien a otro, por simple gracia o liberalidad, en forma indeterminada o por un periodo de tiempo.

Estos casos calzan perfectamente con el art. 911, en el sentido que el “poseedor carece de título”, pues tales ocupantes precarios no se fundan en título jurídico, sino en “relaciones de cortesía o amistad.

- ii) Situaciones posesorias nacidas de relaciones jurídicas cuya finalidad directa no es la posesión. Es el caso de los socios que se vinculan por un negocio jurídico de sociedad, pero en el que uno de ellos le cede la posesión (precaria) al otro con la finalidad de realizar ciertas labores conexas del negocio. Es obvio que las partes comparten una relación jurídica, pero en ella la posesión solo resulta accesoria o incidental. Debe asimilarse a la “posesión carente de título”, pues el contrato de sociedad no autoriza la posesión, sino que es la causa indirecta de ella.
- iii) Situaciones posesorias nacidas de apoyo o auxilio. Un ejemplo común se presentando cuando el ex cónyuge propietario concede la posesión (precaria) al otro ex cónyuge. También constituye “posesión carente de título”.
- iv) Situaciones posesorias nacidas en forma general de la aquiescencia.

Desde siempre la figura del precario se ha caracterizado por la cesión graciosa, liberal y por mera tolerancia o licencia del concedente de la posesión. Un ejemplo: el invasor que ingresa a poseer en contra de la voluntad del propietario, pero, llegado un punto, este empieza a otorgarle un permiso tácito, pero sin ningún carácter vinculante o jurídico, por lo que se trata de una “posesión carente de título”.

- v) Situaciones posesorias nacidas de contratos cuya finalidad es la restitución obligacional del bien, pero que resultan notoriamente nulos. Estos casos se subsumen en el art. 911, en cuanto se trata de “poseedor con título fenecido (nulo)”. Vale acotar que se ha criticado nuestra afirmación en el sentido que el desalojo no puede esclarecer la nulidad de los negocios jurídicos, por cuanto se trata de una materia compleja que resulta incompatible con el sumario. La crítica es injustificada, desde una perspectiva general, pues el art. 220 CC permite que el juez, EN CUALQUIER TIPO DE PROCESO, incluso el desalojo por precario, invoque la nulidad como acto previo para resolver un litigio, siempre que la causal sea evidente y notoria. En

consecuencia, el juez del desalojo podría apreciar la nulidad del contrato y, por consiguiente, declarar que el poseedor es precario por “título fenecido”.

El profesor **Morales Hervias** ya justificó plenamente que el juez puede invocar la nulidad dentro de los fundamentos de la decisión, pero sin declararla ni pronunciarse sobre ello en la parte resolutive, pues esta última circunstancia implicaría violación de las garantías procesales. (MORALES HERVIAS, 2012, p. 23)

Por supuesto, que en la mayoría de los casos no podrá considerarse que el demandado es precario por nulidad del título, sin embargo, en algunas hipótesis de manifiesta invalidez, sí podrá estimarse por virtud del mencionado art. 220 CC. En buena cuenta, todos los que posean por virtud de un título obligacional de restitución, pero afectado con nulidad evidente, serían precarios, con lo que se excluye los que posean en concepto de dueño o de otro derecho real, pues, en tal caso, se enrumbana la usucapión.

2.2.5.3. Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano

Nos corresponde ahora abordar –si se quiere– el tema central del trabajo de investigación; esto es, determinar la naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano. De lo expuesto hasta ahora, para quien ha seguido con atención la forma en que se ha venido sustentando doctrinaria, jurisprudencial y fácticamente, los derroteros que ha venido siguiendo esta figura en el derecho nacional, no le será difícil darse cuenta de que la hipótesis planteada en su momento, tan solo será validada parcialmente, en el sentido que la naturaleza jurídica de la posesión precaria es la de una detentación o tenencia sin derechos inmediatos sobre la cosa, en lo cual –por cierto– nos reafirmamos, pues tal obedece a su naturaleza tradicional, que concebía al precario como el detentador que ocupa un bien inmueble por tolerancia y complacencia del titular del derecho, habiendo mediado precisamente como causa de la ocupación un pacto entre el propietario y el tenedor.

Sin embargo, por obra de la jurisprudencia y avalada por la doctrina dominante, la noción de posesión precaria ha extendido sus contornos, y hoy inclusive con el aval de dos plenos casatorios supremos en materia civil, se ha optado por una acepción amplia de posesión precaria, comprendiendo en este concepto a supuestos en los que no solamente se verifica aquel pacto o acuerdo como motivo de la posesión, sino a casos de poseedores ilegítimos que de ninguna manera reconocen derecho superior al suyo sobre la cosa, como, por ejemplo, casos de compradores cuyos títulos son nulos inválidos, poseedores ad usucapionem, entre otros.

2.2.5.4. Casos excluidos del precario

La definición propuesta conlleva que se descarte una serie de hipótesis de poseedores considerados tradicionalmente como precarios:

- i) No es precario el poseedor en concepto de dueño o autónomo, pues la inexistencia de título entre demandante y demandado (no hay relación de poseedor mediato e inmediato), sumado a la circunstancia que el actor no es poseedor, hace que el primero solo pueda exigir la entrega del bien cuando acredite ser propietario, lo que implica el ejercicio de la acción reivindicatoria (plenaria). En el desalojo, por su carácter sumario, no se controvierte la propiedad. Téngase en cuenta que, en el caso propuesto, el demandante carece de la posesión, por lo que no puede recurrir a las acciones posesorias.
- ii) No es precario el propietario vendedor de un bien que no cumple con realizar la entrega, a pesar de su obligación contractual. La razón es muy simple: el comprador no es poseedor, aún. El mecanismo de tutela para el comprador no es el “desalojo por precario”, sino la demanda de cumplimiento de contrato.
- iii) No es precario el contratante que mantiene la posesión del bien luego que el contrato ha sido resuelto en forma extrajudicial y unilateral. Si el vendedor ya entregó el bien, entonces, carece de la posesión y, por ende, no puede ejercer acciones posesorias, como el desalojo. Por tanto, solo corresponde

la pretensión declarativa de resolución de contrato, en la que se constate lo ocurrido en sede extrajudicial, y se ordene la restitución de las prestaciones, entre ellas, la entrega del bien. En otros casos, se ha pretendido confundir la terminación de la licencia del precario, esto es, la voluntad en contrario del propietario con el fenómeno jurídico de la resolución contractual, pero eso no es correcto.

- iv) No es precario el contratante temporal cuyo plazo de contrato ha vencido, lo que origina el deber de restituir el bien. En tal caso, el plazo de cumplimiento se vence, pero no la relación jurídica en su aspecto funcional, pues quedan pendientes todos los deberes de liquidación propios de la terminación del plazo, entre los que se encuentra, señaladamente, la propia obligación de restitución. El demandante deberá instar el desalojo por vencimiento de contrato; y si la parte se equivoca, entonces el juez puede encausar la pretensión para lograr que el proceso logre su objetivo.
- v) No es precario el comprador de un bien, aunque el contrato se declare nulo. La razón es simple: el enajenante ya entregó el bien, por lo que perdió la posesión, y, en tales circunstancias, no puede invocar una posesión de la que carece. El comprador es un típico poseedor en concepto de dueño, que avanza hacia la usucapión, lo que es incompatible con la precariedad.
- vi) No es precario el trabajador que detenta un bien por cuenta de su principal, y que después de extinguido el vínculo jurídico no lo restituye. Téngase en cuenta que el servidor de la posesión NO ES POSEEDOR (art. 897 CC), ni siquiera precario.

2.2.6. El nuevo proceso de desalojo por ocupante precario

El desalojo se encuentra regulado en el artículo 585º del código procesal civil, y mediante esta pretensión, se exige la restitución del uso del bien.

El legislador ha establecido que el proceso de desalojo, se tramita en un proceso sumarísimo, por lo que no tiene una naturaleza compleja, ya que la controversia se circunscribe al derecho de posesión, y no al derecho de propiedad, que puede ser discutido en otro proceso (como en el mejor derecho de propiedad o

reivindicación). Cabe precisar que, con el fin de uniformizar criterios respecto a los procesos de Desalojo, mediante sentencia de Casación 2195-2011-Ucayali, de fecha 13 de agosto de 2012, se emitió el cuarto precedente judicial, y se estableció que se debe interpretar el artículo 585º del código procesal civil (que regula el Proceso de Desalojo), en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo independientemente si es que es propietario o no.

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

El nuevo proceso de desalojo por precario exigirá la comprobación por el juez de los siguientes elementos:

DEMANDANTE: es poseedor mediato, pero con la especial característica que entregó el bien por causal de liberalidad, gracia, tolerancia, aquiescencia o benevolencia, por virtud de relaciones sociales, familiares, amicales, o en circunstancias análogas. Por tanto, en este contexto solo existe un título social, o el título jurídico que exigía la restitución es manifiestamente nulo (art. 220 CC), por lo que se entiende fenecido.

Si el demandante no es poseedor, o invoca exclusivamente el título de propiedad que ostenta, entonces la demanda de desalojo por ocupante precario es **IMPROCEDENTE**, de plano; pues el medio pertinente, para tales pretensiones, es la acción reivindicatoria, la declarativa del dominio, o eventualmente, las acciones contractuales (cumplimiento, resolución, rescisión, nulidad, etc. (LEDESMA NARVÁEZ, 2011, p. 311).

Si el demandante entregó el bien en forma voluntaria, con carácter temporal, pero en virtud de título jurídico (contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro análogo), entonces la demanda de desalojo es procedente, pero por la causal de falta de pago, vencimiento de contrato, entre otras. Si la demanda menciona la ocupación precaria, entonces la pretensión deberá ser encausada por el juez, si fuese posible por razones de competencia jurisdiccional.

DEMANDADO: es poseedor inmediato, pero con la característica que recibió el bien en cualquiera de las circunstancias señaladas en relación con el demandante.

Asimismo, todos los terceros que ingresaron al bien por obra y gracia del precario, sufren las mismas consecuencias, esto es, se encuentran sujetos al resultado del desalojo. Así lo indica la legislación procesal (arts. 587 y 593 CPC).

También pueden ser demandados los sub-poseedores derivados del precario, pues, en tal caso, el demandante mantiene la posesión mediata, por lo que se aplican los principios generales. Aquí, la situación es análoga a la que se presenta en el sub- arrendamiento, pues la norma civil permite expresamente la acción directa del arrendador contra el subarrendatario (art. 1693 CC).

OBJETO: El objeto de la posesión precaria lo constituyen los bienes inmuebles o muebles registrados (art. 921 CC).

PRUEBA DE LA POSESIÓN PRECARIA: Se ha sostenido que la prueba de la posesión precaria, como acto voluntario del concedente con intención graciosa o liberal, es muy complicada, pues normalmente en ese tipo de relaciones no se guarda prueba instrumental. La objeción, nuevamente, es errada, pues para eso existen, desde hace mucho tiempo, las máximas de experiencia en el derecho procesal, lo que da origen a presunciones probatorias de origen judicial.

Precisamente, el profesor español Domingo Bello Janeiro argumenta de forma persuasiva que las posesiones otorgadas en el contexto familiar, social o amical se entienden realizadas por acto de licencia o aquiescencia, sin necesidad de

mayor prueba, esto es, se presume la ocupación precaria por el solo hecho de probar el contexto. Por ejemplo, si un hijo posee la casa del padre, o un antiguo compañero de estudios hace lo propio respecto del predio del colega, entonces debe entenderse que la posesión sin renta se cedió en forma voluntaria, pues así lo indica la máxima de experiencia consistente en asumir que las relaciones sociales generan liberalidades entre los que se involucran en ellas. Nadie asume en principio que el padre quiere lucrar con el hijo, o que entre el compañero y su colega se produjo una usurpación, salvo que se presente la prueba en contrario.

Por tanto, no hay problema alguno de prueba, pues una vez que se ha acreditado el contexto social o familiar, se presume que el demandado se encuentra en condición de precario, facilitándose el éxito del proceso de desalojo. La prueba en contra recaerá en el demandado.

2.2.6.1. El precario y los procesos de desalojo

Tal y como se advirtió en la problemática que ocupa la presente investigación, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República se ha encargado de hacer cada vez más difuso el concepto de posesión precaria, y con ello ha dado pie a que su aplicación al proceso de desalojo por precario sea, también, imprecisa.

En la Casación N° 790-95-Lima del 01 de julio de 1996, la Corte Suprema consideró que cuando el vendedor del inmueble hace valer la cláusula resolutoria expresa ante el incumplimiento del comprador, el título de éste fenece, por lo que se vuelve un poseedor precario y es procedente su desalojo; sin embargo, en la Casación N° 2522-97- Lima del 31 de agosto de 1999, se cambia el criterio de interpretación, asumiéndose que no es precario el poseedor cuyo contrato ha sido resuelto por incumplimiento del contrato de compraventa.

Posteriormente, en la Casación N° 980-2003-Lima del 18 de agosto de 2003, la Casación N° 1655-2002-Lima del 28 de noviembre de 2003, la Casación N° 2894- 2005-Lima del 06 de junio de 2006, y la Casación N° 4078-2006-Lima

del 03 de diciembre de 2007, la sala suprema cambia otra vez de parecer y concluye que es precario el arrendatario o comprador cuyo contrato fue resuelto extrajudicialmente.

De otra parte, en la Casación N° 1918-2005-Chincha del 02 de mayo de 2006, la Casación N° 1074-2004-La Libertad del 24 de mayo de 2006, y en la Casación N° 3332-2006-Lima del 16 de mayo de 2007, se precisa que los títulos posesorios inválidos configuran posesión ilegítima y no posesión precaria, habida cuenta de que la posesión precaria importa que la posesión se ejerza sin título alguno, es decir, que no exista ni siquiera un título inválido que justifique su posesión. Contradictoriamente, en la Casación N° 1625-2004-Lima del 23 de agosto de 2005, se establece que el poseedor precario es una figura que bien se puede asimilar a la del poseedor ilegítimo.

En la Casación N° 1878-2004-Lima Norte del 04 de octubre de 2005, se precisó que el servidor de la posesión merced a un vínculo laboral con el propietario, se convierte en precario al extinguirse el mismo; empero, en la Casación N° 2422-2002-Lima del 13 de diciembre de 2002, la Corte Suprema ya había establecido que no es precario el servidor de la posesión, que ha sido requerido por el propietario del bien para su devolución.

Otro caso contradictorio es el que se verifica a razón de la Casación N° 2764-2002- Lima del 10 de febrero de 2013, donde se establece que no es precario el arrendatario cuyo contrato concluyó por comunicación cursada por el nuevo propietario del bien a quien el arrendador se lo vendió; no obstante, posteriormente, en la Casación N° 5388-2008-Lima del 25 de agosto de 2009 y en la Casación N° 2165-2009-Lima del 12 de noviembre de 2009, la Corte Suprema cambia de criterio, afirmando que sí es precario el arrendatario cuyo contrato fue concluido mediante comunicación escrita por el nuevo propietario.

La Casación N° 85-2004-Lima del 25 de abril de 2005, estableció que es precario aquel que sustenta su posesión en recibos de pago de autovalúo, así como constancias de posesión; mientras que, en la Casación N° 3520-2006-Lima del 16 de mayo de 2007 y la Casación N° 4098-2007-Lima del 01 de

septiembre de 2018, se adoptó el criterio de no considerar como precario a quien posee merced a una constancia de posesión.

De igual manera se advierte contradicción en la Casación N° 1819- 2005- Huaura del 14 de septiembre de 2005, cuando se dice que no es precario el ocupante que sustenta su posesión en un contrato de cesión de derechos, otorgado por persona que ciertamente no es el actor que alega la propiedad; mientras en la Casación N° 2459-2002- La Libertad del 13 de enero de 2003 y 43-2008-Pasco, en las que se adopta como criterio que es precario quien ocupa el bien con un título otorgado por persona que no es el propietario.

Finalmente, conviene anotar lo resuelto por la Corte Suprema en la Casación N° 917-2001-La Libertad, en la que establece que es precario quien alega y acredita venir poseyendo el inmueble a título de propietario, alegando además que lo ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio; así como lo resuelto en las Casaciones 1490-2003-Arequipa y 2854-2010-Ucayali, en las que se estableció que la existencia de un proceso judicial de nulidad de acto jurídico, es título suficiente que justifica la posesión sobre el bien.

2.2.7. Artículo 1700 del CC: ¿El contrato de arrendamiento continúa después de su vencimiento?

Una interpretación literal del artículo 1700 del Código Civil parece decir que el contrato se prolonga después de su vencimiento porque el texto señala lo siguiente: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”.

Este artículo ha sido comentado por diversos autores nacionales quienes consideran que, efectivamente, el artículo 1700 del Código Civil se refiere a la “continuación del contrato”, es decir, interpretan que el contrato de arrendamiento continúa o se extiende en su vigencia, más allá de la fecha de vencimiento.

2.2.7.1. Una necesaria interpretación distinta del artículo 1700 del Código Civil

No compartimos la opinión de quienes interpretan literalmente el artículo 1700 del Código Civil porque consideran que el contrato de arrendamiento continúa después de la fecha de su conclusión.

Si como consecuencia del artículo 1699 del Código Civil, el simple transcurso del tiempo importa automáticamente la conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada, bajo ninguna circunstancia podría interpretarse que el contrato continúa después de la fecha de vencimiento del plazo pactado.

Entendemos que interpretar literalmente el artículo 1700 del Código Civil y, por ende, considerar que el contrato de duración determinada continúa después de la fecha de vencimiento, es desconocer, contravenir e inaplicar lo establecido en el artículo 1699 del Código Civil, el cual expresa que el “arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes”.

Es evidente que resulta totalmente contradictorio considerar, por un lado, que, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, el contrato concluya automáticamente, pero que, a su vez, se entienda también, que el contrato de arrendamiento continúa. Es decir, resulta carente de sentido, que se considere que el contrato se extinga y que, a su vez, siga existiendo y surta efectos.

Entender que el contrato continúa, es desconocer el plazo de vigencia que pactaron las partes. Es más, si se interpreta que el contrato continúa después de su vencimiento, es como premiar a la parte infiel en el contrato. De ninguna manera el legislador podría asumir que, una vez vencido el plazo pactado en el contrato de arrendamiento, la ocupación del bien por el arrendatario y la no solicitud de devolución del bien por el arrendador, son hechos que permitan inducir alguna manifestación de voluntad de las partes para continuar con el contrato.

Lo cierto es que ambas normas existen. No se trata de una norma posterior que deroga una anterior, ni de una norma especial respecto de una norma general. Se trata de dos normas que fueron promulgadas al mismo tiempo, se

encuentran en el mismo cuerpo normativo, inclusive en el mismo capítulo relativo a la conclusión del arrendamiento y que, por ende, deben ser interpretadas de manera coherente, en el sentido que ambas normas produzcan algún efecto y no en el que, arbitrariamente, se privilegie una norma y se inaplique la otra.

El artículo 1700 del Código Civil, en realidad trata de cubrir normativamente una situación jurídica de hecho, que suele ocurrir en la realidad: comúnmente el arrendatario continúa usando el bien arrendado con posterioridad a la conclusión del contrato de duración determinada. Efectivamente, si solamente existiera el artículo 1699 del Código Civil, el arrendador no tendría derecho a reclamar conceptos de un contrato que ha concluido (fenecido) y únicamente le quedaría expedito el camino de reclamar y acreditar, en un largo proceso judicial, una eventual indemnización por el uso del bien arrendado después de la conclusión del arrendamiento. Precisamente, esto es lo que busca evitar el legislador, estableciendo en el artículo 1700 del Código Civil, las consecuencias jurídicas aplicables a aquella situación jurídica de hecho, en la que no existe contrato, dado que el contrato de arrendamiento concluyó a la fecha de vencimiento, conforme lo dispone el artículo 1699 del Código Civil. El gran inconveniente es que el artículo 1700 del Código Civil, tiene una redacción imprecisa que ha motivado que los distintos operadores, arriben a posiciones o conclusiones inexactas respecto de sus alcances e interpretación.

Consideramos que, como lo establece el artículo 1699 del Código Civil, el contrato de arrendamiento culmina (se extingue) automáticamente al vencimiento del plazo pactado. En consecuencia, con posterioridad al vencimiento del plazo, ha concluido el contrato de arrendamiento y se genera una situación jurídica de hecho, en la que no existe contrato, la cual se va a regir con las estipulaciones y reglas del contrato de arrendamiento que ha concluido. Es decir, la interpretación del artículo 1700 del Código Civil, no debe llevarnos a la conclusión que el contrato de arrendamiento continúa, por el contrario, el contrato concluyó, se extinguió. El contrato de arrendamiento no continúa, sin embargo, la situación jurídica posterior a la conclusión del contrato de arrendamiento, se va a regir por las mismas reglas o estipulaciones del contrato que ha concluido.

Precisamente, a través del artículo 1700 del Código Civil, el legislador ha buscado establecer las reglas que serán aplicables durante esa situación posesoria, en un contexto en la que el contrato de arrendamiento ha concluido. A falta de contrato vigente, el legislador optó por aplicar, a ese período sin contrato vigente, las mismas estipulaciones y reglas que venían rigiendo la relación de las partes, sin considerar que el contrato continúe, en modo alguno. Esas reglas del contrato concluido continuarán aplicándose, desde el día siguiente del vencimiento del plazo pactado hasta que el arrendador solicite la devolución del bien arrendado. Así, después del vencimiento del plazo, el ex arrendador y el ex arrendatario continuarán rigiéndose “bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento” como lo expresa el artículo 1700 del Código Civil *in fine*.

En conclusión, a través del artículo 1700 del Código Civil, no podría interpretarse que el legislador extendió la vigencia de un contrato de arrendamiento que había concluido, sino que, por el contrario, reconociendo que el contrato ha concluido, sólo establece cuáles son las reglas que aplicarán en el período de tiempo que abarca desde la culminación del contrato de arrendamiento y la solicitud de devolución del bien por parte del arrendador.

Por ello consideramos que no se debe interpretar literalmente el artículo 1700 del Código Civil, si no, por el contrario, se debe buscar una interpretación que sea coherente y que permita armonizar los distintos artículos aplicables. Esto evitará que se inapliquen arbitrariamente artículos vigentes del Código Civil o que se arribe a posiciones contradictorias, marchas y contramarchas jurídicas

2.3. DEFINICIONES Y TÉRMINOS BÁSICOS.

- **ACTO JURÍDICO:** “El concepto, entendida como la posibilidad o el resultado de hacer algo. Un acto jurídico, en este sentido, constituye una acción que se lleva a cabo de manera consciente y de forma voluntaria con el propósito de establecer vínculos jurídicos entre varias personas para crear, modificar o extinguir determinados derechos”.
- **ARRENDAR.** - Dar una cosa para usarla por un tiempo a cambio de una cantidad de dinero y con unas condiciones determinadas.
- **CONTRATO:** “Se define contrato al acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia”
- **CONCILIACIÓN JUDICIAL:** “En el proceso judicial de haber audiencia de conciliación se lleva a cabo por un tercero imparcial, llamado juez, que tiene como misión fundamental solucionar el conflicto imponiendo una sentencia que es de obligatorio cumplimiento”.
- **POSEEDORES:** “Se denomina poseedor a toda aquella persona que usan o disfrutan un determinado bien, pudiendo ser un inquilino, invasores, usurpadores o los propietarios de un bien”.
- **POSESIÓN:** “Se denomina posesión básicamente al hecho de ejercer dominio sobre el bien”.
- **POSEEDOR PRECARIO:** “Tiene la calidad de poseedor precario aquellas personas que ejercen la posesión –usan o disfrutan- de un bien sin algún título o acto que las autorice para ello, o aquellas cuyo título ya ha fenecido”.

2.4. VARIABLES.

Variable independiente

x1: Ocupador precario

Variable dependiente

y1: Pago de arrendamiento.

y2: Vencimiento del contrato

y3: Entrega del bien

2.5. SUPUESTOS.

2.5.1. Supuesto General.

- La Casación N° 908-2016-Santa sobre procedencia de la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien.

2.5.2. Supuestos Específicos.

- El pago de la renta convenida como supuesto de continuación del arrendamiento.
- El pago de la renta convenida posterior a la solicitud de entrega del bien como supuesto de penalidad.
- La solicitud de entrega del bien como supuesto para la declaración de precario

CAPITULO III
METODOLOGÍA

3.1. METODOLOGÍA.

El presente trabajo de investigación se enmarca dentro de las investigaciones BÁSICAS, pues busca alcanzar un conocimiento teórico jurídico la procedencia de la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien

En cuanto al **tipo de investigación**, es descriptiva, pues con la presente Casación pretendemos exponer los alcances jurídicos del artículo 1700º del código civil, en su aplicación para la casación en cuestión. Según Tamayo y Tamayo M. señala que la investigación descriptiva “comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, y la composición o proceso de los fenómenos. El enfoque se hace sobre conclusiones dominantes o sobre grupo de personas, grupo o cosas, se conduce o funciona en presente”. **(Tamayo y Tamayo, 2014, p. 35)**

Asimismo, al ser el presente trabajo un Método de Estudio de caso se busca conocerlos hechos de la Casación N° 908-2016/SANTA, proponer estrategias de solución ante la problemática planteada y elaborar proyectos de resolución o propuestas para superar los problemas identificados.

3.2. ESCENARIO CULTURAL.

El escenario cultural se desenvuelve dentro del ámbito de derecho civil, siendo la muestra del estudio de la Casación N° 908-2016/SANTA

3.3. MUESTRA.

La muestra de estudio estuvo constituida por el fallo de los Magistrados que integran la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, emitió la Casación N° 908-2016/SANTA, sobre el tema de desalojo por ocupador precario.

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

Las técnicas a utilizarse en el presente trabajo de investigación son las que a continuación se detallan:

3.4.1. ANÁLISIS DE DOCUMENTOS.

Con esta técnica se obtendrá la información sobre la Casación N° 908-2016/SANTA, realizan un ponderado análisis, sobre el desarrollo jurídico y jurisprudencial del doloso como vicio de la voluntad y causal de anulabilidad del acto jurídico.

3.4.2. FICHAJE DE MATERIALES ESCRITOS.

Para obtener la información general del marco teórico y la situación de la legislación, para una determina conceptualización.

3.5. PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS:

Para la recolección de datos se realizó las siguientes actividades:

- Se procedió posteriormente a extraer los fundamentos de los fallos emitidos por los órganos jurisdiccionales que conocieron y resolvieron este caso.
- Se comparó el fallo y los fundamentos de la casación con otras casaciones a fines aeste conflicto jurídico.
- Se procedió posteriormente a la elaboración de los resultados encontrados.
- La recolección estuvo a cargo de los autores del método de caso.
- El procesamiento de la información se realizó mediante el uso de la Constitución Política del Perú de 1993, Código Civil, y Código Procesal Civil.
- Durante toda la recolección de información se aplicaron los principios éticos y valores de la investigación.

3.6. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL ESTUDIO:

Los instrumentos utilizados no fueron sometidos a validez y confiabilidad, por tratarse de la Casación N° 908-2016/SANTA, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de justicia de la República.

3.7. PLAN DE ANÁLISIS, RIGOR Y ÉTICA:

La presente investigación se realizó explorando bibliografía de diferentes autores, realizando un análisis comparativo de la normatividad, se utilizó la recolección de datos bibliográficos, y pasó por un cotejo de las mismas con otros trabajos de investigación; la presente investigación tuvo un análisis riguroso, desde el planteamiento de la casación, asimismo hemos procurado seguir todo los lineamientos en cuanto a los derechos de autor, y darle nuestro propio aporte en lo concerniente al análisis doctrinal y normativo sobre contratos de arrendamiento y ocupador precario.

CAPTÍULO IV

RESULTADOS

Con respecto al análisis de la **Casación N.º 908-2016- Santa**:

- En la presente investigación se obtiene como resultado que, Conforme a la naturaleza jurídica de la institución estudiada, se determina que procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato, es decir que, vencido el contrato, la voluntad de las partes persiste en la forma y modo, hasta que se exija formalmente mediante requerimiento de entrega del bien.
- En la investigación el resultado sostiene que, el arrendatario adquiere la calidad de precario, al momento que se le requiere la devolución del bien posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento, puesto que, en ese momento, su título de arrendamiento que justifica su posesión legítima del predio, se convierte en fenecido, y de conformidad con el artículo 911° del código civil, se convierte en poseedor precario por título fenecido.
- La investigación obtiene resultado que, no se ha infringido el artículo 1700° del código civil, puesto que, de conformidad al haberse vencido el plazo del contrato, el arrendatario permaneció en el uso del bien arrendado, pero ello, no se entiende que hay renovación tácita sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hecho que se produjo hasta que el arrendador solicitó su devolución, la cual, por mandato imperativo de la ley, lo puede pedir en cualquier momento.
- En la investigación se determina como resultado, que el pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, puede considerarse un pago por penalidad de parte del arrendatario, de conformidad con el artículo 1704° del código civil se establece que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y a cobrar la penalidad convenida; es decir, la ley faculta a exigir el cobro de la penalidad no importando el cobro de los mismos la continuación del arrendamiento cuando el plazo de este se ha vencido o se ha cursado el aviso de conclusión del arrendamiento.

- Finalmente, la investigación obtiene el resultado que, no se ha transgredido la norma establecida en el artículo 547 del Código procesal Civil, puesto que, la excepción invocada no es aplicable al proceso, porque, la naturaleza de la pretensión es desalojo por ocupante precario y, por ende, no es una materia cuantificable, en consecuencia, las pretensiones de excepciones por incompetencias a razón de materia, serán contrarias a la naturaleza jurídica de la institución procesal invocada.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

Con respecto al análisis de la **Casación N° 208-2016- DEL SANTA**, se ha podido determinar lo siguiente:

En los contratos de arrendamiento de conformidad al artículo 1700 del Código Civil “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, en ese orden de ideas, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.” En consecuencia, el contrato de arrendamiento seguiría vigente, pese a estar vencido, hasta el requerimiento de la devolución del bien.

El Pleno Casatorio nos refiere que refiere que no constituye un caso de título fenecido el supuesto de vencimiento del contrato de arrendamiento, toda vez que esto no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Es solo en el caso de existencia de requerimiento, que recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

En los contratos de arrendamiento, conforme lo establece la doctrina y la jurisprudencia antes citada, el contrato de arrendamiento vencido de por si no tiene la condición de precario; en ese sentido, el Pleno, concluye que el arrendador podrá interponer demanda de ocupador precario si ya ha vencido el contrato y el arrendatario no ha cumplido con salir del inmueble al haberse requerido la entrega del bien.

La normativa civil vigente y el pleno casatorio, configura la ocupación precaria, haciendo alusión al artículo 1700 del Código Civil, indicando que “(...) 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 asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Solo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

En Pleno Casatorio que se pronuncia sobre la extensión del plazo en los contratos de arrendamiento, en este pleno casatorio el contrato de arrendamiento, se debe dar únicamente con el pago realizado por el arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien, esto no puede ser considerado como un elemento que implique la continuación del contrato de arrendamiento, sino como una penalidad, conforme al artículo 1704 del Código Civil.

El proceso de desalojo por vencimiento de contrato es la competencia paz letrado, pero en la investigación la sola mención del monto cuantificable como pago de alquiler de predio, no debe considerarse como tal, puesto que, la materia de desalojo, sea de naturaleza de vencimiento de contrato o por ocupante precario, es de naturaleza procesal especial al no ser materias cuantificables.

CAPÍTULO VI
CONCLUSIONES

- La naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento determina que procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato hasta que se exija formalmente mediante requerimiento de entrega del bien.
- El arrendatario adquiere condición de ocupante precario, al requerimiento de la devolución del bien posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento dada la naturaleza que su título se convierte en fenecido.
- Se infringe el artículo 1700° del código civil, si vencido el plazo del contrato de arrendamiento se permanece en el uso del bien arrendado si el arrendador solicitó su devolución del bien materia de arrendamiento.
- El pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, es de naturaleza jurídica como concepto pago por penalidad de parte del arrendatario, de conformidad con el artículo 1704° del código civil.
- No se ha transgredido el artículo 547 del Código procesal Civil, cuando la excepción invocada no es aplicable al proceso, cuando la naturaleza de la pretensión es desalojo por ocupante precario al ser una pretensión de materia no cuantificable.

CAPÍTULO VII

RECOMENDACIONES

- Establecerse que se determine la cláusula de allanamiento futuro en el acto jurídico de naturaleza patrimonial de contratos de arrendamiento de bien mueble.
- En procesos de naturaleza patrimonial se debe accionar en vía de conocimiento la pretensión de indemnización por daños ocasionados con el incumplimiento del requerimiento de la devolución del bien requerido.
- Incorporar mediante reforma legislativa en el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial como requisito de procedibilidad a los contratos con firma legalizadas en los arrendamientos con cláusula de allanamiento futuro, a efectos de garantizar la celeridad como medio alternativo de solución de conflictos de intereses e incertidumbre jurídica.

CAPÍTULO VIII

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Acuerdo Plenario

- Cas N° 2195-2011-Ucayali de fecha 13.08.2012

2. Casaciones

- Cas N° 1663-2017- Lima de fecha 22.01.2018.
- Cas N° 3736-2016- Arequipa de fecha 10.01.2018.
- Cas N° 2156-2014, Arequipa de fecha 15.08.2014.
- Cas N° 3620-2006, Lima, de fecha 16.05.2007.
- Cas N° 982-2003, Lima, de fecha 22.08.2003.

3. Tesis

- Pintado Julca, Annie y Puscan Culqui, Elvia Maridol. En la tesis para optar el título profesional de abogado. “Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo”. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, 2020.
- Cajusol García, Néstor José. En la tesis para optar el título profesional de abogado. “Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”. Universidad Católica Santo Toribio de Mogorejo, 2018.
- Amaya Chirinos, María Isabel Alejandra. En la tesis para optar el título profesional de abogado. “El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”. Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo, 2016.
- Castillo Castro, Luis Enrique. En la tesis para optar el título profesional de abogado. “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”. Universidad Privada Antenor Orrego, 2015

4. Autores

- Albaladejo, M. (1977). Derecho civil ii. Derecho de obligaciones, vol. ii. Barcelona: Bosch.
- Avendaño, J. (1986). La posesión ilegítima o precaria. Lima: Themis.
- Barandarián, J. (1992). Tratado de derecho civil peruano, tomo IV, 1ª edición. Lima: Gaceta jurídica.
- Castillo Freyre, M. (2010). Tratado de los contratos típicos. Lima: Palestra.
- Díez Picazo, A. y. (1999). Sistema de derecho civil, Madrid: Stela.
- H, C. M. (2000). Curso elemental de derecho civil, Tomo III. Lima: Gaceta Jurídica.
- Lama More, H. (2008). El título posesorio en el derecho civil peruano. Revista Oficial del Poder Judicial.
- Ledesma Narváez, M. (2011). Comentarios al Código Procesal Civil. Lima: Gaceta Jurídica.
- Messineo, F. (1971). Manual de derecho civil y comercial. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América.
- Morales Hervias, R. (2012). La inconsistente “declaración” de oficio de la nulidad del contrato en el Código Civil peruano de 1984. En Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica, N° 219.
- Tamayo y Tamayo, M. (2014). El proceso de la investigación científica. Grupo Noriega Editores.
- Torres Vásquez, A. (1992). El contrato de Joint venture. Revista de derecho y Ciencias Políticas, 16.

5. Página Web. –

- Bravo, S. (1995). Contratos modernos. Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/3504/1/RE_MAESTRIA_DE_R_ADRIAN.VASQUEZ_ABUSO.DEL.DERECHO_DATOS.PDF

CAPÍTULO IX
ANEXOS

Anexo 01. Matriz de Consistencia

“PROCEDENCIA DE LA CONTINUACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN DETERMINADA POSTERIOR AL PAGO DEL ARRENDATARIO LUEGO DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO Y DEL REQUERIMIENTO DE ENTREGA DEL BIEN: CASACIÓN N° 908-2016/SANTA”

PROBLEMA	OBJETIVO	VARIABLES	SUPUESTOS	METODOLOGIA
<p>Problema General</p> <p>¿Procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien?</p> <p>Problema Especifico</p> <p>¿En qué momento el arrendatario adquiere la calidad de precario?</p> <p>¿En qué casos es aplicable la renovación automática en los contratos de arrendamiento vencidos?</p> <p>¿Se ha infringido el artículo 1700° del código civil? ¿El pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, puede considerarse un pago por penalidad de parte del arrendatario?</p> <p>¿Se ha transgredido la norma establecida en el artículo 547 del Código procesal Civil?.</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar la procedencia de la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>- Establecer en qué momento el arrendatario adquiere la calidad de precario</p> <p>- Determinar en qué casos es aplicable la renovación automática en los contratos de arrendamientos vencidos</p> <p>- Indicar si se ha infringido el artículo 1700° del código civil</p> <p>- Establecer si el pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, puede considerarse un pago por penalidad de parte del arrendatario</p> <p>- Determinar si se ha transgredido la norma establecida en el artículo 547 del Código procesal Civil</p>	<p>Variable Independiente</p> <p>x1: Ocupador Precario</p> <p>Variable Dependiente</p> <p>y1: Pago de arrendamiento.</p> <p>y2: Vencimiento del contrato</p> <p>y3: Entrega del bien</p>	<p>General</p> <p>La Casación N° 908-2016-Santa sobre procedencia de la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien</p> <p>Especifico</p> <p>El pago de la renta convenida como supuesto de continuación del arrendamiento</p> <p>El pago de la renta convenida posterior a la solicitud de entrega del bien como supuesto de penalidad.</p> <p>La solicitud de entrega del bien como supuesto para la declaración de precario</p>	<p>Tipo de Investigación.</p> <p>Básico - Descriptivo</p> <p>Población y Muestra.</p> <p>Casación N° 908-2016- Santa</p> <p>Técnica e instrumento de recolección de datos:</p> <p>- Análisis de documentos</p> <p>- Fichaje de materiales escritos</p>

Anexo 02.

PROYECTO DE LEY

INCORPORACION DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD A LOS CONTRATOS CON FIRMA LEGALIZADAS EN LOS ARRENDAMIENTOS CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO.

Primero. - La presente ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

Segundo. - Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley.

Tercero. - El desalojo es un proceso breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho de usar y gozar del bien para que desocupe y deje a su disposición. En el contrato de arrendamiento vencido el plazo y la permanencia del arrendatario en posesión del bien es aplicable el artículo 1700 del CC. Torres Vásquez, sostiene que el arrendador debe demandar por vencimiento de contrato ya que el arrendatario tiene título que justifica su posesión que es el título vencido. Así mismo González barrón sostiene que el arrendatario no deviene en precario ya que quedan pendientes deberes de liquidación.

Con respecto al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento y la continuidad del arrendatario no se convierte en un contrato indeterminado tampoco se pone fin median aviso de devolución, y este no lo convierte en precario, es así que el autor Palacios Paiva afirma que el arrendador no puede calificar como precario al arrendatario aunque haya causa legal de desalojo ya sea por resolución o rescisión del vínculo o falta de pago y demás causa de la acción de desahucio, no es causa determinante de una situación de precario.

En lo concerniente si el arrendatario deviene en precario vencido el contrato de arrendamiento, no deviene en precario debido a que quedan el cobro de la cláusula

penal y en este caso la posesión del arrendatario se transforma en ilegítima, por lo tanto, no es de aplicación el artículo 911 del CC.

Se desarrolló los fundamentos teóricos del precario su conceptualización en la cual se encontró que es distinto del concepto que prescribe el código civil, es así que nuestra legislación presenta un concepto distinto, la doctrina lo define como el que entro en posesión del bien por liberalidad o por concesión graciosa sin pagar pensión. Nuestro código en el artículo 911 hace mención al poseedor sin título y título fenecido. Pero que esto no ha solucionado hasta el momento hay discusión.

Al tratar la relación de la posesión precaria con la posesión ilegítima, se encontraron diferencias en cuanto a la definición en la doctrina nacional, es así que el autor Castañeda la define a la posesión ilegítima, como la que carece de título valido o bien la de quien, habiéndolo tenido, este ha fenecido o caducado, pero también será ilegítimo la que se obtenga de quien no tenía derecho a poseer el bien o carecía de derecho de manera que tras el requerimiento de la conclusión, la ilegitimidad del arrendador no lo convierte en precario. Ya que el artículo 911 prescribe que la posesión precaria se ejerce sin título o el que teniendo título ha fenecido esta definición no es muy precisa además no menciona en qué casos fenece el título, además el concepto es distinto a posesión ilegítima ya que esta se clasifica en de buena fe y mala fe.

II. ANTECEDENTES

El contrato es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo conoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. También es aquel acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación de carácter patrimonial.

Díez Picazo y Gullón transcriben la definición del Código Civil español contenida en el Artículo 1543 el cual señala **“que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”**. (Díez Picazo, 1999, p. 270)

En nuestro Código Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra tipificado en el Libro VII, Sección Segunda. Contratos Nominados, Título VI, Arrendamiento y lo regula en el artículo 1666, que señala lo siguiente: “Por el arrendamiento el

arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

El contrato de arrendamiento en cuanto al nombre es un contrato nominado. En cuanto a su regulación es un contrato típico, pues está regulado en la ley (Código Civil). En cuanto a su estructura es un contrato simple, pues genera una relación jurídica. En cuanto a su contenido el arrendamiento es de naturaleza civil o mercantil (leasing). En cuanto a su autonomía el arrendamiento es un contrato principal. En cuanto a su formación es un contrato consensual. En cuanto al tiempo es un contrato de duración, el cual puede ser determinado, determinable o indeterminado. En cuanto a su rol económico, el arrendamiento es un contrato de goce, pues está destinado al disfrute del bien por el arrendamiento, sin tener la disposición de este.

En cuanto a su función el arrendamiento es un contrato fundamentalmente constitutivo, aunque podría formar parte, por excepción, de contratos modificatorios, pero nunca será resolutorio, ya que siempre se generará la obligación por parte del arrendador de entregar en uso el bien al arrendatario y el arrendatario asumirá la obligación de pagar por dicho uso una renta determinada.

En cuanto a los sujetos a quienes obliga el arrendamiento es un contrato individual, ya que las obligaciones creadas por él afectan únicamente a las partes que lo celebran. En cuanto a la prestación el arrendamiento es, esencialmente, un contrato bilateral, sinalagmático o de prestaciones recíprocas.

Una parte, el arrendador, se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien, mientras que el arrendatario se compromete a pagar cierta renta convenida. En cuanto a la valoración el arrendamiento es un contrato celebrado a título oneroso. En cuanto al riesgo el contrato de arrendamiento es fundamentalmente un contrato conmutativo, pues la existencia y cuantía de las prestaciones que deben cumplir el arrendador y el arrendatario son ciertas, vale decir, conocidas de antemano; aunque la naturaleza del arrendamiento no impediría que revistiera la modalidad de aleatorio. Y en cuanto a sus efectos el arrendamiento es un contrato meramente obligatorio u obligacional.

El contrato de arriendos es necesariamente bilateral, oneroso, sujeto a modalidad de condición y plazo, con prestaciones recíprocas, patrimonial. El fundamento sobre el cual reposa el contrato de Arriendos como de los demás, es el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades sobre el objeto del contrato. Este consentimiento

debe comprender a todas las cuestiones que conforman el objeto del contrato. Lo que supone que, la voluntad jurídica consensuada no esté afectada de ningún vicio que la haga ineficaz.

El contrato de arriendos como todo acuerdo de voluntades, es obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, porque se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común en las partes y quien niega esa coincidencia debe probarla.

III. PROPUESTA

Que, existiendo la necesidad de otorgar celeridad a los procesos judiciales en materia de desalojo, y ante la promulgación de la LEY N° 30933 LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL. Por tal motivo, se plantea la aprobación y promulgación de la LEY QUE **INCORPORACION DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD A LOS CONTRATOS CON FIRMA LEGALIZADAS EN LOS ARRENDAMIENTOS CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO**

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.
2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.
3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

Debiéndose consignar de la siguiente forma y modo

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.
2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; **con firma legalizada de fecha cierta** o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.
3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.

Asimismo, en el siguiente artículo.

Artículo 6. Requisitos de la solicitud

6.1. La solicitud de desalojo se presenta por escrito, señalando el nombre del propietario o el de aquel que tenga derecho a la restitución del bien inmueble, su domicilio, documento de identidad y firma; así como, el nombre del arrendatario, su domicilio contractual, de ser el caso, su número o copia del documento de identidad.

6.2. A la solicitud de desalojo se adjuntan los siguientes documentos:

1. El original o la copia legalizada del formulario FUA, **con firma legalizada de fecha cierta** o de la escritura pública del contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley.
2. El original o la copia legalizada de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y a su domicilio contractual, de ser el caso; mediante ella se requiere la restitución del bien inmueble por el vencimiento del plazo o por la resolución del contrato por falta de pago, según corresponda.

6.3. La solicitud de desalojo solo puede ampararse en las causales establecidas en el artículo 7 de la presente ley. Las partes pueden recurrir ante las autoridades competentes, a efectos de exigir el cumplimiento de las demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

IV. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

Con esta propuesta se estará beneficiando al estado peruano y personas naturales y jurídicas que incorpora la cláusula de allanamiento futuro en el acto jurídico de naturaleza patrimonial de contratos de arrendamiento de bien mueble. Siendo, que en procesos de naturaleza patrimonial se debe accionar en vía de procedimiento notarial para la tramitación y posterior ejecución en la vía judicial.

En ese sentido, serán los justiciables los máximos beneficiarios al obtener actividad procesal célere en los conflictos de intereses.

V. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente propuesta legislativa tendrá impacto directo sobre derecho notarial y patrimonial, pero su mayor implicancia en el derecho procesal.

VI. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta legislativa se vincula con el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato en la vía notarial y ejecución en la vía judicial.



Anexo 03.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

La comunicación del vencimiento del contrato de arrendamiento y el requerimiento de la devolución del bien, acreditan el decaimiento de la relación contractual, por ende el pago realizado por el arrendador, luego de dicho decaimiento debe ser considerado dentro de los alcances establecidos en el Art. 1704 del CC, según el cual dicho pago no implica la continuación del contrato de arrendamiento

Lima, quince de noviembre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número novecientos ocho – dos mil dieciséis, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, interpuso recurso de casación a fojas ciento cincuenta, contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, en los seguidos por Eduardo Campana Cruzado, sobre desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA

Según escrito de fojas once, Eduardo Campana Cruzado interpone demanda a fin que Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda desaloje el inmueble



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

de su propiedad ubicado en la Urbanización Cáceres Aramayo Manzana "A" –Lote 42- del Distrito de Nuevo Chimbote.

El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

- 1.1. En el año 2008, dejó a un familiar para que cuide el inmueble de su propiedad, basándose en la buena fe del familiar; sin pensar que iba a dar ingreso al demandado.
- 1.2. El familiar que dejó ingresar a su inmueble al demandado, habrían celebrado un contrato verbal de arriendo del inmueble. "Es como tomó posesión del inmueble, y al percatarse de su ocupación precaria trató el de celebrar un contrato de arriendo, que dicho contrato quedó únicamente en escrito, puesto que no cumplió con las cláusulas establecidas en dicho contrato. Quedando dicho contrato sin efecto".
- 1.3. En reiteradas veces conversó con el demandado, para que desocupe el inmueble de su propiedad, pero se resiste a desocupar el inmueble en litigio, el cual habita aproximadamente cinco años.
- 1.4. Ha cursado cartas notariales reiteradas veces, para la entrega del inmueble e invitado a un centro de conciliación extrajudicial para llegar a un acuerdo armónico, pero en una actitud dolosa se ha negado de ello.
- 1.5. El demandado ha llegado a hacer cambios como ampliaciones en la parte superior del inmueble ocupado de manera parcial (techo) unos dormitorios y depósitos de madera sin su consentimiento.

2. CONTESTACIÓN Y EXCEPCIÓN

Mediante escrito de fojas cuarenta y siete, el demandado deduce excepción de incompetencia, alegando principalmente que:

- 2.1. Respecto de la **excepción de incompetencia**:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 2.1.1.** Conforme a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de fecha uno de agosto de dos mil ocho (que adjunta), la merced conductiva pactada fue doscientos cincuenta con 00/100 nuevos soles (S/. 250.00) mensuales desde el uno de agosto de dos mil ocho hasta el uno de agosto de dos mil diez, luego será la suma de trece mil con 00/100 nuevos soles (S/. 13,000.00) por los siguientes tres años y un mes, que traducido en meses tenemos 37 meses, que implica siete mil trescientos cincuenta y uno con 36/100 nuevos soles (S/. 7. 351.36).
- 2.1.2.** Conforme al artículo 547 del Código Procesal Civil segundo párrafo, cuando la renta mensual es mayor a 50 URP, o no exista cuantía son competentes los jueces civiles. Cuando la cuantía sea hasta 50 URP, son competentes los Jueces de Paz Letrado.
- 2.1.3.** Que, por consiguiente el despacho carece de competencia en razón de la cuantía siendo competente el Juzgado de Paz Letrado
- 2.2.** Respecto de la **contestación:**
- 2.2.1.** Es falso que haya ingresado al inmueble cuyo desalojo se incoa, a través de un familiar del demandante.
- 2.2.2.** Es falso que se resista a desocupar el inmueble.
- 2.2.3.** Es falso que el demandante le haya cursado cartas notariales para la entrega del inmueble.
- 2.2.4.** El demandante le alquiló el inmueble sub litis, por una renta que inicialmente fue de doscientos cincuenta con 00/100 nuevos soles (S/. 250.00) mensuales, y luego por trescientos cincuenta y uno con 36/100 nuevos soles (S/. 351.36).
- 2.2.5.** La demanda de desalojo es por la causal de ocupación precaria, y con la copia legalizada del contrato de arrendamiento se acredita que dicha condición atribuida por el demandante es falsa.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 2.2.6.** Que, si bien es cierto el contrato de arrendamiento vencido, no es menos cierto que el recurrente a continuado pagando la renta mensual, consecuentemente existe el supuesto de la continuación del contrato conforme lo estatuye el artículo 1700 del Código Civil.
- 2.2.7.** Que, ante la continuación del contrato de arrendamiento, el recurrente no es ocupante precario, puesto que le asiste justo título para la tenencia del bien inmueble arrendado y cuyo desalojo se pretende, bajo el argumento de un supuesto ocupante precario, faltando a la verdad al manifestar que el demandado ingresó al inmueble por haberlo permitido un familiar suyo, cuando la verdad es que habita el inmueble en mérito al referido contrato de arrendamiento.
- 2.2.8.** En virtud a que la precariedad solo se da cuando existe ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, y en el caso de autos, ha acreditado tener justo título (contrato de arrendamiento) cuya continuación se da en el tiempo al haber seguido pagando la renta mensual, conforme lo he expresado en el numeral 1.4, y se acredita con la copia legalizada de los recibos de pago de la renta del alquiler, y que como anexo 1.c) se adjunta al presente escrito; en consecuencia, la demanda deberá declararse infundada en todos sus extremos.

3. RESOLUCIONES

Mediante resolución de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince emitida en la audiencia única, obrante a fojas setenta, se declaró infundada la excepción; y mediante resolución de fojas noventa y siete se concedió el recurso de apelación interpuesto por el demandado, contra la referida resolución.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez mediante resolución de fecha diez de setiembre de dos mil quince de fojas ciento dos, declara fundada la demanda, ordena que el demandado cumpla con desocupar y entregar el de propiedad del demandante ubicado en la Urbanización Caceres Aramayo, Manzana "A", Lote 42, Distrito de Nuevo Chimbote; sustenta su decisión en que:

4.1. De la copia literal de dominio de la Partida N° P09059060, se tiene que el demandante es copropietario del bien sub litis, por lo que tiene derecho e interés para solicitar se le restituya el predio.

4.2. A fojas treinta y uno obra el contrato de arrendamiento del bien sub litis, suscrito por Eduardo Campana Cruzado en su condición de arrendador y por don Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, en su condición de arrendatario, por el plazo de cinco años, desde el uno de agosto de dos mil ocho hasta el uno de setiembre de dos mil trece, pudiendo ser prorrogado o no 15 días previos a la fecha de vencimiento, pactándose monto de merced conductiva, por tanto, el demandado tiene justificado su posesión respecto al inmueble

4.3. El contrato de arrendamiento al que se hace referencia venció el uno de setiembre de dos mil trece y no consta en autos renovación del mismo, por el contrario ha sido requerida su entrega a través de sendas cartas notariales de fecha seis de junio de dos mil catorce y veinticinco de junio de dos mil catorce, por lo que a partir de las indicadas fechas el contrato de arrendamiento ha sido resuelto, y la posesión del demandado ha transitado a una condición ya no de arrendatario con contrato vigente o contrato fenecido, sino a un poseedor que debe restituir el bien a su propietario por haberse convertido, como efecto de las cartas notariales arriba requeridas, en ocupante precario sobreviviente.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 4.4.** Que, es de aplicación los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, el contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el uno del setiembre dos mil trece y no ha existido renovación del indicado contrato por tanto el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien de manera extrajudicial o judicial a través de la vía del desalojo por ocupante precario.
- 4.5.** A dicha conclusión ha arribado la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha uniformizado criterios de interpretación de ambos artículos 1700 y 1704 del Código Civil; pleno que ha sido publicado en el mes de agosto del año 2013, y es de cumplimiento obligatorio por parte de todos los órganos jurisdiccionales del país.

5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante resolución número 15 de fecha seis de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta y siete, confirmó la sentencia que declaró fundada la demanda; en mérito a los siguientes fundamentos:

- 5.1.** Respecto de la incompetencia: no se evidencia una pretensión susceptible de cuantificación, para efectos de delimitar la competencia con un Juzgado de Paz Letrado, dado que lo que se pretende es el desalojo por ocupación precaria, en tal sentido al no existir una cuantía resulta competente para conocer la presente causa en primera instancia especializado en los civil o el Juzgado Mixto, como en el presente caso, de conformidad con el artículo 547 del Código Procesal Civil.
- 5.2.** Que, el demandante ha acreditado ser copropietario del bien sub litis, con lo que acredita tener derecho e interés en que se le restituya el indicado predio.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

5.3. El contrato de arrendamiento suscrito por las partes por un periodo de cinco años, respecto del inmueble sub litis, el cual se inició el uno de agosto de dos mil ocho, lo cual justifica la posesión del demandado respecto del bien, respecto dicho documento pone en evidencia la fecha de vencimiento del mismo que fue hasta el uno de setiembre de dos mil trece; sin embargo, por declaración de la parte demandante en las cartas notariales de fojas sesenta y ocho a sesenta y nueve se evidencia la continuación del contrato de arrendamiento, conforme lo prescribe el artículo 1700 del Código Civil.

5.4. El actor ha solicitado la devolución del bien a través de las cartas notariales de fecha seis de junio de dos mil catorce (fojas sesenta y nueve) y veinticinco de junio de dos mil catorce (fojas sesenta y ocho), entendiéndose resuelto el contrato, siendo trasladada la posesión del demandado a una condición ya no de arrendatario con contrato vigente, sino a un poseedor que debe restituir el bien a su propietario, por haberse convertido a consecuencia de las cartas notariales en ocupante precario sobreviniente. En el presente caso, el contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el uno de setiembre de dos mil trece y no hay evidencia de una renovación verbal del contrato de arrendamiento como así alega la parte demandada, basándose en un incremento de la renta, dado que este argumento no se encuentra fehacientemente acreditado con los recibos que presenta (de fojas cuarenta y dos a cuarenta y cinco), al ser inconstante el pago de la mensualidad, por tanto el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien de manera extrajudicial, o judicial a través de la vía de desalojo por ocupante precario.

5.5. En consecuencia, conforme lo establecen los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, estando el arrendatario en uso del bien arrendado no existe renovación automática tácita, sino la continuación del arrendamiento, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual se hizo efectiva mediante



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

las cartas notariales mencionadas, y que no ha sido impedimento para que el arrendatario haya hecho uso de su derecho a cobrar una renta por los períodos precedentes, donde el cobro del mismo no importará la continuación del arrendamiento; por tanto lo alegado por el demandado no resulta oponible al derecho inscrito del demandante.

5.6. El demandado no ha acreditado contar con título que justifique su posesión y por el contrario se le ha requerido la devolución del bien sub litis.

6. RECURSO DE CASACIÓN

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, interpuso recurso de casación a fojas ciento cincuenta, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha uno de agosto de dos mil dieciséis, declaró procedente el recurso de casación por las causales de:

i) Infracción normativa del artículo 547 del Código Procesal Civil.

Refiere que está acreditado que el proceso ha sido tramitado ante Juez incompetente, que además se ha resuelto aplicando una extensión a la tesis de precariedad de parte del actor, lo que afecta el debido proceso al no encauzarse las pretensiones ante un Juez competente, revestido de toda potestad jurisdiccional. Expresa que en un Estado Constitucional de Derecho las interpretaciones erróneas no pueden permitir que avalen pronunciamientos de órganos judiciales ajenos al tema en litigio, o que exista una subrogación del demandante.

ii) Infracción normativa del artículo 1700 del Código Civil. Alega que se ha alejado el sustento de fondo de la excepción de incompetencia para apuntar que no se ha tenido en cuenta que después del requerimiento



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

notarial, se ha efectuado nuevos pagos de la merced conductiva, por lo que no se le ha puesto fin al contrato de arrendamiento.

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En el caso de autos, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, consiste en determinar si al emitirse la sentencia de vista se ha infringido o no, las normas relacionadas a la competencia del Juez de primera instancia, y descartado ello determinar si el demandado tiene justificación para poseer el bien, por cuanto habría existido una renovación del contrato de arrendamiento.

IV. FUNDAMENTOS:

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

procedimiento”². En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.

TERCERO.- Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396° del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386° del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

CUARTO.- Que, las alegaciones que sustentan la causal descrita en el *literal “i”* están dirigidas a cuestionar la excepción de incompetencia, la misma que ha sido declarada infundada en ambas instancias, lo que evidencia que el recurrente cuestiona un auto que no pone fin al proceso; aun así, a fin de no vulnerar el derecho al contradictorio, este Colegiado procederá a responder sus alegaciones.

QUINTO.- Como han concluido las instancias de mérito, nos encontramos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por cuanto tal como se ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es un supuesto de posesión precaria cuando, luego del vencimiento del contrato de

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogota, Colombia, 1990, p. 241



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

arrendamiento, el arrendador requiere la devolución del bien al arrendatario; de lo que se colige que el juzgado que tramitó el proceso sí resulta el competente para resolverlo al no existir una cuantía determinada; por lo que la infracción normativa procesal debe ser desestimada.

SEXTO.- Dicho ello, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la *infracción normativa material*, denunciada en el ***literal “ii”***; así tenemos que de conformidad al artículo 1700 del Código Civil “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.” El demandado invoca la infracción de la menciona norma, en tanto a su criterio el contrato de arrendamiento seguiría vigente por haber efectuado nuevos pagos de la merced conductiva.

SÉTIMO.- A fin de determinar si dicha norma ha sido infringida, resulta pertinente referirnos a la posesión precaria, la cual se encuentra regulada en el artículo 911 del Código Civil, el cual establece que “La posesión precaria es la que se ejercer sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Sobre la naturaleza del proceso que nos ocupa se ha pronunciado el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial y vincula a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: “*una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo*”.

NOVENO.- Por otro lado, en el literal c.3) del referido pleno casatorio, establece cuáles son los supuestos que configuran la ocupación precaria, entre ellos en su literal “II” hace alusión al artículo 1700 del Código Civil,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

indicando que “(...) 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 asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Solo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.”

DECIMO.- De lo antes precisado se colige que la instancia de mérito no ha infringido el artículo 1700 del Código Civil, por cuanto tal como se expresa claramente en la norma y como lo ha interpretado la Corte Suprema de la República en el IV Pleno Casatorio, se presume la continuación del contrato de arrendamiento hasta el requerimiento de la devolución del bien, lo cual ha sido probado a criterio de las instancias de mérito; debiéndose precisar que el pago, de lo que el demandado denomina “renta mensual” realizado luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien; no puede ser considerado como un elemento que implica la continuación del contrato de arrendamiento; en mérito a lo establecido en el referido Art. 1700 del CC y en atención a que, conforme a lo establecido en el Art. 1704 del CC, una vez vencido el contrato de arrendamiento o cursado el aviso de conclusión del mismo, si el demandado no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y cobrar una penalidad o, en su defecto una **prestación** igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, **sin que dicho cobro importe la continuación del contrato de arrendamiento**. Debiéndose considerar que la recepción de dicho prestación por parte del arrendatario, es realizado al amparo de la norma antes citada, pues el decaimiento de la relación contractual e encuentra plenamente acreditado con el transcurso de tiempo y las cartas notariales cursadas a su arrendador; por lo cual la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**SENTENCIA
CASACIÓN N°908-2016
DEL SANTA**

Desalojo por Ocupación Precaria

infracción normativa material invocada también debe ser desestimada y declarada infundado el recurso de casación.

V. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Adjetivo; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ciento cincuenta interpuesto por el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda; en consecuencia decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "*El Peruano*", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Eduardo Campana Cruzado, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez Supremo **De la Barra Barrera.-**

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Marg/Bag

**TRABAJO DE SUFICIENCIA
PROFESIONAL
METODO DE CASO JURÍDICO**



PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

“PROCEDENCIA DE LA CONTINUACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN DETERMINADA POSTERIOR AL PAGO DEL ARRENDATARIO LUEGO DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO Y DEL REQUERIMIENTO DE ENTREGA DEL BIEN: CASACIÓN N° 908-2016/SANTA”



AUTORES:

- Barbara de Rossi Alejandra Saquiray Bocanegra
- Vanessa Esther Valles Sánchez

INTRODUCCIÓN



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE

**CASACIÓN N°908-2016-
DEL SANTA**



DEMANDA



DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

DEMANDANTE



EDUARDO CAMPANA CRUZADO.

DEMANDADO



CARLOS ALBERTO EYZAGUIRRE TEJEDA

HECHOS

Eduardo Campana
Cruzado



Carlos Alberto
Eyzaguirre Tejada



Urbanización Cáceres Aramayo Manzana
"A" –Lote 42- del Distrito de Nuevo Chimbote

CONTESTACION Y EXCEPCION:

- **RESPECTO A LA CONTESTACION** : EL DEMANDADO NIEGA TODOS LOS HECHOS.
- **RESPECTO A LA EXCEPCION DE INCOMPETENCIA** : EL DEMANDADO DEDUCE EXCEPCION DE INCOMPETENCIA POR CUANTIA

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

- Declara fundada la demanda, ordena que el demandado cumpla con desocupar y entregar la propiedad al demandante ubicado en la Urbanización Cáceres Aramayo, Manzana "A", Lote 42, Distrito de Nuevo Chimbote

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

- La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante resolución número 15 de fecha seis de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta y siete, confirmó la sentencia que declaró fundada la demanda.



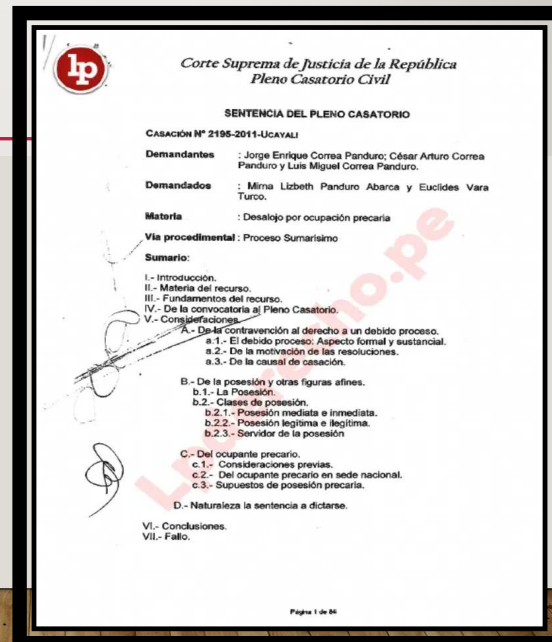
RECURSO DE CASACIÓN

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, interpuso recurso de casación que declaró procedente el recurso de casación por las causales:

Infracción normativa del artículo 547 del Código Procesal Civil

Infracción normativa del artículo 1700 del Código Civil

LA SALA SUPREMA



V. DECISIÓN:

- Por las consideraciones expuestas no se configura la causal de infracción normativa denunciada, por lo que en aplicación del artículo 397 del Código Adjetivo; declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ciento cincuenta interpuesto por el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda; en consecuencia decidieron **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciséis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Eduardo Campana Cruzado, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente, el Juez Supremo **De la Barra Barrera**.

ART.1666 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

ART, 91 I. POSESION PRECARIA



Es precario todo aquel que posee un bien sin título o cuando su título ha fenecido;

RESULTADO

1. Procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendamiento luego del vencimiento del contrato.

2. El arrendamiento adquiere la calidad de precario, al momento que se le requiere la devolución del bien posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento.

3. Vencido el plazo del contrato, el arrendatario permaneció en el uso del bien arrendado, la cual, por mandato imperativo de la ley, lo puede pedir en cualquier momento.

4. El pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, puede considerarse un pago por penalidad de parte del arrendatario, de conformidad con el artículo 1704° del código civil

5. No se ha transgredido la norma establecida en el artículo 547 del Código procesal Civil, puesto que, la excepción invocada no es aplicable al proceso.

DISCUSIÓN

ARTICULO 1700 DEL CÓDIGO CIVIL

“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, en ese orden de ideas, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.”

PLENO CASATORIO

No constituye un caso de título fenecido el supuesto de vencimiento del contrato de arrendamiento, toda vez que esto no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien.

CONCLUSIONES

1- Procede la continuación de arrendamiento de duración determinada posterior al pago del arrendatario luego del vencimiento del contrato hasta que se exija formalmente mediante requerimiento de entrega del bien.

2.El arrendatario adquiere condición de ocupante precario, al requerimiento de la devolución del bien posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento

3.Se infringe el artículo 1700° del código civil, si vencido el plazo del contrato de arrendamiento se permanece en el uso del bien arrendado si el arrendador solicitó su devolución del bien

4.El pago posterior del arrendamiento vencido el contrato, es de naturaleza jurídica como concepto pago por penalidad de parte del arrendatario

5.No se ha transgrede el artículo 547 del Código procesal Civil, cuando la excepción invocada no es aplicable al proceso

RECOMENDACIONES

Establecerse que se determine la cláusula de allanamiento futuro en el acto jurídico de naturaleza patrimonial de contratos de arrendamiento de bien inmueble.

Accionar en vía de conocimiento la pretensión de indemnización por daños ocasionados con el incumplimiento del requerimiento de la devolución del bien requerido.

Incorporar en el procedimiento de desalojo notarial los contratos con firma legalizada en los arrendamientos con cláusula de allanamiento futuro.

PROPUESTA LEGISLATIVA

- **INCORPORACION DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD A LOS CONTRATOS CON FIRMA LEGALIZADAS EN LOS ARRENDAMIENTOS CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO.**

-
- Que, existiendo la necesidad de otorgar celeridad a los procesos judiciales en materia de desalojo, y ante la promulgación de la LEY N.º 30933 LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL. Por tal motivo, se plantea la aprobación y promulgación de la LEY QUE **INCORPORACION DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD A LOS CONTRATOS CON FIRMA LEGALIZADAS EN LOS ARRENDAMIENTOS CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO.**

