



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
METODO DE CASO JURÍDICO

**“DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: TITULARIDAD DE LA
PROPIEDAD O RESTITUCION DE LA POSESION – CASACIÓN N.º 783-
2017 - HUÁNUCO”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

BACH. HECKERLING SIMONA AGUILAR MOZOMBITE

ASESOR:

DR. CESAR AUGUSTO MILLONES ANGELES

San Juan Bautista - Loreto – Maynas – Perú

2023

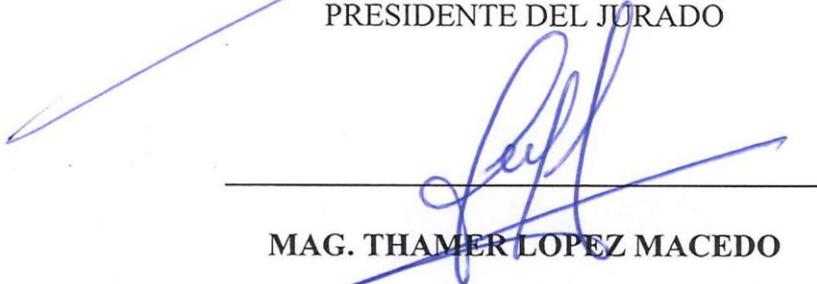
PÁGINA DE PROBABACIÓN

Trabajo de suficiencia profesional “**DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD O RESTITUCION DE LA POSESION – CASACIÓN N.º 783-2017 - HUÁNUCO**” sustentado en acto público el día viernes 7 de julio del año 2023, en la **FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



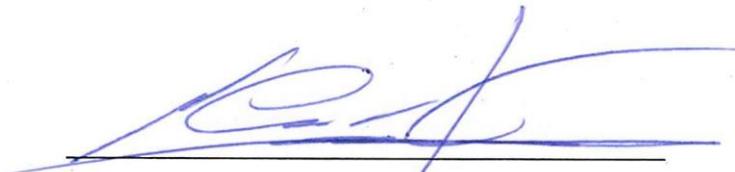
DR. JOSE NAPOLEON JARA MARTEL

PRESIDENTE DEL JURADO



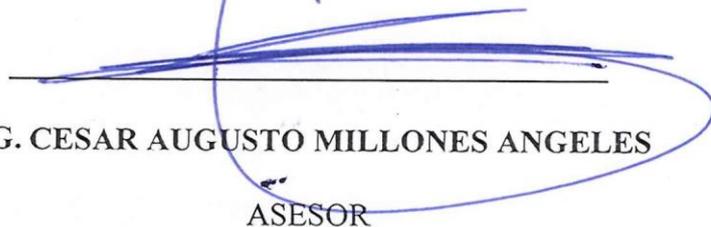
MAG. THAMER LOPEZ MACEDO

MIEMBRO DEL JURADO



MAG. NESTOR ARMANDO FERNANDEZ HERNANDEZ

MIEMBRO DEL JURADO



MAG. CESAR AUGUSTO MILLONES ANGELES

ASESOR

DEDICATORIA

A mi amada familia,

Su presencia incondicional ha sido la mayor fortaleza en mi camino hacia el logro de mis metas profesionales. Sin ustedes, nada de esto hubiera sido posible. Gracias por su apoyo constante y por ser mi mayor motivación.

Heckerling Aguilar.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, quiero expresar mi profundo agradecimiento a Dios por haberme brindado la invaluable oportunidad de embarcarme en esta carrera de gran importancia en nuestra sociedad. Su guía y bendiciones han sido fundamentales en cada paso de mi trayectoria académica.

Me siento agradecido con la Universidad Científica del Perú por abrirme las puertas y otorgarme la oportunidad de recibir una educación de calidad. Su compromiso con la excelencia académica y su constante apoyo han sido pilares fundamentales en mi formación.

No puedo dejar de mencionar mi gratitud hacia cada uno de mis docentes que han sido parte de mi camino. Su paciencia, dedicación y pasión por transmitir sus conocimientos y experiencias han sido una fuente inagotable de inspiración y crecimiento. A través de su guía, adquirió habilidades y conocimientos que me han preparado de manera integral para enfrentar los desafíos del mundo profesional.

LA AUTORA.

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

El Vicerrector de Investigación e Innovación
de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: TITULARIDAD DE
LA PROPIEDAD O RESTITUCION DE LA POSESION – CASACIÓN
N.º 783-2017 - HUÁNUCO"**

De la alumna: **HECKERLING SIMONA AGUILAR MOZOMBITE**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de 14% de similitud.

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

San Juan, 14 de Junio del 2023.



Dr. Álvaro Tresierra Ayala
VICERRECTOR DE INV. E INNOVACIÓN-UCP

Document Information

Analyzed document	ucp_derecho_2023_TSP_HeckleinAguilar_V1.pdf (D170410058)
Submitted	6/12/2023 6:43:00 PM
Submitted by	Comisión Antiplagio
Submitter email	revision.antiplagio@ucp.edu.pe
Similarity	14%
Analysis address	revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com

Sources included in the report

SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2022_T_JORGE SANCHEZ_JAIRO RODRIGUEZ_v1-1.pdf</p> <p>Document UCP_DERECHO_2022_T_JORGE SANCHEZ_JAIRO RODRIGUEZ_v1-1.pdf (D154663695)</p> <p>Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe</p> <p>Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com</p>		8
SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_Derecho_2021_TSP Larry Mori Pinedo, Walter Vásquez Wong_v1.pdf</p> <p>Document UCP_Derecho_2021_TSP Larry Mori Pinedo, Walter Vásquez Wong_v1.pdf (D119204475)</p> <p>Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe</p> <p>Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com</p>		4
W	<p>URL: https://lpderecho.pe/arrendatario-convierte-poseedor-precario-bien-arrendado-vende-casacion-78..</p> <p>Fetchd: 10/22/2022 6:21:50 AM</p>		25
SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf</p> <p>Document UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf (D110619299)</p> <p>Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe</p> <p>Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com</p>		3
SA	<p>TESIS_FINAL_RIDO_DURAND_BLANCO_27_02_2020.pdf</p> <p>Document TESIS_FINAL_RIDO_DURAND_BLANCO_27_02_2020.pdf (D74834808)</p>		2
SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf</p> <p>Document UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf (D78790427)</p> <p>Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe</p> <p>Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com</p>		6
SA	<p>Universidad Científica del Perú / ucp_derecho_2021_tsp_rossisaquiray_vanessavalles_v1.pdf</p> <p>Document ucp_derecho_2021_tsp_rossisaquiray_vanessavalles_v1.pdf (D129772107)</p> <p>Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe</p> <p>Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com</p>		5
SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2019_TSP_PAULOGARCIA_LUISHIDALGO_V1.pdf</p> <p>Document UCP_DER_2019_TSP_PAULOGARCIA_LUISHIDALGO_V1.pdf (D60662797)</p> <p>Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe</p> <p>Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com</p>		4
SA	<p>Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2020_TSP_KIKOSOTO_V1.pdf</p> <p>Document UCP_DER_2020_TSP_KIKOSOTO_V1.pdf (D78790432)</p> <p>Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe</p> <p>Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.turnit.com</p>		4
W	<p>URL: https://www.conceptosjuridicos.com/pe/amendamiento/</p> <p>Fetchd: 6/12/2023 6:44:00 PM</p>		2

INDICE DE CONTENIDO

	Pág.
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
INDICE DE CONTENIDO	vii
RESUMEN	ix
ABSTRACT.....	x
CAPITULO I.....	1
INTRODUCCION	1
CAPITULO II	4
MARCO TEÓRICO	4
2.1. Antecedentes de la investigación.....	4
2.2. Definiciones Teóricas.....	9
2.3. Definiciones Conceptuales	36
CAPITULO III	39
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	39
3.1. Problema.....	39
3.2. Objetivos	40
3.3. Justificación de la investigación	40
3.4. Supuestos	42
3.5. Variables	42
CAPITULO IV	43
METODOLOGIA	43
4.1. Tipo de investigación	43
4.2. Nivel de Investigación	43
4.3. Diseño de Investigación.....	43

4.4. Método de Investigación.....	43
4.5. Muestra	43
4.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....	44
4.7. Procedimiento de recolección de datos.....	44
4.8. Validez y confiabilidad del estudio	44
4.9. Plan de análisis, rigor y ética.....	44
CAPITULO V	45
RESULTADOS.....	45
CAPITULO VI	46
DISCUSION.....	46
CAPITULO VII	48
CONCLUSIONES	48
CAPITULO VIII	50
RECOMENDACIONES.....	50
CAPITULO IX	52
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	52
ANEXOS	55
ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	56
ANEXO II. SENTENCIA CASATORIA.....	59
ANEXO III. APORTE CIENTIFICO	75

“DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: TITULARIDAD DE LA
PROPIEDAD O RESTITUCION DE LA POSESION – CASACIÓN N.º 783-
2017 - HUÁNUCO”

RESUMEN

Bach. Heckerling Simona Aguilar Mozombite

La presente investigación partió del problema ¿Analizar cuál es el grado de vulneración al derecho a la debida motivación de las sentencias judiciales en los casos de desalojo por ocupación precaria - Casación 783-2017 - Huánuco? Teniendo como objetivo: Determinar el grado de vulneración al derecho a la debida motivación en las sentencias judiciales de casos de desalojo por ocupación precaria, utilizando como ejemplo la Casación N.º 783-2017 - Huánuco, con el fin de identificar y comprender las deficiencias en la fundamentación y aplicación de las normas legales pertinentes. La técnica que se empleó fue el análisis documental de casos similares. La población estuvo conformada por todas las Sentencias Casatorias de la Corte Suprema de la República en materia de derecho procesal civil del año 2017. El diseño que se empleo fue no experimental de tipo transaccional correlacional. Para el análisis estadístico se usará la estadística descriptiva, para el estudio de las variables en forma independiente y para demostración de la hipótesis esta se hará a través de la bibliografía especializada utilizada. Los resultados indicaron que: En el proceso de desalojo por ocupante precario se determinó que se discute el derecho a la restitución de la posesión mas no quien tiene el derecho a la propiedad, por lo que se vulnerando derechos constitucionalmente protegidos como son: Derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales.

Palabras clave: Posesión precaria, Restitución de la posesión, Derecho a la propiedad, Sentencia Casatoria.

"EVICITION BY PRECARIOUS OCCUPANT: OWNERSHIP OF THE
PROPERTY OR RESTITUTION OF POSSESSION - APPEAL N.º 783-2017 -
HUÁNUCO"

ABSTRACT

Bach. Heckerling Simona Aguilar Mozombite

The present investigation started from the problem: Analyze what is the degree of violation of the right to due motivation of judicial sentences in cases of eviction due to precarious occupation - Cassation 783-2017 - Huánuco? With the objective: To determine the degree of violation of the right to due motivation in judicial decisions of eviction cases due to precarious occupation, using Cassation No. 783-2017 - Huánuco as an example, in order to identify and understand the deficiencies in the foundation and application of the pertinent legal norms. The technique used was documentary analysis of similar cases. The population was made up of all the Cassatory Judgments of the Supreme Court of the Republic in matters of civil procedural law of the year 2017. The design that was used was non-experimental of a correlational transactional type. Descriptive statistics will be used for the statistical analysis, for the study of the variables independently and for the demonstration of the hypothesis this will be done through the specialized bibliography used. The results indicated that: In the eviction process for a precarious occupant, it was determined that the right to restitution of possession is discussed, but not who has the right to property, therefore, constitutionally protected rights are being violated, such as: Right to due process and motivation of judicial decisions.

Keywords: Precarious possession, Restitution of possession, Right to property, Casatoria Sentence.

CAPITULO I

INTRODUCCION

Durante los últimos años, fue usual que las personas no consideren arrendar sus propiedades, dado que temen encontrarse frente a un hecho de falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento, por lo que, posterior a esa negativa el titular del bien o arrendador tiene que iniciar todo un proceso engorroso y largo que es conocido como “Desalojo por ocupante precario”.

En el Perú, los últimos problemas en relación a los derechos reales, el derecho de uso y habitación que afectan el derecho del propietario que cuenta con justo título, ya que a la existencia de tercero que hacen uso de la posesión, generándose así un problema donde el propietario con el uso de su derecho solicita el desalojo de su bien, hay que tener en cuenta, que en el Perú, existen diversas modalidades para iniciar un proceso de desalojo, siendo así, como también sus respectivos cuerpos normativos que establecen una correcta aplicación, siendo uno de ellas el que se desarrolla junto a la figura del poseedor precario, por lo que resalta entre las demás debido a que su constante controversia en la jurisprudencia peruana, teniendo como eje central de discusión determinar que dicho debate desde sus inicios se vio reflejada con el artículo 911 (*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*) del código civil vigente desde 1984, asimismo la figura de ocupante precario fue objeto de análisis en el cuarto pleno casatorio (Casación N.º 2095-2011-Ucayali). La sentencia que emitió el pleno, sentó jurisprudencia vinculante respecto de la conceptualización que se le debe atribuir al poseedor precario en nuestro sistema jurídico, por ello se tomaron en cuenta supuestos presentados en la jurisprudencia, así como también las doctrinas que se tenían en aquel momento.

El presente trabajo de investigación trata sobre “DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD O RESTITUCION DE LA POSESION”. Teniendo como referencia la CASACIÓN N° 783-2017 – HUÁNUCO.

Así tenemos la Sentencia Casación N.º 783-2017 – Huánuco, interpuesto por Carlos César Navarro Lurquín en contra de Nilo José Palacios Echevarría sobre desalojo por ocupación precaria. La Sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado Mixto de Pachitea, la cual fue confirmada en apelación, desestimó la demanda presentada por el recurrente contra Nilo José Palacios Echevarría en un caso de desalojo por ocupación precaria. La sentencia argumenta que el demandante no ha logrado probar que haya solicitado en repetidas ocasiones al demandado que desaloje el inmueble en cuestión, lo cual constituye un hecho fáctico relevante para la decisión del caso y que no ha sido demostrado hasta el momento actual del proceso. *Asimismo, conforme a los sendos contratos de arrendamiento que ha presentado el demandado, se advierte que este no ha ingresado al inmueble sub litis aprovechando la ausencia del demandante, y que por el contrario se ha apoyado en un documento público para ostentar la calidad de arrendatario desde el veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cuatro hasta marzo de mil novecientos noventa y nueve, lo cual fue de pleno conocimiento del demandante, habida cuenta la existencia de la demanda de hurto agravado y usurpación. Finalmente, Además, la validez de las pruebas presentadas por el demandado no han sido materia de cuestionamiento, lo que implica que estas conservan su valor probatorio; en consecuencia y a la luz de la Casación N° 870-2003 Huaura publicada en el Diario El Peruano el día treinta de junio de dos mil cinco el demandado no tiene la condición de precario.*

La sentencia de segunda instancia confirma la sentencia apelada por el demandante Carlos César Navarro Lurquín, la cual precisa con los siguientes fundamentos: *En el presente caso no se encuentra en discusión el derecho a la propiedad, sino el derecho a poseer, y hace referencia que el demandado ostenta la posesión del bien en mérito a un título que no hace alusión a la propiedad sino a un acto jurídico que le autoriza a ejercer la posesión del bien y que le fue concedido por una persona que se arroga tener derecho de propiedad sobre el bien materia de litis, el mismo que consiste en un contrato de arrendamiento ya vencido con continuación bajo sus mismas estipulaciones, esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, el cual no puede darse por fenecido mediante el requerimiento del bien, por cuanto el demandante no intervino en el mencionado contrato. Además, hace referencia*

que es necesario que primero se dilucide el concurso de derechos reales existente entre el demandante y los que expidieron el título a favor del demandado, máxime que el cuestionado derecho de propiedad del demandante viene siendo discutido en la vía penal, razones por las cuales proceden a confirmar los extremos de la sentencia subida en grado.

Finalmente, el demandante, promueve el recurso de Casación, el cual ha sido declarado procedente por la sala civil permanente, en virtud a las siguientes causales: *A. Infracción normativa del artículo VII Título Preliminar del Código Civil y artículos 911, 923, 1700 del Código Civil, Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil.* Por lo que luego de previo análisis de las sentencias de primera y segunda instancia, la sala fundamenta lo siguiente: *Revisada la sentencia de vista se concluye que la sentencia de vista carece de una debida motivación, al no haber analizado los diversos hechos relevantes del caso y las disposiciones normativas aplicables al proceso, siendo necesario que el presente conflicto se resuelva emitiendo expreso pronunciamiento de cada uno de los puntos controvertidos planteados en el proceso, con lo cual se determina que se ha vulnerado las garantías mínimas en relación al debido proceso y la motivación de las resoluciones, sin perder de vista que el A quem debe evaluar el caso en concreto, teniendo como referencia el IV Pleno Casatorio conforme a lo detallado en el considerando anterior.*

Del análisis de las sentencias antes mencionadas, considero que, en los procesos de desalojo por ocupación precaria, no se discute quien tiene el derecho a la propiedad materia de litis, si no se discute el derecho a la restitución de la posesión. En tal sentido, el objetivo de la presente investigación es “Determinar si corresponde discutir la titularidad de la propiedad o el derecho a la restitución de la posesión - Casación 783-2017 – Huánuco”.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

Para el desarrollo de los antecedentes del presente trabajo de investigación pude encontrar algunas Tesis y Sentencias Casatorias, los mismos que tienen relación con mi trabajo de investigación, la cual, ayudaran a dilucidar el tema de investigación, y son los siguientes:

2.1.1. Antecedentes Nacionales

Para (Godoy Villanueva, 2022) en su tesis sobre “ANÁLISIS DEL OCUPANTE PRECARIO EN EL PROCESO DE DESALOJO SIGNADO CON EL EXPEDIENTE N° 1072-2005”; quien concluye lo siguiente: Este trabajo tiene como propósito mostrar y explicar los problemas que se originan en el sistema judicial debido a la falta de consistencia en las decisiones emitidas en casos de desalojo por ocupantes precarios, los cuales representan una carga significativa en la actividad judicial. En consecuencia, se recomienda la promoción de una propuesta legislativa que precise las condiciones específicas que determinen cuándo una persona es considerada un ocupante precario, con el fin de proporcionar claridad y seguridad jurídica tanto a los particulares como a los jueces al momento de tomar decisiones en estos casos. Esto permitiría reducir significativamente las declaraciones de improcedencia y evitar los reenvíos a otros procesos. Finalmente, se sugiere que las universidades promuevan la investigación y discusión de propuestas de la doctrina y jurisprudencia de la Corte Suprema respecto a la definición de los supuestos que configuran la ocupación precaria.

Asimismo, para (Caruajulca Nuñez, 2019) en su tesis sobre “LA POSESIÓN Y EL OCUPANTE PRECARIO: UN ANÁLISIS DESDE EL DERECHO PERUANO”; quien llega a las siguientes conclusiones: El objetivo de esta investigación fue analizar la perspectiva de la doctrina en relación a la posesión y ocupante precario en el derecho peruano. En base a los resultados obtenidos, se reveló que el 64% de los encuestados tienen conocimiento de la normativa relacionada con los ocupantes precarios, mientras que el 36% no la conocen, lo que sugiere que es importante definir claramente el concepto normativo de precariedad.

Además, el 14% de los encuestados indicó que conoce las distintas formas de ocupante precario, mientras que el 86% no lo sabe, lo que también influye en el análisis normativo. Según la perspectiva normativa analizada, se considera que un poseedor precario es aquel que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha expirado. Es decir, una persona puede poseer un bien como propietario, poseedor mediato o inmediato, mero tenedor, o como ocupante precario. En conclusión, el autor de la investigación recomienda a los jueces que establezcan reglas claras y precisas, basadas en el principio de veracidad, para determinar la posesión y la titularidad del bien inmueble en disputa. En este sentido, es importante tener en cuenta que, aunque ambos sujetos pueden presentar un título que justifique su posesión, el que tiene la titularidad del bien debe ser quien la acredite. Por ejemplo, si un demandado alega que la causa de su posesión es un contrato de arrendamiento que ha expirado, es el arrendador (demandante) quien debe presentar un título de propiedad que respalde su derecho a la propiedad del bien inmueble en cuestión, ya que es un título superior al que presenta el ex arrendatario.

En opinión de (Cerna Leveau, 2019), en su tesis sobre “EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA FIGURA DEL OCUPANTE PRECARIO EN LA CIUDAD DE PUCALLPA, 2018”, concluye que: Al obtener un valor de 0.727 en la prueba Rho de Sperman para la hipótesis específica 1, se ha comprobado que los problemas que surgen en los contratos de arrendamiento tienen una influencia significativa en la cantidad de conflictos entre arrendadores y arrendatarios en la ciudad de Pucallpa, según la opinión de los operadores jurídicos. Esto se debe a que la conciliación entre las partes, la verificación del contrato de arrendamiento en cuanto a su cuantía y la emisión de resoluciones de procedencia de desalojo, basadas en el principio de independencia judicial, han sido abordadas de diferentes maneras en los casos de desalojo por ocupante precario, debido a que las soluciones normativas adoptadas no han brindado una respuesta satisfactoria al arrendador ni han garantizado la recuperación rápida de su inmueble. Como resultado, las sentencias de los jueces en relación a los supuestos en los que se aplica el análisis adecuado para regular el proceso de desalojo por vencimiento de plazo del contrato de arrendamiento han generado controversias. Finalmente, se recomienda a los

operadores jurídicos, magistrados y autoridades de Ucayali que analicen la falta de coherencia en las diversas normas que regulan el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de arrendatario, con el fin de mejorar la eficacia y la eficiencia en la gestión de estos casos.

Finalmente para (López Gordillo, 2022) en su tesis sobre “DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR, 2022”; Quien concluye lo siguiente: En cuanto al contrato de arrendamiento de plazo determinado, no es necesario que se emita un aviso, ya que este tipo de contratos no tienen la naturaleza desvirtuada de los indefinidos y no presentan complicaciones para el propietario en el proceso. Sin embargo, en los supuestos 1699 y 1700 del Código Civil se presenta una controversia de alta complejidad, lo que genera un dilema en relación a la acción adecuada que se debe tomar para exigir un derecho. En relación al desalojo por ocupación precaria, se recomienda tener en cuenta que existe controversia en los diferentes tribunales del Perú en cuanto a este tema, y que la motivación emitida por la justicia debe ser coherente con las pruebas presentadas para garantizar la justicia para ambas partes. En la actualidad, el sistema de justicia resuelve los procedimientos de desalojo de manera lenta y engorrosa. Es necesario reducir los plazos y agilizar el proceso, teniendo en cuenta las diversas actualizaciones en la legislación que lo regulan. Esto permitiría garantizar la facultad de posesión mediante pruebas presentadas por ambas partes, y establecer quién tiene derecho a la posesión a través de la resolución emitida por el órgano judicial correspondiente.

2.1.2. Antecedentes en la Doctrina

A continuación, las presentes sentencias casatorias tienen como premisas más resaltantes y guardan relación con el presente trabajo de investigación y son lo siguiente:

En la (CASACION N° 4489-2017-ICA, Desalojo por Ocupación Precaria), en la presente Sentencia Casatoria, se precisa lo siguiente: El presente proceso se refiere a un proceso de desalojo por ocupante precario entre Francisco Javier Rojas Arellano y José Mercedes Hernández Ramos. En primer lugar, Rojas Arellano presentó la demanda de desalojo por ocupación precaria para recuperar

la posesión del bien inmueble ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141 en Ica. En segundo lugar, Hernández Ramos contestó la demanda alegando que ha estado en posesión del inmueble por más de 50 años y que está tramitando un proceso de prescripción adquisitiva. En tercer lugar, la sentencia de primera instancia declara infundada la demanda de desalojo porque el demandado ostenta la condición de arrendatario y no se ha presentado ningún documento que concluya el vínculo contractual. En cuarto lugar, la Sala Superior confirmó la sentencia, ya que no se acreditó que el demandado tuviera la calidad de ocupante precario del predio. En quinto lugar, la Suprema Sala declaró fundado el recurso de casación presentado por Rojas Arellano y en representación de sus hermanos, y estableció que, en caso de existir un contrato de arrendamiento, el arrendador debe requerir la devolución del inmueble antes de presentar la demanda de desalojo por ocupante precario. En resumen, el caso se trata de una disputa de posesión de un inmueble en Ica, donde el demandante presentó una demanda de desalojo por ocupación precaria, mientras que el demandado alegó ser arrendatario y estar tramitando un proceso de prescripción adquisitiva. Las sentencias emitidas por los tribunales de primera y segunda instancia rechazaron la demanda por no haberse acreditado la calidad de ocupante precario – del demandado. Sin embargo, la Suprema Sala declaró fundado el recurso de casación y estableció que el arrendador debe requerir la devolución del inmueble antes de presentar la demanda de desalojo por ocupante precario, según lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil.

En la (CASACION N° 908-2016-DEL SANTA, Desalojo por Ocupación Precaria) en la presente Sentencia Casatoria, se precisa lo siguiente: El caso describe una demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Eduardo Campana Cruzado contra Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, quien dedujo excepción de incompetencia alegando que, aunque el contrato de arrendamiento había vencido, él seguía pagando la renta mensual y por lo tanto se consideraba que existía una continuación del contrato conforme lo estatuye el artículo 1700 del Código Civil. En la sentencia de primera instancia se declara fundada la demanda, ya que el contrato de arrendamiento había vencido y el demandado no había renovado el mismo, y a partir de las cartas notariales solicitando la entrega del bien, la posesión del demandado había pasado a ser

la de un ocupante precario sobreviviente. La sentencia de segunda instancia confirmó esta decisión, y la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República falló declarando infundado el recurso de casación interpuesto por el demandado. En resumen, la sentencia establece que el pago de la renta mensual después de la expiración del contrato no implica la renovación tácita del mismo, y que las cartas notariales solicitando la devolución del bien acreditan el decaimiento del contrato de arrendamiento y el derecho del demandante a recuperar la posesión del inmueble.

2.2. Definiciones Teóricas

Previo al desarrollo de las definiciones teóricas, es importante precisar que en el presente trabajo de investigación se tuvo como base el análisis de la Sentencia Casatoria N.º 783-2017-Huànuco, en la cual se precisó que en los casos de desalojo por ocupante precario no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub Litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante. En ese orden de ideas, desarrollamos los siguientes conceptos:

2.2.1. Posesión y propiedad: instituciones con diferentes medios de protección

El Derecho tiene especial interés en regular las relaciones de la vida que surgen respecto de la distribución de la riqueza en una sociedad, y (Gonzàles Barròn , 2014) sostiene que, para ello se toma en cuenta los valores que inspiran el reparto, tales como el premio por el esfuerzo, trabajo y mérito individual; el incentivo hacia la mayor producción; la solidaridad entre los miembros de la comunidad, entre otros.

En tal sentido, el sistema jurídico titular por efecto de ciertos elementos conveniencia social o económica. A él se le atribuye una prerrogativa especialmente protegida, pues la técnica jurídica en el ámbito de los bienes está siempre fundada en la idea de prevenir o hacer cesar las interferencias de los sujetos extraños, como un mecanismo para conservar y mantener el reparto de la riqueza. De esta forma (Gonzàles Barròn , 2014) infiere que el titular goza de los mecanismos para hacer efectiva esa situación pasiva de “no derecho” por parte de los terceros, para cuyo efecto se confiere la oportuna reacción contra cualquier interferencia lesiva, o mediante la remoción de los obstáculos que impedirían esta reacción. Los derechos subjetivos pueden estar sujetos a obstáculos que afecten su goce y disfrute, por lo que se les otorga protección a través de mecanismos que buscan reconocer, mantener o eliminar estos obstáculos, permitiendo así el ejercicio efectivo de los derechos.

Desde mi perspectiva, el Derecho muestra un claro interés en regular las relaciones que surgen en torno a la distribución de la riqueza en una sociedad.

Existen valores fundamentales que se consideran al momento de establecer cómo se reparte esta riqueza, como el reconocimiento del esfuerzo individual, el trabajo y el mérito, así como el estímulo a la producción y la solidaridad entre los miembros de la comunidad.

En este contexto, el sistema jurídico otorga ciertos privilegios a aquellos que poseen elementos de conveniencia social o económica. Estos titulares gozan de una protección especial, ya que la técnica legal en relación a los bienes se fundamenta en prevenir o poner fin a las interferencias de terceros. Esto se realiza como un mecanismo para preservar y mantener la distribución de la riqueza. En consecuencia, los titulares de derechos tienen la capacidad de reaccionar ante cualquier intromisión perjudicial o eliminar los obstáculos que impidan dicha reacción.

Es importante destacar que los derechos subjetivos pueden enfrentar obstáculos que afecten su ejercicio y disfrute. Por lo tanto, se establecen mecanismos de protección que buscan reconocer, preservar o eliminar dichos obstáculos, permitiendo así el ejercicio efectivo de los derechos.

Esta interpretación sugiere que el sistema jurídico busca establecer un equilibrio entre la protección de los derechos individuales y la promoción del bienestar social. Al asegurar la efectividad de los derechos y proteger la distribución de la riqueza, se busca fomentar una convivencia justa y equitativa en la sociedad.

2.2.1.1. La Posesión

No es posible delimitar la noción jurídica de la posesión sin entrar en algunos detalles de la clásica polémica sostenida sobre este tema por dos grandes juristas alemanes del siglo XIX: Savigny y Ihering. En este apartado nos limitaremos a exponer los elementos caracterizadores de la posesión según estos autores.

La posesión para Savigny citado por (Gonzàles Barròn , 2014), quien infiere que la posesión se compone de dos elementos: el corpus y el animus. El concepto de corpus se refiere a la capacidad de tener acceso físico a la cosa, de controlarla y protegerla de acciones externas. La posesión del corpus implica la existencia de una voluntad de mantener el contacto físico con la cosa y de defenderla. Pero,

además de la existencia de un corpus voluntario, se requiere la existencia del animus domini, es decir, de la intención de poseer como propietario, esto es, de no reconocer en cabeza de otro un mejor derecho.

A diferencia de Ihering citado por (Gonzàles Barròn , 2014) no recusa la voluntariedad en la posesión (rectius: en el "corpus"), sino la existencia de una especial intención de comportarse como propietario materializada en el animus domini. En consecuencia, para el no basta el contacto físico entre el sujeto y el bien, pues además, es necesario el ánimo de poseer.

En ese mismo orden de ideas para (Torres Vasquez, 2006) expone que el precario proviene del latín preces que significa ruego, fue la forma de participación en la propiedad ajena.

En la época de Roma, el término "precario" se refería a aquel que poseía una cosa que había sido concedida por el dueño a petición del poseedor (precario dans), quien podía recuperarla en cualquier momento, ya que la posesión precaria no otorgaba ningún derecho. El jurista Ulpiano definió la posesión precaria como "aquello que se concede por ruego a quien lo solicita, para que lo use mientras lo permita el que se lo concedió". En tiempos antiguos, el pater familias solía ceder tierras en precario a los plebeyos, siervos liberados, extranjeros sometidos o acogidos voluntariamente por una gens. Cuando el patrono perdía su jurisdicción sobre su gens, el pretor otorgaba el interdicto de precario para recuperar la propiedad. Aunque los códigos civiles peruanos de 1852 y 1932 no definieron el término "ocupante precario", el antiguo código de 1911 estableció la acción de desahucio para recuperar bienes usados de manera precaria y sin el pago de una pensión. En la actualidad, el código civil peruano utiliza la expresión "acción de desalojo" en lugar de "acción de desahucio" y permite recuperar bienes inmuebles que están siendo ocupados de manera precaria, (Cerna Leveau, 2019).

La posesión, según mi interpretación personal, implica tener el acceso físico y el control sobre un bien, así como la intención de poseerlo como propietario. En este sentido, el elemento del "corpus" se refiere al contacto físico y la capacidad de controlar y proteger la cosa frente a acciones externas. Por otro lado, el "animus domini" se refiere a la intención de

poseer la cosa como propietario y no reconocer en otro un mejor derecho sobre ella.

La diferencia de enfoque entre Savigny y Ihering radica en la importancia que otorgan a la voluntad en la posesión. Savigny destaca la necesidad de la voluntad de mantener el contacto físico y defender la cosa, mientras que Ihering enfatiza la intención de comportarse como propietario. En ambos casos, se reconoce que la posesión va más allá del simple contacto físico, requiriendo también una actitud o intención de poseer.

En cuanto al concepto de precario, se refiere a una forma de posesión en la que se concede a una persona el uso de un bien por parte del propietario, sin otorgar derechos de propiedad. Esta posesión precaria puede ser revocada en cualquier momento por el propietario, ya que no implica un reconocimiento de un derecho superior. En el ámbito legal actual, la acción de desalojo se utiliza para recuperar bienes inmuebles ocupados de manera precaria.

En resumen, la posesión implica tanto el contacto físico y control sobre un bien como la intención de poseerlo como propietario. La diferencia de enfoque entre Savigny e Ihering se centra en la importancia de la voluntad en la posesión. El precario, por su parte, implica la posesión de un bien concedido por el propietario sin otorgar derechos de propiedad.

Para el (Código Civil) en su artículo 911º precisa:

***(...La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido...)* (“El concepto de posesión precaria en el Perú”)**

En nuestra actual norma sustantiva civil se ha establecido de modo expreso el concepto de la posesión precaria, como conforme se aprecia en el artículo 911º del código civil vigente, esta definición legal, que desde un punto de vista aparenta sencillez en su formulación ha generado innumerables debates en nuestra doctrina nacional. Por lo que podemos desglosar dos supuestos:

1. Primero, Ausencia de título: Pues, este primer presupuesto, se trata de aquel poseedor que entro de hecho en la posesión, éste no posee título

alguno, por ejemplo, el usurpador, el ladrón, el que entra clandestinamente en la posesión.

2. Segundo, Título fenecido: es de referirse a que el título queda extinto en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto por el cual se cedió la posesión del bien, es decir, el título fenecce por disposición de la ley, decisión judicial, mutuo disenso, retractación, revocación, etc.

Asimismo, para (Godoy Villanueva, 2022) considera que el ocupante precario se asemeja a un poseedor inmediato, ya que existe una relación de precariedad entre el concedente y el precario, basada en un título social que le permite a este último poseer el bien por mera tolerancia o liberalidad. (“4TO. Pleno Casatorio - Resumen: En el presente artículo el ...”) Esta posición establece una relación entre el precario del artículo 911 del Código Civil y la figura del precario romano, que se refería a una persona a la que se le permitía ocupar un inmueble por tiempo indeterminado, pero que debía devolverlo a su propietario en cuanto éste lo exigiera.

Para (Tejada Velez, 2011), argumenta que la posesión precaria es legal porque no va en contra de la voluntad del propietario, es decir, que la situación del precario se origina en la autorización del dueño. Sin embargo, esta afirmación será objeto de crítica, ya que se contradice claramente con las afirmaciones posteriores.

En opinión de (Caruajulca Nuñez, 2019) Algunos autores opinan que la posesión precaria proviene de la posesión ilegítima, pero este tema deberá ser abordado en futuros trabajos. Es importante mencionar que no existe una definición exacta de esta figura jurídica y que no hay una buena explicación de cómo la mala fe del arrendatario puede influir en ciertos casos en la terminación del contrato. Si se descarta la demanda de desalojo por la resolución del contrato o por el término del mismo, ¿qué otra alternativa tendría el arrendador para recuperar su derecho de posesión? Si se acepta que el contrato ha sido extinguido, se debe considerar qué opciones quedan a disposición del arrendador.

Finalmente para (González Barrón, 2014) Se puede entender que la posesión y la propiedad son conceptos independientes entre sí, ya que cada uno tiene sus

propios objetivos, características y atributos. Sin embargo, es importante reconocer que están estrechamente relacionados y su conexión es inevitable.

La suscrita infiere que el artículo 911 del Código Civil se centra en la posesión precaria, proporcionando una definición y explicando sus características. Según el artículo, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin ningún título o cuando el título previamente existente ha caducado. Esta disposición legal establece que la posesión precaria se refiere a situaciones en las que una persona ocupa o ejerce control sobre un bien sin tener un título legal válido que respalde su posesión, o cuando dicho título ya no es válido debido a su expiración o terminación. La posesión precaria puede ser un tema importante en casos de disputas de propiedad o de uso de bienes, ya que los ocupantes precarios pueden estar sujetos a desalojo u otras acciones legales por parte de los propietarios legítimos o las autoridades competentes.

2.2.1.2. La propiedad

El derecho de propiedad se encuentra tipificado en el artículo 923 del referido (Código Civil) la cual precisa lo siguiente:

(...) La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (...). (“LA PROPIEDAD Y EL BIEN COMÚN - PUCP”)*

Todos los derechos subjetivos cuentan con medios de protección para asegurar el reconocimiento y cumplimiento de sus facultades, poderes o prerrogativas. En el caso de la propiedad, la acción típica de protección es la reivindicatoria, que permite al propietario probar su derecho y obtener la posesión de la cosa. Por otro lado, la posesión es protegida por los interdictos, cuya función es proteger la posesión actual o anteriormente despojada en el último año. La acción de desalojo por precario también es un medio de protección de la posesión, pero solo para la posesión mediata.

Los derechos serían ineficaces sin medios de protección, y la posesión es protegida no porque sea un derecho, sino porque es un hecho susceptible de tutela jurídica. La posesión es un hecho comprobable, visible y fácil de probar, lo

que justifica la protección interina a través de procesos rápidos y simples con pruebas limitadas. En cambio, la propiedad y otros derechos reales cuentan con una protección absoluta a través de procesos plenarios sin limitación de prueba.

En resumen, el sistema de derechos reales cuenta con una lógica coherente en la que el tipo de atribución determina el medio de protección correspondiente. La posesión es protegida por los interdictos y la acción de desalojo por precario, mientras que la propiedad es protegida por la acción reivindicatoria.

La suscrita considera que el artículo 923 del Código Civil aborda el concepto de derecho de propiedad y proporciona una definición de la misma. Según este artículo, la propiedad es un poder jurídico que otorga a su titular la capacidad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Además, este artículo establece dos principios importantes que deben guiar el ejercicio del derecho de propiedad: la armonía con el interés social y el respeto a los límites de la ley. Estos principios sugieren que el ejercicio del derecho de propiedad no es absoluto, sino que está sujeto a ciertas restricciones y debe ser ejercido de manera responsable, teniendo en cuenta el bienestar de la sociedad en general y el cumplimiento de las leyes aplicables. En resumen, el artículo 923 del Código Civil define la propiedad como un poder jurídico relacionado con el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien, y subraya la importancia de ejercer este derecho de manera responsable, en consonancia con el interés social y dentro de los límites legales.

2.2.2. Desalojo

Para (Castillo Freyra , 2015) El proceso de desalojo es una acción legal rápida que se presenta contra la persona que ocupa un bien inmueble, en este caso una persona arrendataria, para que desocupe el bien y el propietario tenga completa disponibilidad sobre él.

Asimismo, para (López Gordillo, 2022), Cuando finaliza un contrato de arrendamiento, el arrendador tiene la opción de elegir el desalojo como medida para recuperar el bien inmueble, si la persona arrendataria no cumple con su obligación de entregar o restituir el bien, y también si no cumple con el pago de la renta correspondiente.

En cambio, para (LP, 2019) El desalojo se trata de una acción legal que busca recuperar la posesión de un bien inmueble. Si la persona que ocupa el inmueble no lo devuelve de manera voluntaria, el proceso de desalojo culmina con una sentencia judicial que ordena al ocupante que desocupe el inmueble. De esta manera, se busca hacer efectivo el derecho de propiedad del propietario del bien.

Estas son las causales que pueden ser aplicables al desalojo:

1. Desalojo por vencimiento de contrato.
2. Desalojo por falta de pago.
3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro.
4. "Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo 1177." ("El desalojo en el proceso sumarísimo | LP")

Según las distintas perspectivas presentadas, el proceso de desalojo es una acción legal que tiene como objetivo recuperar la posesión de un bien inmueble por parte del propietario. Es utilizado cuando una persona arrendataria no cumple con sus obligaciones, ya sea al finalizar el contrato de arrendamiento, no entregar el bien o no realizar el pago correspondiente.

Desde la visión de Castillo Freyra (2015), el desalojo es una acción rápida que se presenta contra el arrendatario para que desocupe el bien y permita al propietario tener plena disponibilidad sobre él. López Gordillo (2022) menciona que el desalojo es una medida que el arrendador puede elegir cuando finaliza el contrato de arrendamiento y el arrendatario no cumple con sus obligaciones.

En el caso de LP (2019), se enfatiza en que el desalojo busca recuperar la posesión del bien inmueble y hacer efectivo el derecho de propiedad del propietario. Si la persona que ocupa el inmueble no lo devuelve de manera voluntaria, el proceso de desalojo culmina con una sentencia judicial que ordena al ocupante desocupar el lugar.

En cuanto a las causales que pueden aplicarse al desalojo, se mencionan diversas situaciones como el vencimiento del contrato de arrendamiento, la falta de pago, la existencia de un contrato con cláusula de allanamiento futuro, así como las regulaciones establecidas por el Decreto Legislativo 1177.

En resumen, el desalojo es un proceso legal que permite al propietario recuperar la posesión de un bien inmueble cuando la persona arrendataria no cumple con sus obligaciones. Las causales para el desalojo pueden variar, pero en general están relacionadas con el vencimiento del contrato, la falta de pago y otras circunstancias establecidas por la ley.

2.2.2.1. Desalojo por ocupación precaria.

El proceso de desalojo por ocupación precaria se encuentra regulado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011, Ucayali). Según el Código Civil, se considera posesión precaria cuando se ejerce sin título de posesión o cuando el que tenía ha fenecido. Para que la acción de desalojo prospere, es necesario cumplir con tres presupuestos:

1. "Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita." ("Ocupantes Precarios: Conozca las formas de desalojo y la configuración ...")
2. "Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado." ("Jurisprudencia actual y relevante sobre desalojo | LP")
3. "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." ("Jurisprudencia actual y relevante sobre desalojo | LP")

2.2.2.2. Sujetos activo y pasivo

Para (Ledesma Narvàez, 2009) explica que el artículo 586 de nuestro Código Procesal Civil dice: "*Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.* En el contexto del desalojo, la norma se refiere a los sujetos que tienen la capacidad de demandar o ser demandados, incluyendo al arrendatario, subarrendatario, precario u otras personas que puedan ser responsables de la restitución del bien inmueble. Aunque la norma se refiere únicamente a las partes involucradas, algunos terceros también podrían participar en el proceso si tienen algún tipo de interés directo o indirecto en el resultado del mismo.

Para (Gonzales Barròn , 2016) La jurisprudencia interpreta que el demandante en un proceso de desalojo puede ser el propietario, con o sin posesión, el arrendador, el administrador u otros titulares de derechos como el constituyente de usufructo, superficie o uso y habitación, así como el concedente de la posesión por gracia, liberalidad o aquiescencia. El demandado natural en un proceso de desalojo es el arrendatario o cualquier poseedor temporal que esté obligado a restituir el bien. Sin embargo, la figura del precario ha ampliado considerablemente las situaciones en las que se puede aplicar el proceso de desalojo, abarcando hoy en día conflictos que involucran propiedad, usucapión, nulidad de acto jurídico, accesión, resolución de contrato, doble venta, entre otros.

Los sujetos activos en el proceso de desalojo son:

1. El propietario. Persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles. Frente al inquilino, el dueño de la cosa alquilada.
2. El arrendador o Locador. En el contrato de locación se llama así quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador.
3. El administrador Persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos. "En Derecho Público es administrador, por medio de sus organismos, el Estado en general y específicamente el Poder Ejecutivo en sus diversos aspectos." ("Administrador – Argentina")
4. Todo aquel que considere tener derecho a la restitución, salvo que el actual poseedor haya interpuesto interdicto (art 586º - primera parte CPC).
(“(DOC) DESALOJO | Cristina Fiestas ”)

Los sujetos pasivos en el proceso de desalojo son:

1. El arrendatario. En el contrato de locación se llama así el que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se denomina también arrendatario o inquilino.

2. El subarrendatario. El que arrienda para sí lo que otro tenía a su vez arrendado.
3. El precario. (Dícese de aquello que se tiene por un título que autoriza al propietario a revocar en cualquier momento el uso o tenencia).
4. Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (art 586° segunda parte – CPC). (“PROCESO DE DESALOJO | ANTONIO PINTO ARCE - Blogger”)

Siendo así, la (Casación N° 2156-2014-Arequipa) establece que para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria es necesario cumplir cuatro requisitos esenciales. El primero es que el actor demuestre su derecho a la restitución del bien, ya sea por ser el propietario o por encontrarse en alguna de las situaciones que otorgan derecho a la restitución del predio según el Código Procesal Civil. El segundo es que no exista un vínculo contractual entre el demandante y el demandado. El tercer requisito es que no exista ninguna circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte del demandado. Por último, es necesario que, en caso de que el demandado tenga un título que justifique su posesión, este sea ineficaz debido a que la posesión es ilegítima por alguna de las siguientes razones: el título es nulo, ha quedado resuelto o ha fenecido; se adquirió de alguien que no tenía derecho a poseer el bien; o se adquirió de alguien que, a pesar de tener derecho a la posesión, no tenía derecho a transmitirlo. En conclusión, el proceso de desalojo es aquel en el que el demandante busca la restitución del bien y debe respaldar su pretensión con pruebas pertinentes, y el IV Pleno Casatorio ha establecido ciertos supuestos para garantizar la restitución del bien.

La suscrita considera que la sentencia de la Casación N° 2156-2014-Arequipa establece que la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria requiere de cuatro presupuestos esenciales: el actor debe acreditar su derecho a la restitución del bien, no debe existir vínculo contractual entre las partes, debe existir ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del inmueble por parte del demandado, y ante la existencia de título que justifique la posesión del demandado, este resulte ineficaz. En conclusión, el

proceso de desalojo es aquel mediante el cual se exige la restitución del bien inmueble, para lo cual se debe justificar la pretensión con los medios probatorios pertinentes y cumplir con los requisitos establecidos por la jurisprudencia para garantizar la restitución del bien.

2.2.3. Desalojo por ocupación precaria en caso de arrendamiento

En el Perú, existen varias maneras de iniciar un proceso de desalojo y hay leyes que establecen cómo hacerlo correctamente. Sin embargo, hay una causa que ha sido objeto de debate continuo sobre su definición: la ocupación precaria. Tanto la doctrina como la jurisprudencia han presentado diferentes posturas sobre qué situaciones deben ser consideradas como precarias. (Rodríguez Chavarry, 2022).

El Código Civil de 1984 en su artículo 911^o establece la figura del poseedor precario, la cual ha sido objeto de diversas interpretaciones doctrinarias debido a su redacción abierta. En este sentido, se llevó a cabo el Cuarto Pleno Casatorio Civil Exp. N^o 2195-2011 - Ucayali con el propósito de establecer una jurisprudencia obligatoria que clarifique la definición del poseedor precario en nuestro ordenamiento jurídico.

La suscrita considera que en la discusión en torno a la ocupación precaria y la figura del poseedor precario se debe a la falta de una definición clara y precisa en el Código Civil. La resolución del Cuarto Pleno Casatorio Civil busca proporcionar una guía jurídica que permita a los jueces, abogados y otros profesionales del derecho manejar adecuadamente los casos relacionados con la ocupación precaria y el desalojo en el contexto peruano. Este tipo de esfuerzos son fundamentales para garantizar la aplicación justa y coherente de la ley en casos de disputas de propiedad y desalojos, y para proteger los derechos de todas las partes involucradas en estos procesos.

2.2.2.3. El contrato de arrendamiento

Esta figura contractual se encuentra tipificado en nuestro código civil vigente en su artículo 1666^o al 1712^o.

Artículo 1666. (...Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida...) (“Lo que debes saber sobre el «arrendamiento» (artículo 1666 del ... - LP”)

En ese sentido para (Rodríguez Chavarry, 2022) El arrendamiento de bienes es un acuerdo contractual en el que el arrendador se obliga a proporcionar temporalmente el uso y disfrute de un bien a otra persona, conocida como arrendatario, a cambio de un pago o renta que éste último se compromete a pagar. Es decir, es un contrato que establece una relación jurídica entre dos partes, en la que una de ellas tiene el derecho a utilizar el bien arrendado y la otra el derecho a recibir una contraprestación económica por ello.

La suscrita considera que el artículo 1666 del Código Civil establece de manera clara y precisa la definición del contrato de arrendamiento. En este contrato, el arrendador se compromete a ceder temporalmente el uso de un bien al arrendatario a cambio del pago de una renta acordada entre las partes. Esta disposición resalta la naturaleza temporal del arrendamiento, es decir, que el arrendatario solo tiene derecho al uso del bien durante un período determinado de tiempo, el cual se establece en el contrato. Además, también se destaca la obligación del arrendador de ceder el uso del bien y la obligación del arrendatario de pagar la renta acordada. En resumen, el artículo 1666 establece los elementos fundamentales que conforman el contrato de arrendamiento y su cumplimiento es esencial para garantizar una relación equilibrada entre ambas partes y prevenir posibles conflictos en el futuro.

Sin embargo, existe una característica diferencial en este tipo de contrato, que ningún otro más posee. El artículo 1700 del CC indica que, si culminado el plazo de duración contractual el arrendatario aún sigue usando el bien arrendado, se entenderá que el contrato continúa bajo las mismas concertaciones; hasta que se solicite la restitución del bien.

(...Artículo 1700 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... (“¿Cuándo concluye el contrato de arrendamiento? [Resolución 1493 ... - LP]”)

Respecto a ello, (Palacios Martínez, 2018) El autor sostiene que el sistema legal ofrece una protección al arrendador en caso de que el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado después del vencimiento del contrato. Esto resulta en una nueva relación heterónoma, diferente a la relación contractual original, que tiene como objetivo proteger al arrendador como acreedor de la retribución económica. El arrendamiento continúa bajo esta nueva forma y contenido extranegocial hasta que el arrendador solicite la devolución del bien arrendado. A diferencia de un arrendamiento de duración indeterminada, que tiene un origen contractual, esta nueva relación no se puede considerar como tal. En resumen, el arrendamiento es un contrato temporal en el cual el arrendador cede la posesión del bien inmueble al arrendatario a cambio de una renta previamente acordada.

La suscrita considera que el artículo 1700 del Código Civil establece que una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario continúa usando el bien arrendado, no se considera que hay una renovación tácita, sino que el contrato de arrendamiento continúa en vigor bajo las mismas condiciones acordadas hasta que el arrendador solicite la devolución del bien, lo que puede hacer en cualquier momento. Este artículo tiene como objetivo evitar que se produzcan confusiones sobre la vigencia del contrato de arrendamiento una vez que haya expirado el plazo convenido. Además, brinda seguridad jurídica tanto al arrendador como al arrendatario, ya que establece claramente las condiciones en las que se debe devolver el bien arrendado y el momento en que el arrendador puede solicitar su devolución. En resumen, el artículo 1700 establece una norma clara y precisa en cuanto a la continuidad del contrato de arrendamiento una vez que haya vencido el plazo convenido, lo que contribuye a la seguridad jurídica y a la protección de los derechos de ambas partes.

2.2.2. 4. Obligaciones contractuales

La primera característica a mencionar, debido a su gran importancia, es la contraprestación. Esto aplica para ambas partes contractuales, siendo que el

arrendador se compromete a entregar la posesión temporal de su bien inmueble y a su vez el arrendatario se obliga a pagar una renta por el derecho a poseer que le ha sido otorgado temporalmente (Rodríguez Chavarry, 2022).

(Rodríguez Chavarry, 2022) en su tesis cita a Arias-Schreiber (2000) quien indica que: La recepción constituye la contrapartida del deber de entrega que es propio del arrendador y tiene suma importancia, pues a partir de ella nace para el arrendatario diversas responsabilidades y riesgos. Del mismo modo, el arrendatario no solo tiene la obligación de recibir el bien, sino también el de cuidarlo diligentemente. (pág. 382)

Como se advierte, desde el momento que la posesión del bien es cedido se apertura muchas más obligaciones para ambas partes. Existiendo primero la obligación de contraprestación entre las partes, ceder el bien por el pago de una renta, y cuando ello se ejecuta se apertura muchas más obligaciones que deberán asumir tanto el arrendador como el arrendatario.

Una de esas obligaciones es la del pago puntual de la renta y comúnmente este estipendio es realizado en dinero dentro de las fechas pactadas.

Asimismo, cita a Bigio (1995) quien afirma lo siguiente: La renta no debe consistir necesariamente en una suma de dinero por cuanto el texto del artículo 1666º del código civil es deliberadamente abierto, respondiendo a la voluntad del legislador de ampliar el ámbito de las relaciones jurídicas que pueden encuadrarse en el arrendamiento. (pág.35)

Otra de las obligaciones es el permitir al arrendador que pueda inspeccionar el bien arrendado conforma lo estipula el inciso 5 del artículo 1681º del CC. De esa forma se controla que el bien arrendado sea usado conforme a los fines estipulados por las partes.

Por último, el arrendatario tiene la obligación de devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato, esta obligación está estipulada en el inciso 10 del artículo 1681 del CC. Esto es trascendente, ya que el incumplimiento de esto origina en la mayoría de casos, que el arrendador se vea en la necesidad de iniciar un proceso de desalojo para recuperar la posesión del bien inmueble. No

obstante, también existen casos donde los arrendatarios si cumplen con la devolución del bien arrendado.

Ante todos estos posibles casos de resolución contractual se debe mencionar que el principal efecto es la consecuente obligación que tendrá el ex-arrendario en devolver el bien, puesto que el arrendador inmediatamente solicitará su restitución. Es justamente aquí donde surgen los problemas, ya que en muchos casos los arrendatarios deciden aferrarse a la posesión del bien inmueble generando que el arrendador se vea obligado a tomar acciones legales e iniciar un proceso de desalojo, cuyo tema es el siguiente a tratar.

2.2.2.5. Arrendamiento de duración determinada

Para (Tejada Velez , 2011) El arrendador tiene la opción de utilizar la acción de desalojo por vencimiento de contrato como medio para exigir la devolución del bien arrendado cuando el arrendatario sigue utilizándolo después de la finalización del plazo del contrato. Este tipo de acción puede ser presentada en cualquier momento por el arrendador.

Según el art. 1700, 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. (“Estudio Aníbal Torres Abogados”)

El artículo 911 del Código Civil no se aplica al arrendatario que sigue utilizando el bien arrendado después de que haya expirado el plazo del contrato, ya que el artículo 1700 establece que en ese caso no hay renovación tácita, sino que el arrendamiento continúa bajo las mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, lo que se hace a través del desalojo por vencimiento de contrato. El contrato de arrendamiento a plazo fijo finaliza en la fecha acordada, sin necesidad de aviso previo de ninguna de las partes, pero si el arrendatario permanece en posesión del bien arrendado, el contrato no se considera finalizado y el arrendatario no se convierte en un ocupante precario.

El artículo 1532 del antiguo Código Civil de 1936 establecía que si el arrendatario continuaba usando el bien arrendado por más de quince días después de que el contrato venciera y el arrendador no solicitara la devolución, se renovaba el contrato, pero quedaba sujeto a las reglas de los contratos de duración indeterminada.

El artículo 1700 regula específicamente la situación del arrendatario que continúa utilizando el bien después del vencimiento del contrato, por lo que si el contrato se extingue por otra razón que no sea el vencimiento, como la nulidad, resolución o rescisión, el arrendatario se convierte en ocupante precario si sigue utilizando el bien.

La suscrita considera que el artículo 1700 del Código Civil aborda la situación en la que, una vez vencido el plazo de un contrato de arrendamiento, el arrendatario sigue ocupando el bien arrendado. De acuerdo con este artículo, esta situación no implica una renovación tácita del contrato, sino una simple continuación del arrendamiento bajo las mismas condiciones estipuladas en el contrato original, hasta que el arrendador solicite la devolución del bien. Además, el arrendador puede solicitar la devolución en cualquier momento. Este artículo establece una protección para el arrendador, permitiéndole recuperar su bien cuando lo desee una vez que el contrato haya vencido, sin necesidad de esperar a que termine un período de renovación tácita. Al mismo tiempo, permite al arrendatario continuar utilizando el bien arrendado bajo las mismas condiciones mientras el arrendador no solicite su devolución. La disposición en el artículo 1700 busca equilibrar los intereses de ambas partes en el contrato de arrendamiento, al proporcionar una solución práctica que evita la renovación automática del contrato mientras se respeta el derecho del arrendador a recuperar su propiedad y se permite al arrendatario seguir ocupando el bien hasta que se solicite su devolución.

2.2.2.6. Arrendamiento de duración indeterminada

Para (Tejada Velez , 2011) Al arrendamiento de duración indeterminada, se le pone fin mediante el aviso judicial o extrajudicial dado al otro contratante (art.

1703º concordante con el art. 1365º). Si el arrendador opta por el aviso judicial para poner fin al contrato de arrendamiento y obtener la restitución del bien, la forma de dar dicho aviso judicial es la acción de desalojo. Si el arrendador decide utilizar el aviso extrajudicial establecido en el artículo 1703 del Código Civil, debe seguir el procedimiento indicado en el artículo 1365, que implica enviar un aviso por vía notarial con al menos treinta días de anticipación. Si el plazo establecido ha transcurrido sin que el arrendatario haya desocupado el bien, se considera que el contrato ha sido resuelto automáticamente y, por lo tanto, el arrendatario que permanece en el uso del bien se convierte en precario debido a la finalización de su título (el contrato de arrendamiento).

La suscrita precisa que el artículo 1703 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1365, establece cómo poner fin a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada. Según estas disposiciones, la terminación de un arrendamiento sin plazo fijo se puede lograr mediante un aviso, ya sea judicial o extrajudicial, dado a la otra parte contratante. En el contexto de un arrendamiento de duración indeterminada, esta regulación busca proporcionar un mecanismo claro y equitativo para que tanto el arrendador como el arrendatario puedan finalizar el contrato. Al permitir que el aviso se dé de manera judicial o extrajudicial, se ofrece flexibilidad en el proceso, lo que facilita el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades de ambas partes. El propósito de esta disposición es proteger los intereses de ambas partes en un contrato de arrendamiento sin duración fija, asegurando que tanto el arrendador como el arrendatario tengan una vía adecuada para poner fin al contrato cuando lo consideren necesario o conveniente. Al establecer un procedimiento claro para la terminación, se promueve la transparencia y se reduce la posibilidad de malentendidos o disputas relacionadas con la finalización del arrendamiento.

2.2.4. Postura del Cuarto Pleno Casatorio Civil respecto a la Casación materia de Análisis (Casación N° 783-2017 Huánuco)

El recurso de casación se basa en la causal de la interpretación errónea del artículo 911º del código Civil y del cuarto plenario casatorio civil que mediante

casación N° 2195-2011-Ucayali expedida con fecha 13 de agosto del 2012, estableció doctrina jurisprudencial vinculante;

La mencionada controversia jurídica sobre el poseedor precario fue objeto de análisis en el Cuarto Pleno Casatorio Civil. La sentencia del pleno sentó jurisprudencia vinculante respecto de la conceptualización que se le debe atribuir al poseedor precario en nuestro sistema jurídico, para ello tomaron en cuenta supuestos presentados en la doctrina y jurisprudencia que se tenía hasta ese momento. No obstante, a pesar de la voluntad del pleno en consolidar la figura del precario, solo se consiguió generar más debate y polémica (Rodríguez Chavarry, 2022).

1. Reglas vinculantes del cuarto pleno casatorio civil.

- a. **Primera regla:** «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» (C.E.D.P.J, 2021).
- b. **Segunda regla:** «Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer» (C.E.D.P.J, 2021).
- c. **Tercera regla:** «Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no» (C.E.D.P.J, 2021)
- d. **Cuarta regla:** El artículo 586 del Código Procesal Civil establece que la persona legitimada para interponer la acción no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y cualquier

persona que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció» (C.E.D.P.J, 2021).

- e. **Quinta regla:** Enuncia determinadas situaciones comunes de precariedad. Formula casos que han sido conocidos por la judicatura y da pautas para su solución. El texto presenta cinco supuestos de posesión precaria: la resolución extrajudicial de un contrato, el requerimiento de devolución del inmueble, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, la enajenación de un bien arrendado sin registro público y las edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo. Además, se destaca que la realización de edificaciones o modificaciones sobre el predio no justifica la improcedencia de una demanda de desalojo. (C.E.D.P.J, 2021).
- f. **Sexta regla:** prescribe que: «En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia g. controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas» (C.E.D.P.J, 2021).
- g. **Séptima regla:** prescribe lo siguiente: «En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdicto, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien» (C.E.D.P.J, 2021).

En la presente casación materia de análisis el demandado Nilo José Palacios Echevarría hacía uso del inmueble, porque existía un contrato de arrendamiento

con el copropietario, partiendo de esa premisa a la par del cuarto pleno casatorio desarrollado líneas arriba, precisare lo siguiente:

De esta manera, coincido con (Cerna Leveau, 2019) cuando cita la (Casación N° 2574-2004-Lima) donde establece que: Al fenecer el arrendamiento, el arrendatario que tiene conocimiento del aviso de la conclusión del contrato de duración indeterminada, al permanecer en el bien deviene en precario; en este caso la posesión se torna de mala fe.

Asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio ha establecido que “el título posesorio de arrendatario puede extinguirse o fenecer y por eso quien fue arrendatario dejara de serlo si luego de haber vencido el plazo del contrato el arrendador solicita la devolución del bien inmueble y dar aviso a la conclusión del arrendamiento de duración indeterminada”.

La demanda de desalojo por ocupante precario solo se establece si dentro del contrato no se pactó una cláusula de desahucio que proteja al arrendador en los efectos posteriores a la terminación del arrendamiento, siendo posible el inicio de este proceso donde el título de posesión del arrendatario a fenecido y el propietario ha expedido un comunicado exigiendo la restitución y devolución del bien. Acción que se considera dentro de la doctrina nacional como “el aviso con el consentimiento del propietario que extingue definitivamente el contrato de arriendo de duración indeterminada”. El propietario no necesita cursar carta personal o notarial para solicitar la entrega de su bien inmueble al arrendatario. El solo hecho de vencimiento del plazo convenido en el contrato de duración determinada para que el arrendatario devuelva la casa habitación pues es requerido dicho cumplimiento para que se configure la resolución perfecta del contrato.

2.2.5. La Motivación de las Sentencias

En el recurso de casación materia de análisis, se precisa que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones (Sentencias) por parte de los jueces de primera y segunda instancia, razón por la cual interpone recurso de casación ante la sala civil permanente. El Tribunal Constitucional ha establecido que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales implica que

los órganos judiciales deben expresar las razones objetivas que fundamentan su decisión, las cuales pueden provenir del ordenamiento jurídico o de los hechos probados en el proceso. Este derecho es una garantía del justiciable contra la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones se basen en datos objetivos y no en el capricho de los magistrados.

Por lo expuesto, para (Naveda De La Cruz, 2018) la sentencia es un tipo de resolución judicial, entendida como un acto del juez por medio del cual se declara el efecto en derecho que la ley hace depender de cada supuesto fáctico.

Para Taruffo citado por (Naveda De La Cruz, 2018), la motivación debe contener la justificación específica de todas las cuestiones de hecho y de derecho que constituyen el objeto de la controversia, dado que sólo bajo esta condición se puede decir que la motivación es idónea para hacer posible el control sobre las razones que sustentan la validez y aceptabilidad racional de la decisión.

En esta misma línea, se encuentra el autor Auste Santos citado por (Naveda De La Cruz, 2018), quién establece que motivar una resolución judicial implica justificar la decisión haciendo explícitas las diversas inferencias lógicas, es decir, el cuerpo argumentativo, compuesto por un razonamiento de tipo deductivo, inductivo o hipotético que conduce a la decisión judicial. Así pues, motivar una decisión judicial no implica describir el proceso de toma de decisión sino su justificación, la correcta inferencia que conduce el razonamiento de las premisas a la conclusión:" (LA Motivación DE LA Sentencia - LA MOTIVACIÓN DE LA ...")

La obligación de motivar las sentencias se limita a justificar la decisión, sin la necesidad de explicarla detalladamente.

En este punto, existe una discusión doctrinal sobre la diferencia entre justificar y explicar, concluyendo en todo caso que motivar es justificar, toda vez, que explicar hace referencia, a poner de manifiesto las razones o causas que dan lugar a su adopción por un sujeto y la explicación de una decisión jurisdiccional implica poner de manifiesto las razones o causas que *explican* o informan del porqué se ha adoptado por el juez una concreta decisión" o lo que es lo mismo, considerar la decisión como un efecto de esas causas.

2.2.5.1. Racionalidad como requisito de la motivación

La racionalidad cumple un papel fundamental al hablar de motivación, toda vez, que se manifiesta como un requisito y límite de la actividad del juzgador, es así que, todo juez, al tener cierto grado de libertad para la toma de decisiones debe justificar la decisión en términos jurídicos, exigiéndosele justificar la racionalidad y la razonabilidad de su decisión.

Toda motivación judicial deberá justificar la racionalidad jurídica de la decisión, esta racionalidad tiene relación con que la decisión pueda identificarse con la legitimidad de la opción, es decir, exige una solución jurídicamente aceptable. Por otro lado, la razonabilidad de la decisión se refiere a la elección valorativa realizada entre las varias opciones legítimas.

Pues bien, tanto la racionalidad formal como la material, son predicables de toda actuación jurídica, y por ende de la actividad judicial, sin embargo, si hablamos de la sentencia como resultado de esa actividad, tendremos que aceptar que se trata principalmente de la racionalidad formal o con arreglo a fines, puesto que, será medible en términos de mayor o menor racionalidad según el grado de cumplimiento de los fines, procedimientos y consecuencias buscados dentro del proceso (Naveda De La Cruz, 2018). Es decir, la sentencia será más o menos racional dependiendo del grado de cumplimiento de dichos fines.

Para ser más claros, la sentencia será racional cuando la decisión allí tomada, este justificada y sea dada válidamente según lo que se dispone en el ordenamiento jurídico. Lo que significa, que el juez deberá cumplir con todos los requisitos y exigencias dados por ley, y que la racionalidad de la sentencia viene determinada justo por ese cumplimiento. En otras palabras, la racionalidad de la decisión judicial para resolver un conflicto estará supeditada al respeto por los procedimientos legales establecidos y por el respeto al principio de sumisión a la Ley.

Lo anterior, demuestra la relación existente entre motivación y fallo, en tanto la justificación racional solo versará sobre la decisión tomada. Es por esto, que se sostiene, que entre ambos conceptos debe existir una total sintonía, y que solo en la medida en_ que la racionalidad de la motivación se corresponda con la

decisión judicial es que se logrará verificar que el juzgador no se ha extralimitado en sus decisiones (Naveda De La Cruz, 2018)). En esta línea de ideas se puede sostener, que "una decisión será racional cuando sea a su vez racional el procedimiento y lo criterios con los que el juez pueda lograr la decisión más racional según el contexto dado, o bien, cuando la decisión se derive de razones válidas de hecho y de derecho" (González Barrón , 2014).

2.2.5.2. Derecho a la debida motivación. Postura del tribunal constitucional.

El Tribunal Constitucional ha establecido en el Expediente N.º 3943-2006-PA/TC que este derecho tiene un contenido protegido por la Constitución, y ha señalado algunos supuestos que lo delimitan. Y son los siguientes:

- a) ***Inexistencia de motivación o motivación aparente.*** Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.
- b) ***Falta de motivación interna del razonamiento.*** Se puede identificar la falta de motivación interna en dos aspectos: en primer lugar, cuando hay una invalidación en la inferencia a partir de las premisas establecidas por el juez; en segundo lugar, cuando hay incoherencia narrativa, lo que resulta en un discurso confuso y sin capacidad para transmitir coherentemente las razones en las que se basa la decisión. Es importante controlar los argumentos utilizados en la decisión del juez o tribunal para garantizar la debida motivación desde la perspectiva de su corrección lógica y coherencia narrativa.

- c) **La motivación sustancialmente incongruente.** El derecho a la debida motivación de las resoluciones implica que los tribunales deben resolver las demandas presentadas de manera coherente y en consonancia con los términos planteados por las partes, sin desviarse del objeto del debate (incongruencia activa). No todo incumplimiento de esta obligación implica una violación del derecho. Sin embargo, la falta total de motivación o la alteración del objeto del debate pueden vulnerar tanto el derecho a la tutela judicial efectiva como el derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).

La debida motivación incluye el principio de congruencia, el cual se viola cuando hay una falta de correspondencia entre la decisión judicial y los términos en que las partes han presentado sus pretensiones o argumentos de defensa. Esta violación se conoce como "vicio de incongruencia" y se puede clasificar en tres tipos: incongruencia omisiva, cuando el juez no se pronuncia sobre argumentos relevantes presentados oportunamente; incongruencia por exceso, cuando el juez concede algo no solicitado o se pronuncia sobre un argumento no presentado; e incongruencia por error, que combina ambas formas de incongruencia al pronunciarse sobre un aspecto ajeno a lo planteado y dejar sin respuesta lo presentado como pretensión o motivo de impugnación.

2.2.6. Base Legal presuntamente vulnerada

A continuación, desarrollaré lo relacionado a la Infracción Normativa presuntamente vulnerada en el Recurso de Casación N° 783-2017-Huánuco:

Constitución Política Del Perú

Artículo 139 inciso 3 y 5.

Artículo 139. Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

- 3. *La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su***

denominación. ("Garantías de debido proceso - Biblioteca del Congreso Nacional de ...")

5. "La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan." ("Artículo 139.- Principios de la Administración de Justicia")

Código Civil

Posesión precaria

Artículo 911º.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. ("Punto de Encuentro")

Noción de propiedad

"Artículo 923º.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien." ("Tarea 1 d constitucional - DERECHO CONSTITUCIONAL I INFORME ... ") "Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley." ("La propiedad y sus atributos desde el derecho civil | LP")

Continuación de arrendamiento de duración determinada

Artículo 1700º.- 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. ("Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento: ¿renovación tácita ...")

Código Procesal Civil.

Artículo I, VII IX del Título Preliminar

Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.-

Artículo I.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso. ("¿Cuál es el contenido esencial del derecho a la tutela jurisdiccional ...")

Juez y Derecho.-

Artículo VII.- *El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)*

Principios de Vinculación y de Formalidad.-

Artículo IX.- *Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada. (“Principios de vinculación y formalidad (artículo IX del título ... - LP”)*

Artículo 586°

Sujetos activo y pasivo en el desalojo. -

Artículo 586.- *Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. (“Modelo De Demanda De Desalojo Por Ocupante Precario”)*

Estas normas antes descritas son las que el demandante considera que tanto en Primera y Segunda instancia se han vulnerado, las mismas por la cual se admite el Recurso de Casación. Asimismo, alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues el *Ad quem* ha determinado, por un lado, que en el presente proceso el derecho en disputa no es la propiedad sino únicamente el derecho a poseer; sin embargo, por otro lado, ha establecido que el derecho de propiedad arrogado por el arrendador del demandando se sustenta en el contenido del testamento, por lo que la resolución de vista ha incurrido en una motivación incongruente. De acuerdo a lo mencionado, se establece que aquellos terceros que no son propietarios y que

suscriben un contrato de arrendamiento con el demandado, no tienen la capacidad de limitar o restringir el derecho de propiedad del demandante para solicitar la devolución del bien que está en disputa, el cual se encuentra registrado en los Registros Públicos.

Por lo que, la materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han incurrido en infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar del Código Civil, artículo 911, 923, 1700 del referido Código Civil, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil, así como si existió inobservancia del precedente judicial contenido en la sentencia de Casación N° 2195-2011 Ucayali.

2.3. Definiciones Conceptuales

- **Demanda:** Es el acto procesal de la parte actora que inicia el proceso y que constituye una manifestación de voluntad formalmente expresada por escrito y dirigido a un órgano jurisdiccional con el fin de solicitar que se inicie el proceso, se desarrolle y culmine con una decisión que acoja su pretensión procesal (Artavia B & Picado V, 2020).
- **Demandante:** Persona que presenta una demanda contra otra persona en el juzgado en reclamación de un derecho (Diccionario Jurídico P. J, 2022).
- **Demandado:** Persona contra la que se presenta una demanda (Diccionario Jurídico P. J, 2022).
- **Derecho:** Conjunto de normas vinculantes en una sociedad determinada (Diccionario Jurídico P. J, 2022).
- **Contrato de Arrendamiento:** Se da cuando el propietario de un bien cede temporalmente su uso y disfrute a otra persona a cambio del pago de una renta. El término "alquiler" se utiliza comúnmente para referirse al contrato de arrendamiento en el cual el propietario (conocido como arrendador) entrega la posesión de un bien a otra persona (arrendatario)

a cambio del pago de una renta acordada previamente en el contrato, (Conceptos Juridicos, 2022).

- **Poseción:** Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro (R.A.E, 2022).
- **Poseción precaria:** Es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido (Còdigo Civil). (“El concepto de posesión precaria en el Perú”). (“El concepto de posesión precaria en el Perú”)
- **Desalojo:** Procedimiento que está orientado al logro de restituir de un bien donde tiene derecho, sea de un inmueble o de un mueble (López Gordillo, 2022).
- **Título:** Documento que refleja la titularidad de un derecho (DPEJ.RAE, 2022).
- **Ausencia de Título:** Se define como aquel poseedor de mala fe sin título alguno que no paga pensión cuya tenencia de facto es inestable a falta de un título (Avendaño Valdez, 1986)
- **Título fenecido:** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. (Gonzales Barron, 2011)
- **La Propiedad:** En el Derecho Civil lo que interesa al tratar de la Propiedad es la forma jurídica de las facultades o poderes del Hombre sobre las cosas, la relación de pertenencia o apropiación sobre las mismas (Cerna Leveau, 2019).
- **Restitución:** Acción de devolver, esto importa ya que en el caso del titular que haya previamente entregado, pues ese es el supuesto exigido por el Código Procesal Civil para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria (Caruajulca Nuñez, 2019).

- **Bien inmueble:** Se refiere a un objeto que se encuentra en un lugar específico y que no puede ser movido sin dañar su esencia o naturaleza. Precisamente su nombre proviene del latín immobilis que significa inamovible (Conceptos Juridicos, 2022).
- **Renta:** Es la compensación que se debe pagar de parte del arrendatario en beneficio del arrendador por la utilización del bien (López Gordillo, 2022).
- **Litis:** La palabra hace referencia a un conflicto legal que se resuelve mediante un juicio o proceso judicial, en el que se discute y se decide sobre un asunto o una materia específica, (Etimologia, 2022).
- **Mala Fe:** Es la convicción que tiene una persona de haber adquirido el dominio, posesión, mera, tenencia o ventaja sobre una cosa o un derecho no amparado (Avendaño Valdez, 1986).
- **Recurso de Casación:** Son órganos jurisdiccionales toda vez que su labor consiste en interpretar el derecho, en este caso la ley, como normas abstractas y generales, que, si bien son aplicables a un caso en concreto, trascienden ese aspecto siendo aplicables a casos similares (Glave Mavila, 2019).
- **Efecto del Contrato:** Los efectos del contrato están referidos a las partes contratantes, de conformidad con el artículo 1363º del CC. Que establece que “los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles” (Cerna Leveau, 2019).
- **El Desalojo como Proceso Sumarísimo:** El legislador le ha dado esta forma procesal porque para lograr la restitución de un predio no se requiere un conocimiento lato de la materia de Litis por parte del Juez. (Sagastegui Urteaga, 2012).

CAPITULO III

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

3.1. Problema

En el ámbito del sistema jurídico civil, se ha identificado deficiencias en la motivación de las sentencias sobre desalojo por ocupación precaria, lo que genera incertidumbre y posibles injusticias en los casos resueltos. En este contexto, el problema a investigar es la vulneración al derecho a la debida motivación de las sentencias judiciales en los casos de desalojo por ocupación precaria, tomando como análisis la Casación N.º 783-2017 - Huánuco. En dicha casación, se evidenciaron deficiencias en la fundamentación de la sentencia, lo que pone en cuestión la adecuada aplicación de las normas legales y genera inseguridad jurídica. Por lo tanto, se requiere un análisis exhaustivo de estas deficiencias para comprender y evaluar las irregularidades en la motivación de las sentencias en casos de desalojo por ocupación precaria. Asimismo, el objetivo de esta investigación es determinar el grado de vulneración al derecho a la debida motivación en las sentencias judiciales de casos de desalojo por ocupación precaria, así como analizar la falta de precisión en el concepto de ocupación precaria en el artículo 911 del Código Civil peruano y evaluar cómo esta falta de precisión ha afectado la motivación de las sentencias en los casos de desalojo por ocupación precaria, tomando como referencia la Casación N.º 783-2017 – Huánuco y el IV Pleno casatorio. Con base en esta problemática, se propone modificar y ampliar el artículo 911 del Código Civil peruano para brindar una definición más clara y precisa de la ocupación precaria, con el objetivo de mejorar la calidad y transparencia de las decisiones judiciales en los casos de desalojo por ocupación precaria.

3.1.1. Problema general

¿Analizar el grado de vulneración al derecho a la debida motivación de las sentencias judiciales en los casos de desalojo por ocupación precaria, tomando como ejemplo la Casación 783-2017 - Huánuco?

3.1.2. Problemas específicos

1. ¿Determinar si tener la condición de arrendatario es suficiente para demostrar que no se tiene la calidad de ocupante precario en casos de desalojo por ocupación precaria?
2. ¿Establecer si, en la casación materia de estudio, el debate se centra en la propiedad o en el derecho a la posesión, y cómo esto afecta la debida motivación de las sentencias en casos de desalojo por ocupación precaria?

3.2. Objetivos

3.2.1. Objetivo General

Determinar el grado de vulneración al derecho a la debida motivación en las sentencias judiciales de casos de desalojo por ocupación precaria, utilizando como ejemplo la Casación N.º 783-2017 - Huánuco, con el fin de identificar y comprender las deficiencias en la fundamentación y aplicación de las normas legales pertinentes.

3.2.2. Objetivo Especifico

1. Evaluar si la condición de arrendatario es suficiente para demostrar que no se tiene la calidad de ocupante precario en casos de desalojo por ocupación precaria, y cómo esto afecta la motivación y resolución de las sentencias judiciales en estos casos.
2. Examinar si el debate en la casación materia de estudio se centra en la propiedad o en el derecho a la posesión, y determinar el impacto de este enfoque en la debida motivación de las sentencias en casos de desalojo por ocupación precaria.

3.3. Justificación de la investigación

La investigación propuesta se justifica desde diferentes aspectos:

1. **Aspecto jurídico:** El desalojo por ocupación precaria es un tema de relevancia jurídica en el ámbito del sistema jurídico civil. Analizar las deficiencias en la motivación de las sentencias en estos casos es fundamental para garantizar el respeto de los derechos constitucionales, como el debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales.

Además, comprender las deficiencias en la fundamentación y aplicación de las normas legales pertinentes ayudará a mejorar la aplicación de la ley en casos futuros.

2. **Aspecto teórico:** La investigación se basa en el análisis de conceptos fundamentales del derecho, como el derecho a la debida motivación de las sentencias, la protección de los derechos de propiedad y posesión, y la fundamentación jurídica de los desalojos por ocupación precaria. Estudiar y analizar la teoría existente permitirá fundamentar adecuadamente las conclusiones de la investigación y aportar conocimiento en el campo jurídico.
3. **Aspecto práctico:** El estudio se enfoca en un caso concreto, la Casación N.º 783-2017 - Huánuco, lo que brinda una oportunidad para analizar y evaluar la aplicación práctica de las normas legales y la motivación de las sentencias en casos reales de desalojo por ocupación precaria. Esto permitirá identificar las deficiencias y las posibles irregularidades en la práctica judicial, y así proponer recomendaciones y medidas correctivas que puedan mejorar la calidad y transparencia de las decisiones judiciales en estos casos.
4. **Aspecto metodológico:** La investigación seguirá un enfoque metodológico riguroso, que incluirá el análisis de sentencias judiciales, revisión de jurisprudencia, estudio de normas legales y la aplicación de métodos de investigación adecuados. Esto permitirá obtener datos y evidencia confiables para respaldar las conclusiones y recomendaciones de la investigación.

En resumen, la justificación de la investigación abarca aspectos jurídicos al tratar un tema relevante en el ámbito del derecho civil, aspectos teóricos al fundamentar en conceptos legales y doctrina existente, aspectos prácticos al analizar un caso concreto y aspectos metodológicos al seguir un enfoque riguroso de investigación. Todos estos aspectos se combinan para proporcionar una justificación sólida y completa de la investigación propuesta.

3.4. Supuestos

3.4.1. Supuesto General

En la presente investigación que se centró en el análisis de la Casación N.º 783-2017 – Huánuco; se vulneraron derechos constitucionalmente protegidos como son: Derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, las mismas que están reguladas por nuestra Constitución Política del Perú. Asimismo, se determinó que en los procesos de desalojo por ocupante precario se discute el derecho a la restitución de la posesión mas no quien tiene el derecho a la propiedad.

3.4.2. Supuestos específicos

1. La condición de arrendatario es insuficiente para demostrar que no se tiene la calidad de ocupante precario en casos de desalojo por ocupación precaria, lo que podría generar una mayor complejidad en la motivación y resolución de las sentencias judiciales en estos casos.
2. El enfoque en la restitución de la posesión, en lugar del derecho a la propiedad, en el debate de la casación materia de estudio genera un impacto positivo en las futuras motivaciones de las sentencias en casos de desalojo por ocupación precaria, permitiendo una mejor aplicación de las normas legales pertinentes en estos casos.

3.5. Variables

3.5.1. Variable independiente

Desalojo por ocupante precario.

3.5.2. Variable dependiente

Restitución de la posesión.

CAPITULO IV

METODOLOGIA

4.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación para el presente trabajo es cualitativo porque las preguntas de investigación versaran sobre cuestiones no cuantificables, utilizando la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.

4.2. Nivel de Investigación

La presente investigación se encuadra en el nivel de investigación descriptiva, en razón que no se manipulará la variable, cuando mencionamos que el nivel de investigación es descriptivo es debido a que el proceso de la recolección de datos coadyuvará para poder recopilar o recoger la información necesaria de una manera autónoma y unida, esto porque cumple una finalidad, que es la de identificar fundamentalmente las características y puntos importantes de las variables.

4.3. Diseño de Investigación

Serán de tipo no experimental, en mérito que no habrá una manipulación de las variables, como ya lo habíamos señalado líneas precedentes, pues, nos fundamentaremos en la observación - análisis del contenido recopilado, ya que es objeto de estudio, de esta manera se busca obtener resultados transparentes y naturales.

4.4. Método de Investigación

La presente investigación es de corte Descriptiva – Explicativa. Para lo cual a fin de tener precisión en el tema abordado, utilizaremos en el análisis de la decisión jurisdiccional los métodos de interpretación en el derecho, debido a la labor argumentativa que necesita, utilizaremos el método de interpretación sistemático, histórico.

4.5. Muestra

La muestra está conformada por la Sentencia Casatoria N.º 783-2017 – Huánuco.

4.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Se utilizó la siguiente técnica:

- **Análisis de documentos:** Mediante el análisis documentado obtendremos la información sobre la Casación N.º 783-2017 – Huánuco.
- **Fichaje de materiales escritos:** Con esta técnica se aplica la recolección de material dentro de un marco documental para la presente investigación, con el objetivo de obtener información útil y veraz.
- **Aplicación de la lógica jurídica:** Esto es establecer si las premisas de orden fáctico y jurídico se concatenan adecuadamente con la conclusión en la Casación N.º 783-2017 – Huánuco.

4.7. Procedimiento de recolección de datos

La recolección de datos se realizó de la siguiente manera.

- Análisis de la Sentencia Casatoria N.º 783-2017 – Huánuco.
- Ideación y problematización del problema de investigación.
- Elaboración de la tesina de investigación.
- Procesamiento y análisis de los datos.
- Presentación y defensa de la tesina.

4.8. Validez y confiabilidad del estudio

En la presente investigación no fue necesario someter a validez ni confiabilidad, ya que se trataron de instrumentos documentarios como es una Sentencia Casatoria N.º 783-2017 – Huánuco.

4.9. Plan de análisis, rigor y ética

Durante la ejecución y elaboración de la presente tesina, se aplicaron los principios que corresponden a la ética, entre ellos, el de responsabilidad y honestidad, respetando la idea y opinión de los autores citados en el presente trabajo de investigación.

CAPITULO V

RESULTADOS

Primero, en la presente casación N.º 783-2017-Huánuco materia de análisis, la discusión se centró en examinar si las sentencias dictadas por las instancias (Primera y Segunda instancia) de mérito han incurrido en infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar del Código Civil, artículo 911, 923, 1700 del referido Código Civil, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil, así como si existió inobservancia del precedente judicial contenido en la sentencia de Casación N.º 2195-2011 Ucayali.

Segundo, se pudo dilucidar que en la presente casación materia de análisis se determinó que en los procesos de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante.

Tercero, se analizó la importancia de la claridad y precisión en la legislación y jurisprudencia relacionada con el desalojo por ocupación precaria, destacando la necesidad de establecer criterios uniformes para la correcta interpretación y aplicación de las normas en casos similares, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos fundamentales de las partes involucradas.

Cuarto, se examinó la relación entre los contratos de arrendamiento y la figura del precario, enfatizando en la relevancia de determinar con exactitud los supuestos en los que un arrendatario puede ser considerado precario y, en consecuencia, estar sujeto a un proceso de desalojo. Se destaca la importancia de precisar los títulos que otorgan derechos de posesión en el marco del artículo 911 del Código Civil peruano, para garantizar una adecuada tutela jurisdiccional en casos de desalojo por ocupación precaria.

CAPITULO VI

DISCUSION

La discusión radica en que SI la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, AL EXPEDIR el Recurso de Casación N.º 783-2017-Huànuco, sobre desalojo por ocupante precario, en la cual se determina que no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante.

En ese orden de ideas para (Godoy Villanueva, 2022) manifiesta que en el proceso de desalojo por ocupación precaria, que se rige por las reglas del llamado proceso sumarísimo, no solo se discute la calidad de propietario del demandante, sino también la existencia o no de algún título que justifique la posesión que ejerce el demandado, cuya validez, sin embargo, no puede ser objeto de discusión en dicho proceso. En la presente investigación, el demandado alega que está en el inmueble materia de litis por que ha firmado un contrato de arrendamiento con el copropietario, por lo que no tiene calidad de ocupante precario, ante esa posición (Cerna Leveau, 2019) cuando cita la (Casación N° 2574-2004-Lima) donde establece que: Al fenecer el arrendamiento, el arrendatario que tiene conocimiento del aviso de la conclusión del contrato de duración indeterminada, al permanecer en el bien deviene en precario; en este caso la posesión se torna de mala fe. Asimismo, (Tejada Velez , 2011) Al arrendamiento de duración indeterminada, se le pone fin mediante el aviso judicial o extrajudicial dado al otro contratante (art. 1703 concordante con el art. 1365). Si el arrendador opta por el aviso judicial para poner fin al contrato de arrendamiento y obtener la restitución del bien, la forma de dar dicho aviso judicial es la acción de desalojo. Si decide utilizar el aviso extrajudicial permitido por el artículo 1703, debe seguir el proceso indicado en el artículo 1365. Esto implica enviar al inquilino una notificación notarial con al menos treinta días de antelación. Una vez transcurrido este período, el contrato se considera automáticamente resuelto, y si el arrendatario sigue ocupando la propiedad, su situación se vuelve precaria al haber expirado su título legal (el contrato de arrendamiento).

Finalmente, en última instancia, el tribunal establece que en relación con la violación del derecho a una adecuada fundamentación de las decisiones judiciales, es necesario señalar que el incumplimiento absoluto de tal responsabilidad, es decir, no responder a las demandas o desviar la decisión fuera del ámbito del debate judicial provocando indefensión, constituye una infracción tanto del derecho a la protección judicial como del derecho a la justificación de la sentencia (incongruencia por omisión).

CAPITULO VII

CONCLUSIONES

- ✓ Se concluye que, la propuesta normativa presentada a través de esta investigación tiene el potencial de proporcionar un marco legal más claro y definido para los casos de desalojo por ocupación precaria; así como la recaída en la Casación N.° 783-2017- Huánuco y los criterios vertidos en el IV Pleno Casatorio. La modificación propuesta del artículo 911 del Código Civil peruano es un paso importante para asegurar una mayor seguridad jurídica y una resolución de conflictos más eficaz en estos casos.
- ✓ Se concluye que, en la Casación N.° 783-2017- Huánuco , materia de análisis en la presente investigación, se determina que en los procesos de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis, lo que permite precisar el contenido del artículo 911 del Código Civil peruano en relación con la posesión precaria y los contratos de arrendamiento.
- ✓ Se evidenció una incongruencia en las sentencias de vista, ya que, si bien se establece que en el caso de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión, se omitió analizar de manera adecuada el contenido del artículo 2013 del Código Civil, que establece la presunción de certeza y los efectos jurídicos de la inscripción. Esta omisión afecta la coherencia y fundamentación de la decisión judicial.
- ✓ Se concluye que, la falta de una motivación adecuada en las sentencias judiciales de desalojo por ocupación precaria genera incertidumbre y vulnera el derecho a la protección judicial y derechos constitucionalmente protegidos, especialmente cuando se omite responder de manera congruente a las pretensiones y argumentos planteados por las partes, lo

cual puede ocasionar injusticias y afectar la confianza en el sistema de justicia.

- ✓ En lo que respeta a los acuerdos de alquiler suscritos con uno de los presuntos beneficiarios como documento válido para resistir la solicitud de desalojo. Sin embargo, esta afirmación debe ser analizada a la luz del artículo 1708 del Código Civil, el cual establece que, en caso de enajenación del bien arrendado, si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Esta disposición legal, respaldada por el precedente vinculante en la Casación N.º 2195-2011 Ucayali, establece que la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no esté inscrito en los registros públicos, convierte al arrendatario en precario respecto al nuevo propietario, a menos que este último se comprometa a respetar el contrato.
- ✓ Se concluye que, en los procesos de desalojo por ocupación precaria, es fundamental que se realice un análisis preciso y detallado de los títulos de posesión presentados por el demandado, con el fin de determinar su suficiencia y oponibilidad frente al demandante, evitando así posibles situaciones de indefensión.

CAPITULO VIII

RECOMENDACIONES

Recomendación 1: Al Congreso de la República del Perú.

Se recomienda tener en cuenta la propuesta normativa presentada en la presente investigación, en especial la modificación del artículo 911 del Código Civil Peruano para una mayor precisión en la definición de la posesión precaria. Esta consideración ayudaría a generar un marco legal más claro y preciso en los casos de desalojo por ocupación precaria, contribuyendo así a una mayor seguridad jurídica y eficacia en la resolución de conflictos de este tipo.

Recomendación 2: Al Colegio de Abogados de Loreto.

Se recomienda promover entre sus miembros la importancia del precedente judicial establecido en la Sentencia de Casación N.º 2195-2011 Ucayali – IV Pleno Casatorio civil, como un medio para asegurar la coherencia y predictibilidad del sistema jurídico. Asimismo, sería beneficioso realizar encuestas entre los miembros del colegio para evaluar su percepción sobre la viabilidad y necesidad de la propuesta normativa presentada en este trabajo. Los resultados podrían ser de gran ayuda para impulsar el debate y eventual adopción de dicha propuesta.

Recomendación 3: Al Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Loreto.

Se recomienda implementar programas de capacitación para jueces y operadores de justicia, con el objetivo de mejorar su conocimiento y comprensión sobre los casos de desalojo por ocupación precaria y la propuesta normativa presentada. Este tipo de formación permitiría un mejor manejo de estos casos, asegurando la correcta aplicación de la ley y la protección de los derechos de las partes involucradas. Asimismo, podría contribuir a una mayor uniformidad en la interpretación y aplicación de la normativa vigente, lo cual resultaría en una mayor seguridad jurídica.

Recomendación 4: A las Instituciones de la Sociedad Civil.

Se recomienda a las instituciones de la sociedad civil en Perú, incluyendo organizaciones de derechos humanos y asociaciones legales, a apoyar la propuesta de modificación del artículo 911 del Código Civil Peruano. La participación activa de estas organizaciones puede ser crucial para dar visibilidad a la necesidad de clarificar la definición de posesión precaria. Podrían contribuir aportando sus conocimientos técnicos y legales, así como organizando foros y debates públicos para discutir la propuesta. De esta manera, pueden ayudar a fomentar una discusión amplia y fundamentada que conduzca a una decisión legislativa informada y equitativa.

Recomendación 5: A la población en general.

Se recomienda a la población en general que se informe y se involucre en la discusión sobre la propuesta de modificación del artículo 911 del Código Civil Peruano. La comprensión de este asunto es vital, ya que puede tener un impacto directo en los casos de desalojo por ocupación precaria que puedan afectarles. Los ciudadanos pueden expresar su apoyo o sus preocupaciones sobre la propuesta a través de varios canales, incluyendo la participación en foros públicos, la comunicación con sus representantes legislativos y la firma de peticiones de apoyo. Al mostrar su interés y participar activamente, pueden ayudar a asegurar que la decisión final refleje adecuadamente las necesidades y los derechos de todos los interesados.

CAPITULO IX

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Cerna Leveau, R. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de pucallpa, 2018*. Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- Artavia B, S., & Picado V, C. (2020). *La Demanda y su Contestación*. A&B Artavia & Barrantes-Instituto costarricense en derecho procesal científico.
- Avendaño Valdez, J. (1986). *Posesión Ilegítima o Precaria*. Themis-revista de Derecho, segunda época. Lima.
- C.E.D.P.J. (2021). *Condiciones copulativas y supuestos de la posesión precaria, Cuarto Pleno Casatorio Civil -* . Centro de Investigaciones Judiciales - Unidad de Jurisprudencia.
- Caruajulca Nuñez, O. (2019). *La posesión y el ocupante precario: un análisis desde el derecho peruano*. Universidad San Andres.
- Casación N° 2156-2014-Arequipa. (s.f.). *presupuestos para que prospere el desalojo por ocupacion precaria*.
- Casación N° 2574-2004-Lima. (s.f.).
- CASACION N° 4489-2017-ICA. (Desalojo por Ocupación Precaria). 2018. Corte Suprema de Justicia de la República.
- CASACION N° 908-2016-DEL SANTA. (Desalojo por Ocupación Precaria). *Desalojo por Ocupación Precaria* . Corte Suprema De Justicia De La República Sala Civil Permanente .
- Castillo Freyra , L. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante*. Universidad Privada Antenor Orrego.
- Código Civil. (s.f.). *Codigo Civil Peruano*. Decreto Legislativo N° 295.
- Conceptos Juridicos. (10 de octubre de 2022). *Conceptos Juridicos.com*.
Conceptos Juridicos:
<https://www.conceptosjuridicos.com/pe/arrendamiento/>

Diccionario Jurídico P. J. (10 de Octubre de 2022). *Poder judicial del Perú*. Diccionario Jurídico del Poder Judicial: https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/d#:~:text=Demandado%3A%20Persona%20contra%20la%20que,en%20reclamaci%C3%B3n%20de%20un%20dere

DPEJ.RAE. (10 de Octubre de 2022). *Diccionario panhispanico del español juridico*. asociacion de academia de la lengua española: <https://dpej.rae.es/lema/t%C3%ADtulo#:~:text=1.,la%20titularidad%20de%20un%20derecho>.

Enrique Mejia, M. (2019). *Calidad de Sentencias de Primera y Segunda instancia sobre Desalojo por Ocupacion Precaria, en el Expediente N° 00137-2015-0-0201-SP-CI-01 del Distrito Judicial de Ancash*. Universidad Catolica los Angeles de Chimbote.

Etimologia. (12 de octubre de 2022). *etimologia de litis*. etimologia de litis: <http://etimologias.dechile.net/?litis#:~:text=Litis%20se%20refiere%20a%20pleito,demandado%20ha%20contestado%20la%20demanda>.

Glave Mavila, C. (2019). *El Recurso de Casación en el Perú*. Derecho & Sociedad - asociacion civil.

Godoy Villanueva, I. E. (2022). *Análisis del ocupante precario en el proceso de desalojo signado con el expediente N° 1072-2005*. Universidad Nacional Hermilio Valdizán.

Gonzàles Barròn , G. (2014). *La Posesion Precaria*. JURISTA EDITORES E.I.R.L. ISBN: 97 8-6 12 -4066-7 3 -3.

Gonzales Barròn , G. (2016). *Proceso de Desalojo y Posesión Precaria. 3ra Edicion* . Editorial Jurista Editores E.I.R.L. p, 125. Lima-Perú. .

Gonzales Barron, G. (2011). *Propiedad y Derechos Humanos. Superación del modelo liberal y codificado de la propiedad*. Jurista Editores.

- Ledesma Narv ez, M. (2009). *Comentarios al Código Procesal Civil*”. Tomo II. 2da Edición. Editorial Gaceta Jurídica S.A.p.97. Lima-Perú.
- López Gordillo, J. (2022). *Desalojo Por Ocupación Precaria En El Distrito De Villa El Salvador, 2022*. Universidad Peruana de las Américas.
- LP. (30 de Mayo de 2019). *LP-Pasion por el derecho*. Jurisprudencia actual y relevante sobre desalojo: <https://lpderecho.pe/jurisprudencia-actualizada-relevante-desalojo/>
- Naveda De La Cruz, K. (2018). *Ausencia De Motivacion En Las Sentencias De Desalojo Por Ocupante Precario Expedidas Por Los Juzgados Civiles De Huamanga*”. Universidad Nacional De San Cristóbal De Huamanga.
- Palacios Martínez, E. (2006). *Comentario del artículo 1699 del Codigo Civil. Codigo Civil Comentado – Contratos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Palacios Martinez, E. (2018). *Codigo Civil comentado por los 100 mejores especialistas - Continuación del Arrendamiento de Duración Determinada* . Gaceta Juridica.
- R.A.E. (10 de Octubre de 2022). *Real Academia Española.com*. Real Academia Española: <https://dle.rae.es/posesi%C3%B3n>
- Rodríguez Chavarry, M. (2022). *El juzgado de paz letrado como vía idónea del arrendador al demandar desalojo por ocupación precaria*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Sagastegui Urteaga, P. (2012). *Proceso de Desalojo Plenos Jurisdiccionales – Jurisprudencia – modelos*. LEJ. Lima. .
- Tejada Velez , C. (2011). *Que factores inciden en la interpretación jurídica de la posesión precaria que conllevan a sentencias contradictorias* . Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann -Tacna.
- Torres Vasquez, A. (2006). *Derechos Reales*. Lima: IDEMSA TOMO I.

ANEXOS

ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO: TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD O RESTITUCION DE LA POSESION

- CASACIÓN N.º 783-2017 - HUÁNUCO

PROBLEMA	OBJETIVO	SUPUESTOS	VARIABLE E INDICADORES	METODOLOGIA
<p>Problema General</p> <p>¿Analizar el grado de vulneración al derecho a la debida motivación de las sentencias judiciales en los casos de desalojo por ocupación precaria, tomando como ejemplo la Casación 783-2017 - Huánuco?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar el grado de vulneración al derecho a la debida motivación en las sentencias judiciales de casos de desalojo por ocupación precaria, utilizando como ejemplo la Casación N.º 783-2017 - Huánuco, con el fin de identificar y comprender las deficiencias en la fundamentación y aplicación de las normas legales pertinentes.</p>	<p>Supuesto general</p> <p>En la presente investigación que se centró en el análisis de la Casación N.º 783-2017 – Huánuco; se vulneraron derechos constitucionalmente protegidos como son: Derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales. Asimismo, se determinó que en los procesos de desalojo por ocupante precario se discute el derecho a la restitución de la posesión mas no quien tiene el derecho a la propiedad.</p>	<p>Variable independiente</p> <p>X: Desalojo por ocupante precario</p> <p>Variable dependiente</p> <p>Y: Restitución de la posesión.</p>	<p>Tipo de investigación</p> <p>Cuantitativa</p> <p>Diseño de la investigación</p> <p>No experimental de tipo transaccional correlacional.</p> <p>Esquema.</p> <pre> graph TD M --> Ox M --> r r --> Oy </pre> <p>Dónde.</p>

Problemas Específicos	Objetivo específicos	Supuestos específicos	
<p>1. ¿Determinar si tener la condición de arrendatario es suficiente para demostrar que no se tiene la calidad de ocupante precario en casos de desalojo por ocupación precaria?.</p> <p>2. ¿Establecer si, en la casación materia de estudio, el debate se centra en la propiedad o en el derecho a la posesión, y cómo esto afecta la debida motivación de las sentencias en casos</p>	<p>1. Evaluar si la condición de arrendatario es suficiente para demostrar que no se tiene la calidad de ocupante precario en casos de desalojo por ocupación precaria, y cómo esto afecta la motivación y resolución de las sentencias judiciales en estos casos.</p> <p>2. Examinar si el debate en la casación materia de estudio se centra en la propiedad o en el derecho a la posesión, y determinar el impacto de este enfoque en la debida motivación</p>	<p>1. La condición de arrendatario es insuficiente para demostrar que no se tiene la calidad de ocupante precario en casos de desalojo por ocupación precaria, lo que podría generar una mayor complejidad en la motivación y resolución de las sentencias judiciales en estos casos.</p> <p>2. El enfoque en la restitución de la posesión, en lugar del derecho a la propiedad, en el debate de la casación materia de estudio genera un impacto positivo en las futuras motivaciones de las</p>	<p>M= Muestra. Ox = Observación a la Variable Independiente. Oy = Observación a la Variable Dependiente. R = Relación entre las Variables.</p> <p style="text-align: center;">Población Sentencias Casatorias de la Corte Suprema de la República en materia de derecho procesal civil del año 2017</p> <p style="text-align: center;">Muestra Sentencia - Casación 783-2017 – Huánuco</p>

<p>de desalojo por ocupación precaria?.</p>	<p>de las sentencias en casos de desalojo por ocupación precaria.</p>	<p>sentencias en casos de desalojo por ocupación precaria, permitiendo una mejor aplicación de las normas legales pertinentes en estos casos.</p>		<p>Método de investigación</p> <p>Científico -Descriptivo</p> <p>Técnica de recolección de datos:</p> <p>Análisis documental de casos similares</p> <p>Instrumento de recolección de datos.</p> <p>-Sentencia casatoria.</p>
---	---	---	--	---

ANEXO II. SENTENCIA CASATORIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE CASACIÓN 783-2017 HUÁNUCO DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

"SUMILLA: En el proceso de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante." ("proceso de desalojo - vLex")

Lima, veintinueve de mayo de dos mil dieciocho. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia: ("LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE")

✓ **ASUNTO. -**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos César Navarro Lurquín, que obra a fojas mil quinientos treinta y cuatro, en contra de la sentencia de vista de fecha seis de enero de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte superior de Justicia de Huánuco, la misma que confirma la sentencia apelada contenida en la resolución número ciento catorce de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis, emitida por el Juzgado Mixto de Pachitea, que declaró infundada la demanda interpuesta por el recurrente contra Nilo José Palacios Echevarría sobre desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES. -

2.1.- DE LA DEMANDA:

- ✓ De los actuados se aprecia la demanda interpuesta por Carlos César Navarro Lurquín, dirigida en contra de Nilo José Palacios Echevarría, a efectos que desocupe el bien inmueble ubicado en el Jirón Espinar N° 228 de la localidad de Panao. (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)
- ✓ Refiere que es propietario de un inmueble ubicado entre los jirones Lima N° 460 y Espinar N° 228-248 (puerta secundaria) del Distrito de Panao, Provincia de Pachitea, Departamento de Huánuco, conforme lo ha acreditado con el certificado registral inmobiliario de fecha once de marzo de dos mil diez, el cual ha sido materia de rectificación de numeración, siendo que la nueva numeración es el Jirón Lima N° 428 y Jirón Espinar N° 288-248 conforme es de verse en la página tres del documento y no como erróneamente fue consignado en la primera página; además se acredita la propiedad con la constancia de fecha veintiuno de enero de dos mil diez, emitida por la Municipalidad Provincial de Pachitea, a través de la Oficina de Recaudación y Fiscalización Tributaria, con la cual el demandante ha solicitado la constancia catastral del predio ubicado en los Jirones Lima N° 460; además, con el certificado de numeración de fecha veintiuno de enero de dos mil diez, emitida por la Municipalidad Provincial de Pachitea a través de la Oficina de Recaudación y Fiscalización Tributaria, con el cual el demandante ha solicitado la numeración del predio ubicado en los Jirones Lima N° 460 y Espinar N° 228-248 de la Ciudad de Panao.
- ✓ Señala en su demanda que el demandado Nilo José Palacios Echevarría, aprovechó su ausencia de la ciudad de Panao, para ingresar sin título alguno al inmueble sub litis, sin autorización previa, habitándola hasta la fecha de la interposición de la demanda, ocupación que realiza, pese a que en varias oportunidades le ha solicitado de manera verbal que desocupe el inmueble. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

- ✓ Además, alega que la condición de precario del demandado se corrobora con la denuncia penal interpuesta por el recurrente. Refiere que el demandado ha indicado que usa el bien en mérito a un contrato de arrendamiento que data del uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve y que este se habría ampliado hasta el tres de enero de dos mil, y posteriormente con los sucesores del primigenio dueño amplió dicho contrato hasta inicios del año dos mil siete, habiendo admitido dentro del proceso penal seguido en su contra por usurpación, que habría devuelto una parte del bien, reconociendo que aún viene poseyendo el inmueble ubicado en el Jirón Espinar N° 288.
- ✓ Refiere que la documentación probatoria presentada a lo largo de la litis determina que tiene la calidad de propietario del inmueble y que el demandado tiene la condición de ocupante precario, más aún, que queda demostrado que el demandado carece de título que justifique su posesión, y que aprovechó de manera temeraria su ausencia de la Ciudad de Panao, en razón a lo cual, deberá ordenarse que el demandado desocupe el inmueble de su propiedad y se proceda a la restitución del mismo. (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)

2.2.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA. -

Se aprecia de la contestación de la demanda, los siguientes argumentos:

- ✓ El demandado contradiciendo los extremos de la demanda, solicita que se declare infundada la misma, refiriendo que con el albacea de la sucesión de quien en vida fue Baudillo Ibazeta García, representado por Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso, quien era copropietario legítimo del bien materia de litis celebró sendos contratos de arrendamiento de los inmuebles ubicados en el Jirón Lima N° 460 y Espinar N° 228 Panao, correspondiendo el primero al veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cuatro y el siguiente al primero de julio de mil novecientos noventa y ocho, para posteriormente celebrar una adenda hasta el primero de enero de mil novecientos noventa y nueve,

circunstancia en la cual se produjo el fallecimiento del arrendador, tornándose el contrato en uno de duración indeterminada.

- ✓ Dentro de los argumentos manifiesta que Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso y Nodina Ibazeta Valdivieso son los legítimos propietarios del inmueble sub litis, esto en mérito a una escritura de testamento otorgado por el causante Baudillo Ibazeta García ante el Notario de Huánuco Luis Jaimes, esto con fecha diecinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y seis inscrita en los Registros Públicos. (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)
- ✓ Señala que el demandante de manera ilícita dice ser propietario del inmueble ubicado entre los Jirones Lima N° 460 y Es pinar 228-248 Panoa, siendo grave la contradicción del demandante respecto a la ubicación del inmueble que aduce le pertenecería, debido a que según el certificado registral inmobiliario del once de marzo de dos mil diez, este corresponde al inmueble ubicado en el Jirón Lima N° 460 y Jirón Espinar N° 226-248 Panoa, consiguientemente no corresponde al inmueble que se pretende desalojar por ocupante precario.
- ✓ Aduce que el demandante sin presentar un documento idóneo como es el título o escritura pública que demuestre y cause convicción que es el legítimo propietario del inmueble, recurre a iniciar un proceso por ocupación precaria. (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)
- ✓ Es falsa la afirmación del demandante en el sentido que aprovechando la ausencia del demandante ingresó al inmueble sub litis, por cuanto viene ejerciendo la posesión de manera tranquila, pública y de buena fe del inmueble en el Jirón Espinar 228 Panoa, en mérito a que el albacea y copropietario del inmueble, Aquiles Ibazeta Valdivieso le otorgó el arrendamiento mediante contratos que al fallecimiento del arrendador se habrían tornado de duración indeterminada.
- ✓ Indica que en contra del demandante se sigue un proceso ante el Tercer Juzgado Penal de Huánuco por la comisión del delito en contra de la fe pública al haber efectuado ilícitamente la inmatriculación del

inmueble sub litis a su favor, mediante una escritura de protocolización dejada sin efecto por la Sala Civil de la Corte Superior de Huánuco y con dicha írrita inmatriculación el demandante pretende obtener el desalojo del inmueble, materializando los hechos delictivos materia de investigación penal (expediente N° 494-2009), y al encontrarse cuestionada la inmatriculación esta no tiene validez para los efectos procesales, denotando dicho acto un grado de temeridad y dolo con el que actúa el demandante para obtener un provecho ilícito que el Juzgado debe evaluar.

2.3.- PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Mediante resolución N° 104 de fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince, se ordena la extromisión de los denunciados civiles de la sucesión Aquiles Lázaro Ibazeta, integrada por Franklin Aquiles Ibazeta Valdivieso, Eva Lucina Ibazeta Valdivieso, Eddy Fredd II Ibazeta Valdivieso, Eileen Alcione Ibazeta Valdivieso, Waldir Leder Ibazeta Valdivieso, Aquiles Ibazeta Valdivieso, Manrique Antonio Ibazeta Valdivieso, Annie Giovana Ibazeta Valdivieso, Nodina Ibazeta Valdivieso Vda. (“Casacion-783-2017-Huanuco Inquilino Se Convierte en Poseedor ... ”) de Bello; se declara también saneado el proceso y se fijan los siguientes puntos controvertidos:

- a) "Determinar si el demandado Nilo José Palacios Echevarría viene ocupando en forma precaria el bien inmueble ubicado en el jirón Espinar N° 228, Distrito de Panao, Provincia de Pachitea y Departamento de Huánuco." (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)
- b) "Determinar si el demandante cuenta con legitimidad para solicitar el desalojo materia de litis al demandado." (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)
- c) "Determinar si procede ordenarse el desalojo del inmueble materia de litis al demandado Nilo José Palacios Echevarría." (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)

- d) "Determinar si procede la restitución del inmueble materia de litis al demandante por parte de la demandada." ("¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP")

2.4.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La sentencia contenida en la resolución N° 114 de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis, declara infundada la demanda, por los siguientes argumentos:

- ✓ Conforme lo establece el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es ejercida sin título o en su defecto cuando éste ha fenecido, además, señala que el artículo 586° del Código Procesal Civil refiere que tiene legitimidad para demandar el desalojo el propietario, el arrendador y administrador o todo aquel que se considere con derecho a la restitución de un predio y si bien el demandante ha señalado que tiene la titularidad sobre el bien materia de litis, no obstante, en el presente proceso no se discute si el demandante o la sucesión de quien en vida fue Baudillo Ibazeta García representado por Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso (con quienes el demandado ha firmado sendos contratos de arrendamiento) son los legítimos propietarios del bien inmueble, y al no haberse declarado la nulidad de la titularidad del bien que reclama el demandante se asume que el recurrente tiene la legitimidad para demandar.
- ✓ Señala la sentencia que, si bien el demandante ha referido que en diversas oportunidades ha solicitado al demandado que desocupe el bien inmueble, este hecho fáctico no ha sido probado por el demandante Carlos Cesar Navarro Lurquín hasta el actual estadio procesal, siendo dicha aseveración improbada. ("¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP")
- ✓ Asimismo, conforme a los sendos contratos de arrendamiento que ha presentado el demandado, se advierte que este no ha ingresado al inmueble sub litis aprovechando la ausencia del demandante, y que por el contrario se ha apoyado en un documento público para ostentar la calidad de arrendatario desde el veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cuatro hasta marzo de mil novecientos noventa

y nueve, lo cual fue de pleno conocimiento del demandante, habida cuenta la existencia de la demanda de hurto agravado y usurpación.

- ✓ Además, la validez de las pruebas presentadas por el demandado no han sido materia de cuestionamiento, lo que implica que estas conservan su valor probatorio; en consecuencia y a la luz de la Casación N° 870-2003 Huaura publicada en el Diario El Peruano el día treinta de junio de dos mil cinco el demandado no tiene la condición de precario.
- ✓ "Señala que los contratos de arrendamiento para poseer el bien, derivan en que el demandado no tiene la condición de ocupante precario y en consecuencia no podría ordenarse el desalojo y la restitución del bien." ("¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP")
- ✓ De conformidad a los alcances del artículo 1700° del Código Civil, no se puede afirmar que el contrato que ostenta el demandado se ha convertido en uno de duración indeterminada, sino que se ubica en la posibilidad de la renovación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución. ("¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP")

2.5.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La sentencia de primera instancia es apelada por el demandante Carlos César Navarro Lurquín, mediante escrito de folios mil trescientos noventa y cinco a mil cuatrocientos uno, bajo los siguientes argumentos: ("¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP")

- ✓ Señala que el Juez ha actuado con dolo, por cuanto la motivación contenida en ella es una aberración jurídica al otorgar validez a contratos realizados por el demandado con terceros como fueron los denunciados civiles que no son propietarios ni tienen derecho real alguno sobre el inmueble sub litis y tampoco se encuentran dentro de los supuestos del primer párrafo del primer artículo 586° del Código Procesal Civil, habiendo

quedado acreditado de manera indubitable la posesión precaria. (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)

- ✓ Resulta absurdo lo señalado en la sentencia, por cuanto la pretensión se encuentra amparada en el artículo 911° del Código Civil, que conforme a la Casación N° 3330-2001 se requiere acreditar únicamente el derecho de la propiedad de la actora y la posesión del título alguno o fenecido y en el caso de autos el demandante acredita la propiedad del bien inmueble y la ocupación precaria del demandado por no ostentar título alguno, más aún, que la Corte Suprema ha establecido doctrina jurisprudencial a través del Pleno Casatorio 2195-2011 de Ucayali.
- ✓ "El Juez de la demanda ha contravenido los extremos contenidos en el referido Pleno Casatorio, al citar casaciones desfasadas de los años mil novecientos noventa y siete y mil novecientos noventa y ocho, incurriendo en una grave inconducta funcional." (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)
- ✓ "Finalmente señala que el supuesto contrato otorgado por un tercero no propietario, tampoco es de naturaleza indeterminada, ya que feneció el año mil novecientos noventa y nueve, por lo cual no se puede aseverar que es precario." (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)

2.6.- SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La sentencia de vista, contenida en la resolución número ciento veinte de fecha seis de enero de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, confirmó la sentencia de primera instancia bajo los siguientes fundamentos:

- ✓ En el presente caso no se encuentra en discusión el derecho a la propiedad, sino el derecho a poseer, y hace referencia que el demandado ostenta la posesión del bien en mérito a un título que no hace alusión a la propiedad sino a un acto jurídico que le autoriza a ejercer la posesión del bien y que le fue concedido por una persona que se arroga tener derecho de propiedad sobre el bien materia de litis, el mismo que consiste en un

contrato de arrendamiento ya vencido con continuación bajo sus mismas estipulaciones, esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, el cual no puede darse por fenecido mediante el requerimiento del bien, por cuanto el demandante no intervino en el mencionado contrato.

- ✓ Además, hace referencia que es necesario que primero se dilucide el concurso de derechos reales existente entre el demandante y los que expedieron el título a favor del demandado, máxime que el cuestionado derecho de propiedad del demandante viene siendo discutido en la vía penal, razones por las cuales proceden a confirmar los extremos de la sentencia subida en grado.

III. RECURSO DE CASACIÓN:

La demandante promueve recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Sala Suprema a través del auto Calificatorio de fecha diecinueve de setiembre de dos mil diecisiete, en virtud a las siguientes causales:
(...)

- A. **Infracción normativa del artículo VII Título Preliminar del Código Civil y artículos 911, 923, 1700 del Código Civil, Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil.** Alega que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues el Ad quem ha determinado, por un lado, que en el presente proceso el derecho en disputa no es la propiedad sino únicamente el derecho a poseer; sin embargo, por otro lado, ha establecido que el derecho de propiedad arrogado por el arrendador del demandando se sustenta en el contenido del testamento, por lo que la resolución de vista ha incurrido en una motivación incongruente. Señala que terceros no propietarios que otorgan un contrato de arrendamiento al demandado, no pueden restringir, ni limitar, el derecho de propiedad del demandante a exigir la restitución del bien sub litis, derecho que se encuentra inscrito en los

Registros Públicos. (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)

- B. **Apartamiento inmotivado del precedente judicial.** Refiere que no se ha tomado en cuenta lo establecido en la Casación N° 2195- 2011 Ucayali, pues en el presente caso el demandado no cuenta con título que justifique la posesión sobre el inmueble sub litis. (“¿Inquilino se convierte en poseedor precario si el bien arrendado ... - LP”)

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE:

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si las sentencias dictadas por las instancias de mérito han incurrido en infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar del Código Civil, artículo 911, 923, 1700 del referido Código Civil, artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil, así como si existió inobservancia del precedente judicial contenido en la sentencia de Casación N° 2195-2011 Ucayali.

V.- FUNDAMENTO DE ESTA SALA SUPREMA. –

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan. (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”)

SEGUNDO. - En principio, el derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal.” En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función

jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito los fines sociales y colectivos de justicia (...)"¹. (“Casación N°2117-2018-Junín - Laley | PDF ”) Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”². (“LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA ...”)

TERCERO. - “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. (“Casación N°3874-2018-LAMBAYEQUE. | PDF | Finanzas y ... ”) A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida

¹ Landa, César. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con_art_12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art_12.pdf)

² Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las Garantías del Debido Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17

sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”³. (“Casación N°3874-2018-Lambayeque - SALA CIVIL PERMANENTE ... ”)

CUARTO. - En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

QUINTO. "- De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que “El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión.” (“CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL PERMANENTE ...”) Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”. (“SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL - TC”) A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido “que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”⁴. (“00896-2009-HC - TC”)

SEXTO. - Así, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC, ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: “a) Inexistencia de

³ EXP. N.º 02467-2012-PA/TC

⁴ EXP. N.º 03433-2013-PA/TC LIMA SERVICIOS POSTALES DEL PERÚ S.A. - SERPOST S.A. Representado(a) por MARIELA ROXANA OJEDA CISNEROS - ABOGADA Y APODERADA JUDICIAL

motivación o motivación aparente. (“03433-2013-AA - TC”) Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico. b) Falta de motivación interna del razonamiento. La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. (“STC 00728-2008-PHC/TC. Caso Giuliana Llamoja. Derecho a la motivación”) c) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración de aquel debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del ámbito debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial, así como también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)⁵. (“STC 00728-2008-PHC/TC. Caso Giuliana Llamoja. Derecho a la motivación”)

SÉTIMO.- Entonces, tenemos que dentro de la esfera de la debida motivación, se halla el principio de congruencia, ”cuya transgresión la constituye el llamado

⁵ EXP. N.º 00728-2008-PHC/TC- LIMA GIULIANA LLAMOJA HILARES

"vicio de incongruencia", que ha sido entendido como "desajuste" entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o sus argumentos de defensa, pudiendo clasificarse en incongruencia omisiva, cuando el órgano judicial no se pronuncia sobre alegaciones sustanciales formuladas oportunamente, la incongruencia por exceso, cuando el órgano jurisdiccional concede algo no planteado o se pronuncia sobre una alegación no expresada y la incongruencia por error, en la que concurren ambos tipos de incongruencia, dado que en este caso el pronunciamiento judicial recae sobre un aspecto que es ajeno a lo planteado por la parte, dejando sin respuesta lo que fue formulado como pretensión o motivo de impugnación"⁶. ("SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA - PJ")

OCTAVO.- En esa línea de ideas y revisada la sentencia de vista materia de casación, se aprecia del fundamento cuarto de esta, que ciertamente, en el presente caso no es materia de debate la propiedad, sino el derecho a poseer, concretamente se discute el derecho a la restitución de la posesión, sin embargo, de manera contradictoria en el punto 4.1 al 4.4 y fundamentos quinto y sexto, de la referida sentencia de vista, el A quem realiza el análisis partiendo de la premisa que el contrato de arrendamiento suscrito entre Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso como arrendador y Nilo José Palacios como arrendatario constituyen "... un acto jurídico que le autoriza a ejercer la posesión del bien y que le fue concedido por quien al igual que el demandante se arroga tener derecho de propiedad sobre el bien materia de litis", y agrega "...máxime si el alegado derecho a la propiedad del demandante viene siendo cuestionado en la vía penal conforme se tiene de la denuncia penal...", denotándose con dichos argumentos no sólo el cuestionamiento a la propiedad del inmueble sub litis, sino también que se ha soslayado el análisis pertinente en relación al contenido del artículo 2013° del Código Civil⁷, relativo a que el contenido de la inscripción se presume cierta y produce todos los efectos jurídicos asignados por el ordenamiento jurídico; en razón a la omisión advertida, la misma deberá ser subsanada a fin

⁶ CASACION N°.2813-10 LIMA. p.3.

⁷ Artículo 2013 del Código Civil: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

de garantizar una decisión sobre el fondo que guarde correspondencia, entre otros, con el debido proceso y la debida motivación de las resoluciones.

NOVENO: Asimismo, se aprecia que la sentencia de vista hace referencia que los contratos de arrendamiento firmados con uno de los supuestos herederos constituiría título suficiente para ser oponible a la pretensión de desalojo, y que el demandante no puede dar por fenecido el referido contrato de arrendamiento, al no haber participado de este; al respecto, dicho argumento, deberá ser analizado a la luz de lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil, que establece: “En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 1. Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador. 2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.” (“CÓDIGO CIVIL PERUANO ACTUALIZADO - 2022 (PARTE XVI)”) (negrilla nuestra), lo cual guarda correspondencia con el contenido en el punto 5.4 de la Casación 2195-2011 Ucayali, y que refiere lo siguiente: “La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil”, supuesto normativo y del precedente vinculante que se adecúan al caso sub examine, por lo cual dichos parámetros deben ser tomados en cuenta al momento que el A quem emita nueva decisión.

DÉCIMO: De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se concluye que la sentencia de vista carece de una debida motivación, al no haber analizado los diversos hechos relevantes del caso y las disposiciones normativas aplicables al proceso, siendo necesario que el presente conflicto se resuelva emitiendo expreso pronunciamiento de cada uno de los puntos controvertidos planteados en el proceso, con lo cual se determina que se ha vulnerado las garantías mínimas en relación al debido proceso y la motivación de las resoluciones, sin perder de vista que el A quem debe evaluar el caso en concreto, teniendo como referencia el IV Pleno Casatorio conforme a lo detallado en el considerando anterior.

V. DECISIÓN:

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema declara: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos César Navarro Lurquín; **CASARON** la sentencia de vista dictada el seis de enero de dos mil diecisiete, obrante de fojas mil quinientos diecisiete a mil quinientos veintidós, en consecuencia, **NULA** la misma sentencia de vista; **ORDENARON** al Colegiado Superior dicte un nuevo pronunciamiento en atención a los lineamientos descritos. **DISPUSIERON** la publicación de la presente Ejecutoria Suprema en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos contra Nilo José Palacios Echevarría, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. (“Padres desalojan por ocupantes precarios a sus cinco hijos ... - LP”) Interviene como Juez Supremo Ponente el señor **Hurtado Reyes**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

MHR/YChp/Lva

ANEXO III. APORTE CIENTIFICO

PROYECTO DE LEY N.º XXXX/2023

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 911 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO, PARA AMPLIAR LA DEFINICIÓN DE LA POSESIÓN PRECARIA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de ley busca abordar y solucionar las dificultades y deficiencias en el marco legal y procesal en casos de desalojo por ocupación precaria, garantizando así la correcta aplicación de la ley y la protección de los derechos de los propietarios y ocupantes.

II. ANTECEDENTES

En el marco de los procesos de desalojo por ocupación precaria, se han presentado diversas controversias en cuanto a la interpretación del artículo 911 del Código Civil peruano, lo que ha generado inseguridad jurídica y falta de uniformidad en la aplicación de la norma. El IV Pleno Casatorio Civil ha establecido criterios en relación con el concepto de precario y su relación con los contratos de arrendamiento, sin embargo, resulta necesario precisar el contenido del mencionado artículo a fin de brindar mayor claridad y seguridad jurídica a los ciudadanos.

En la casación N.º 783-2017-Huanuco, la sala civil determinó que se interpretó erróneamente el artículo 911, 923 y 1700 del Código Civil, el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, y los artículos I, VII y IX del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil. Asimismo, se inobservó el precedente judicial contenido en la sentencia de Casación N.º 2195-2011 Ucayali (IV pleno casatorio).

Esta interpretación errónea y falta de aplicación adecuada de la normativa y los precedentes judiciales ha llevado a la vulneración del derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional, protegidos en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Además, se ha vulnerado el derecho a una debida motivación de las resoluciones judiciales, previsto en el numeral 5 del artículo 139 de la misma Constitución.

III. PROBLEMÁTICA

La falta de motivación de las resoluciones judiciales y la inadecuada interpretación de la normativa en casos de desalojo por ocupación precaria generan incertidumbre, inseguridad jurídica y una vulneración de los derechos fundamentales de los involucrados.

Esta situación se presenta principalmente debido a la falta de claridad y precisión en la normativa vigente, lo cual dificulta la aplicación de la ley y la protección de los derechos de los propietarios y ocupantes. Además, se evidencia una falta de criterios uniformes en la jurisprudencia, lo que conlleva a resoluciones contradictorias y a la vulneración de los derechos fundamentales mencionados.

IV. OBJETIVOS

El presente proyecto de ley tiene como objetivo principal modificar el artículo 911 del Código Civil peruano, precisando el concepto de posesión precaria y estableciendo su relación con los contratos de arrendamiento, lo que permitirá una aplicación más uniforme de la norma y contribuirá a garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El artículo 911 del Código Civil peruano establece que "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido".

La jurisprudencia nacional, particularmente el IV Pleno Casatorio Civil, ha señalado que en los procesos de desalojo por ocupación precaria no se dilucida el derecho a la propiedad sino el derecho a la posesión, y que la figura del precario debe ser entendida en relación con cualquier acto jurídico o circunstancia que autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión.

La modificación del artículo 911 del Código Civil se justifica en el derecho al debido proceso. Al exigir que el demandado cuente con un título suficiente para poseer y hacerlo oponible al demandante en los casos de desalojo por ocupación precaria, se garantiza que ambas partes tengan la oportunidad de presentar sus argumentos y pruebas de manera justa y equitativa. Esto respalda la protección de los derechos procesales y asegura una resolución adecuada de los conflictos.

VI. PROPUESTA LEGISLATIVA

Artículo 1: Modificación del artículo 911 del Código Civil Peruano para ampliar la definición de la posesión precaria.

El artículo 911 del Código Civil Peruano quedará redactado de la siguiente manera:

Párrafo vigente

"Artículo 911.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, cuando el que se tenía ha fenecido.

Párrafo propuesto

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Se discutirá el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis, debiendo el demandado contar con un título suficiente para poseer y hacerlo oponible al demandante.