



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**CIVIL N°07697-2015-0-1801-JR-CI-22**

**PRESENTADO POR  
RENZO ANDRE FERNANDEZ GAMARRA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ  
2021**



**CC BY-NC-SA**

**Reconocimiento – No comercial – Compartir igual**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TITULO DE  
ABOGADO (A)**

**INFORME JURIDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 07697-2015-0-1801-JR-CI-22**

<b><u>MATERIA</u></b>	: DESALOJO
<b><u>ENTIDAD</u></b>	: PODER JUDICIAL – CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
<b><u>DEMANDANTE</u></b>	: FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR
<b><u>DEMANDADO</u></b>	: RABS
<b><u>BACHILLER</u></b>	: RENZO ANDRE FERNANDEZ GAMARRA
<b><u>CÓDIGO</u></b>	: 2013202948

**LIMA – PERÚ**

**2021**

En el informe jurídico se analiza un proceso civil de desalojo por ocupante precario, en vía de proceso sumarísimo. La demanda fue interpuesta por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR, debidamente representado por su apoderado ESJJ, en contra de RABS, con la finalidad de que la demandada restituya los bienes inmuebles denominados “Almacén N° 02” y “Almacén N° 03” ubicados en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscritos en la Partida N° 40225641 y Partida N° 40225668, respectivamente, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, Sede Lima; en razón que el demandante es propietario de los bienes inmuebles materia de litis, ya que ambos inmuebles han sido adjudicados al demandante, por el anterior propietario del mismo, el Seguro Social de Salud – Essalud y que la demandada viene ocupando ambos bienes inmuebles sin título que justifique su posesión. La demanda es admitida por el Vigésimo Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima y corre traslado de la misma a la demandada para que conteste la demanda. Asimismo, la demandada contesta la demanda alegando que cuenta con título que justifica su posesión, toda vez que suscribió con el demandante un Acta de Conciliación con Acuerdo Total mediante el cual acordaron suscribir un contrato de arrendamiento lo cual no sucedió, sin embargo, alega que dicho instrumento le permite ejercer la posesión. El expediente materia de análisis contiene materias jurídicas relevantes como: Desalojo por ocupante precario, Propiedad, Posesión, Posesión precaria, Contrato de Arrendamiento y Requerimiento previo en el proceso de desalojo por ocupante precario. El Vigésimo Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, fundamentando que la demandada tiene título de posesión, toda vez que las partes llegaron a un acuerdo de voluntades respecto a un acto de regularización de un contrato de arrendamiento a través del Acta de Conciliación ofrecida por la demandada, por lo que dicho acto justifica la posesión que esta ejerce sobre los bienes inmuebles materia de litis y no se encuentra dentro de los alcances previstos en el Artículo 911 del Código Civil. La Quinta Sala especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima resolvió revocar la sentencia del A Quo y reformándola declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, sosteniendo que el demandante requirió la restitución de los bienes inmuebles a través de la solicitud para conciliar, por lo que se cumple con el supuesto de título fenecido previsto en el Artículo 1704 del Código Civil, configurándose la figura de poseedora precaria en la demandada. La Corte Suprema admitió el recurso de casación interpuesto por la demandada, sin embargo, declaró improcedente el mismo que no cumplió con los requisitos de procedencia establecidos en el Artículo 388, inciso 2 del Código Procesal Civil.

## ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO.....	1
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	11
1. SI LA PARTE DEMANDANTE HA ACREDITADO FEHACIENTEMENTE SER PROPIETARIO DE LOS BIENES MATERIA DE LITIS.....	11
2. SI LA PARTE DEMANDADA TIENE POSESION PRECARIA RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES MATERIA DE LITIS.....	15
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	21
A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS .....	21
B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS .....	23
IV. CONCLUSIONES .....	28
V. BIBLIOGRAFÍA.....	29
VI. ANEXOS .....	30

## **I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO O PROCEDIMIENTO.**

### **DEMANDA**

Con fecha 12 de mayo del 2015, el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR, debidamente representado por su apoderado ESJJ (en adelante, el “demandante”), presentó demanda de desalojo por ocupación precaria, contra RABS (en adelante, la “demandada”) sobre los inmuebles denominados “Almacén N° 02” y “Almacén N° 03” ubicados en el Distrito de Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, inscritos en la Partida N° 40225641 y Partida N° 40225668 de los Registros Públicos de la Oficina Registral de Lima (en adelante, los “bienes inmuebles”) ante el Vigésimo primer juzgado especializado en lo civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

### **Petitorio**

El demandante interpone la presente demanda contra la demandada con el objetivo que el Juzgado ordene la restitución y/o desocupación del bien inmueble materia de litis ya que le corresponde por derecho.

### **Fundamentos de hecho**

El demandante sustenta fácticamente su pretensión mediante los siguientes argumentos:

- Que, el demandante tiene por objeto respaldar las obligaciones de los regímenes provisionales a cargo de la Oficina de Normalización Previsional – ONP, ya que actúa como Secretaría Técnica del FCR; en virtud de la cual otorgan inmuebles en arrendamiento con el fin de obtener ingresos para sus fondos públicos.
- Que, el demandante es propietario de los bienes inmuebles conforme se aprecia en la Copia Literal que contiene la Partida N° 40225641 inscripción que se efectuó en mérito a la adjudicación efectuada a su favor por su anterior propietario el Seguro Social de Salud – Essalud y la Copia Literal que contiene la Partida N° 40225668, inscripción

que se efectuó en mérito a la adjudicación efectuada a su favor por su anterior propietario el Seguro Social de Salud - Essalud.

- Que, la demandada a la fecha ocupa los inmuebles señalados en el párrafo anterior sin tener título alguno que le permita ejercer algún derecho de posesión o propiedad.
- Que, el demandante invitó a conciliar a la demandada, mediante solicitud de conciliación extrajudicial su fecha 17 de abril del 2015, la misma que concluyó con el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes conforme el Acta N° 157-2015-CCR, Exp. 133-2015-CCR, trámite en el cual el demandante solicitó la desocupación y/o restitución del predio por la condición de ocupante precario.
- Que, al demandante le asiste el derecho de exigir la restitución y/o desalojo de los inmuebles que ocupa la demandada, por ser el legítimo titular del predio, teniendo en cuenta que la demandada no tiene un contrato con su representada ni título alguno que le permita seguir ocupando el predio por lo que su condición es de precaria.

### **Fundamentos jurídicos**

El demandante fundamenta jurídicamente los hechos expuestos mediante los siguientes dispositivos normativos:

- Artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú.
- Arts. 911, 912 y 923 del Código Civil.
- Arts. 424, 425 y 586 del Código Procesal Civil.
- Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República (Recurso de Nulidad N° 2195-2011-UCAYALI).

### **Medios probatorios**

El demandante sustenta los argumentos expuestos mediante los siguientes medios probatorios:

- Copia literal de la Partida N° 40225641 y N° 40225668 expedidos por la Zona Registral N° IX – Lima. Dicho documento acredita la titularidad sobre el predio.
- Copia visada de los Planos de los inmuebles materia de demanda, el cual permite identificar e individualizar los inmuebles materia de desalojo.
- Copia certificada de la solicitud y acta de conciliación N° 157-2015-CCR, Exp. 133-2015-CCR.

### **ADMISIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante Resolución N° 01 de fecha 14 de mayo de 2015, el Vigésimo primer juzgado especializado en lo civil de la Corte Superior de Justicia de Lima resolvió admitiendo a trámite la demanda de desalojo por ocupación precaria y corrió traslado al demandado por un plazo de cinco días para su contestación.

### **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Con fecha 07 de agosto del 2015, RABS contesta la demanda, exponiendo lo siguiente.

#### **Petitorio**

La demandada cumple con contestar la demanda interpuesta en su contra, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 554 del Código Procesal Civil, contradiciendo y negando en todos sus extremos los fundamentos expuestos en la misma, debiendo el Despacho declararla infundada en su debida oportunidad, al amparo de los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la contestación.

#### **Fundamentos de hecho**

La demandada sustenta fácticamente su pretensión mediante los siguientes argumentos:

- Que, con respecto al punto 3.1 de los fundamentos de hecho de la demanda es falso, ya que la demandada viene ocupando los inmuebles materia de sublitis con documentos que le permiten ejercer derecho de posesión. Que, con fecha 09 de agosto



del 2009, la anterior arrendataria, la Sra. EDMM, le traspasó los inmuebles ubicados en el Distrito de Cercado de Lima, el cual viene conduciendo hasta la fecha.

- Que, la demandada señala que suscribió con la demandante un acta de conciliación, por ante el Centro de Conciliación Asociación Cultural José Martí, el Acta de conciliación n° 379-2011, de fecha 13 de diciembre del 2011, y dentro de la descripción de la controversia se especificó “para que los invitados regularicen la posesión”, la cual ejerce la demandada, respecto del local materia de sublitis, habiendo llegado a los siguientes acuerdos conciliatorios:
  - ✓ La demandada tenía que cumplir con pagar la suma de S/ 70.00 (SETENTA CON 00/100 SOLES), a la cuenta corriente del demandante en el Banco Scotiabank, el día lunes 19 de diciembre del 2011.
  - ✓ La demandada tenía que cancelar la suma de \$ 126.14 (CIENTO VEINTISEIS CON 14/100 DÓLARES USA), por concepto de diferencia de garantía a favor del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FOR, mediante depósito bancario N° 000-8037110 del banco Scotiabank.
  - ✓ Luego de efectuada la obligación, la Sra. RABS, suscribirá el contrato de arrendamiento el día lunes 19 de diciembre del 2011 a las 12.00 horas.
- Luego de cumplir la demandada con los dos primeros puntos, la demandante no cumplió con el tercer punto, que era la suscripción del contrato de arrendamiento, para luego pasar al cuarto punto, que era el pago de la deuda de arbitrios municipales por la suma de S/ 5,790.77 (CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA CON 77/100 SOLES), deuda que había dejado de pagar la inquilina anterior y que de acuerdo al acta de conciliación la demandada lo asumía, razón por la cual esta cumplió con lo establecido en el acta de conciliación y sin embargo la demandante entabla una demanda de desalojo por ocupación precaria.
- Que, respecto al punto 3.2 de los fundamentos de hecho de la demanda, en el cual se manifiesta que la demandante, con fecha 17 de abril del 2015 se presentó la

Conciliación Extrajudicial, solicitando la desocupación y restitución del predio materia sublitis por la condición de ocupante precaria por parte de la demandada, esta última no asistió porque la demandante no estaba actuando de buena fe faltando a la verdad pues está incumpliendo con el acuerdo arribado en el acta de conciliación n° 379-2011, expedido por el Centro de Conciliación Asociación Cultural José Martí.

### **Fundamentos jurídicos**

El demandante fundamenta jurídicamente los hechos expuestos mediante los siguientes dispositivos normativos:

- Artículo 1414 del Código Civil.
- Artículo 442 del Código Procesal Civil.

### **Medios probatorios**

La demandada sustenta los argumentos expuestos mediante los siguientes medios probatorios:

- Original del Acta de conciliación n° 379-2011, de fecha 13 de diciembre del 2011, expedida por la Asociación Cultural José Martí, donde se acredita en el último párrafo que la demandante suscribiría un contrato de arrendamiento con la demandada, una vez cumplido con los dos primeros acuerdos, situación que no cumplió.
- Copia del Detalle del Requerimiento Cliente, solicitado por la demandada a la entidad bancaria Scotiabank, donde se solicita la copia de los comprobantes de depósito efectuados a la cuenta de la demandante el día 09 de diciembre del 2011, por las sumas de S/ 70.00 nuevos soles y \$ 126.14 dólares americanos.
- Copia del detalle de estado de cuenta, por concepto de tributos municipales, que la demandada pagó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, del predio materia de sublitis.

### **AUDIENCIA ÚNICA**

El Vigésimo Primer Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha 14 de enero de 2016, teniendo por concurrido al demandante y sin la

conurrencia de la demandada, lleva a cabo la Audiencia Única, teniendo como resultado lo siguiente:

### **Saneamiento Procesal**

Mediante Resolución N° 05, el Vigésimo Primer Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, con fecha 14 de enero de 2016, resuelve declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre el demandante y el demandado y, en consecuencia, declara saneado el proceso.

### **Fijación de Puntos Controvertidos**

El Vigésimo Primer Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima ha señalado establecer los siguientes puntos controvertidos:

- Establecer el derecho de propiedad que sobre el bien sublitis tiene la parte demandante sobre los bienes inmuebles.
- Determinar el derecho de posesión que tiene la demandada y si esta tiene la condición de precaria.
- Establecer si procede amparar la demanda de desalojo.

### **Admisión y Actuación de los medios probatorios**

El Vigésimo Primer Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima resolvió admitir todos los medios probatorios de la demandante ofrecidos en su escrito de demanda y todos los medios probatorios de la demandada ofrecidos en su escrito de contestación de demanda. En cuanto a la actuación de los mismos el juzgado señaló que se tenga presente el mérito de los medios probatorios documentales ofrecidos por ambas partes.

### **Sentencia de Primera Instancia**

Mediante Resolución N° 7 de fecha 14 de enero de 2016, el Vigésimo Primer Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la sentencia declarando infundada la demanda interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Previsionales - FCR contra RABS sobre desalojo por ocupación precaria, sin costas y costos del proceso.

Los fundamentos del Juzgado fueron los siguientes:

- Que, se advierte a través del acta de conciliación con acuerdo total arribado entre las partes, Acta de conciliación n° 379-2011, aun cuando no se haya suscrito el contrato de arrendamiento como se consignó en el punto primero del acuerdo conciliatorio, el acta contiene un acuerdo de voluntades respecto a un acto de regularización de un contrato de arrendamiento, existiendo acuerdo de las partes respecto al pago de una renta por los bienes sublitis.
- Que, el Pleno Casatorio recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, la Corte Suprema estableció con el carácter de doctrina jurisprudencial que “conforme al Artículo 586 del Código Procesal Civil, que... 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...”.
- Que, la demandada ha acreditado el derecho a ejercer la posesión del bien sublitis y al no encontrarse en una posesión que ejerce dentro de los alcances del Artículo 911 del Código Civil, la demanda resulta infundada.

## **APELACIÓN**

Con fecha 11 de febrero de 2016, el demandante interpuso recurso de apelación contra la Sentencia de fecha 14 de enero de 2016 que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por el demandante, quien solicita que la Sala Civil anule la Sentencia del Juzgado y reformándola la declare fundada bajo los siguientes fundamentos:

### **Fundamentos de hecho:**

- Que, es cierto que el acta de conciliación presentada por la demandada, el Acta de conciliación n° 379-2011, de fecha 13 de diciembre del 2011, contiene un acuerdo de voluntades el cual da mérito a ejercer la posesión del bien materia de litis por más de tres años, también es verdad que este “acuerdo” se dio por finalizado con el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes N° 157-2015-CCR de fecha 07 de mayo del 2015, aportada por el demandante en el escrito de demanda.

- Que, el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes N° 157-2015-CCR de fecha 07 de mayo del 2015, no fue tomado en cuenta por el juzgador, si bien hubo un acuerdo de arrendamiento, no hubo un plazo determinado, por tanto, se asumiría que es uno de duración indeterminada y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1704 del Código Civil, con el solo requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.
- Que, en el presente caso, la conciliación de fecha 07 de mayo del 2015 pone fin al “acuerdo” o contrato de duración indeterminada, por lo que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

### **Naturaleza del agravio**

La Sentencia apelada le causa agravio al demandante, porque el Juzgado no ha hecho una evaluación precisa y congruente de los medios probatorios expuestos y al declarar infundada la demanda hace que el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), que tiene como objeto respaldar las obligaciones de los regímenes provisionales a cargo de la Oficina de Normalización Previsional – ONP, mediante el alquiler de inmuebles, no puede generar ingresos para los fondos de los regímenes antes mencionados.

### **ADMISIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante Resolución N° 08 de fecha 26 de abril de 2016, el Vigésimo Primer Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima resuelve conceder el recurso de apelación con efecto suspensivo contra la sentencia de fecha 14 de enero de 2016 expedida por el presente juzgado y en consecuencia ordenó se eleve al Superior Jerárquico.

### **Sentencia de la Sala Revisora**

Mediante Resolución N° 03 de fecha 17 de agosto de 2016, la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima resolvió:

- Revocar la Sentencia contenida en la Resolución N° 07 de fecha 14 de enero de 2016 que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR contra la demandada RABS.

- Reformándola y declararon fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordena que la demandada cumpla con restituir los bienes inmuebles, con costos y costas el proceso.

Los fundamentos de la Sala Civil fueron los siguientes:

- Que, para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria se requiere la existencia de un poseedor precaria y que quien demanda sea el propietario, usufructuario, arrendador, comodatario, usuario, administrador y todo aquel que tenga derecho a la restitución de un predio.
- Que, en cuanto al derecho de propiedad el demandante ha probado fehacientemente ser el titular registral de los bienes inmuebles, en ese sentido, se encuentra legitimado para promover la presente acción de desalojo por ocupación precaria.
- Que, la parte demandante cumplió con el supuesto establecido en el Artículo 1704 del Código Civil, ya que requirió la restitución de los bienes inmuebles a la demandada, por tanto, puso fin al título que justificaba la posesión que tenía sobre los bienes inmuebles, en ese sentido, la demandada no posee un título que justifique su posesión, razón por la cual la demanda debe ser estimada.

### **CASACION**

Con fecha 21 de setiembre de 2016, la demandada interpuso recurso de casación contra la Resolución de N° 03, Sentencia de Vista de fecha 17 de agosto de 2016, por los siguientes motivos:

- Indebida aplicación del Artículo 586 del Código Procesal Civil, pues este artículo señala que respecto a la legitimación para obrar pasiva en un proceso de desalojo, se debe comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanencia, sin embargo, la demandada ha acreditado el derecho a ejercer la posesión sobre los bienes inmuebles. Asimismo, hace mención al Pleno Casatorio recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, donde la Corte Suprema de Justicia de la República desarrolló los supuestos de legitimación pasiva establecidas en el Artículo 586 del Código Procesal Civil.

- Indebida interpretación y aplicación del Artículo 911 del Código Civil para resolver el conflicto, ya que la precariedad no solo se determina por la falta de un título del propietario o arrendatario, sino que para ser considerado como tal, debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso porque la demandada mantiene un vínculo con el demandante, como es el acta con acuerdo total incumplido por el demandante.

### **ADMISION DEL RECURSO DE CASACION**

Mediante Resolución N° 04 de fecha 30 de setiembre de 2016, la Quinta Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, dispone elevar, por Secretaría, los presentes autos a la Corte Suprema de Justicia de la República.

### **AUTO CALIFICATORIO**

Mediante Auto Calificatorio del Recurso de Casación N° 4445-2016, de fecha 08 de marzo de 2017, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República declara IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada, contra la Sentencia de Vista de fecha 17 de agosto de 2016 por los siguientes motivos:

- Que, la parte impugnante denuncia infracción normativa de los Artículos 586 del Código Procesal Civil y 1666 del Código Civil y errónea interpretación y aplicación del Artículo 911 del Código Civil.
- Que, la forma en la que se ha sustentado el recurso debe desestimarse porque no cumple mínimamente con los requisitos de procedencia exigidos en el Artículo 388, inciso 2 del Código Procesal Civil, observándose un recurso de casación a todas luces deficiente, sin ningún argumento que justifique su calificación positiva.

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.**

### **1. SI LA PARTE DEMANDANTE HA ACREDITADO FEHACIENTEMENTE SER PROPIETARIO DE LOS BIENES MATERIA DE LITIS.**

#### **IDENTIFICACIÓN:**

El demandante inicia el presente proceso de desalojo alegando ser el propietario de los bienes inmuebles materia de litis, razón por la cual, solicita al Juzgado que ordene la restitución y devolución de los mismos a la demandada, por ser un derecho que le corresponde.

En ese sentido, es pertinente verificar si el demandante, efectivamente, actúa en calidad de propietario, por lo que procederemos a analizar si ofreció los medios probatorios idóneos que logren acreditar su derecho de propiedad.

#### **ANÁLISIS:**

Uno de los requisitos para que el accionante pueda demandar el desalojo por ocupación precaria es que este debe acreditar, por lo menos, ser propietario del bien inmueble que pretende que se le restituya y/o devuelva, sobre esto, la jurisprudencia nacional señala que:

“Se debe destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis, por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, por un lado, el accionante debe acreditar ser propietario, o por lo menos, tener derecho a la restitución del bien”.

**Casación N° 1670-2015. Cusco, El Peruano, 30-06-2016. F. 5to, 6to, p. 78853.**

Ahora bien, el acreditar ser propietario o tener, por lo menos, derecho a la restitución de un bien, hace referencia a que el demandante debe tener legitimidad para obrar. Este



presupuesto procesal pertenece a las denominadas condiciones de la acción (presupuesto procesal de fondo), al respecto, Ramírez (2016) señala que:

La legitimidad para obrar tiene otra connotación. En la indagación sobre la legitimidad para obrar lo que se busca es apreciar si quien toca las puertas de la jurisdicción es aquel a quien la ley le reconoce ese derecho. Él puede actuar en su propio nombre o a través de un representante, pero debe ser el titular del derecho cuya protección se solicita. En buena cuenta, debe ir al proceso aquel a quien la ley le concede el reconocimiento de un derecho subjetivo y, por tanto, la calidad para pedir tutela judicial. (pág. 58)

Asimismo, el primer párrafo del Artículo 586 del Código Procesal Civil establece quienes son los sujetos activos que pueden demandar el desalojo, es decir, aquellos que tienen legitimidad para obrar:

“Art. 586.-

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto por el art. 598, considere tener derecho a la restitución de un predio”.

Por lo expuesto, se tiene que son sujetos activos en un proceso de desalojo por ocupación precaria: i) el propietario, quien puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, ii) el arrendador, quien puede ceder temporalmente el uso de su bien a cambio de recibir una renta convenida, por parte de un sujeto denominado arrendatario, iii) el administrador judicial de bienes, sujeto que tiene derechos como el de ejercer la posesión respecto de un bien y contrae obligaciones y prohibiciones respecto del mismo y iv) todo aquel sujeto que considere tener derecho de exigir la restitución de un predio.

En el presente caso, el demandante alega ser propietario de los bienes inmuebles materia de litis, por lo cual, es preciso señalar lo dispuesto por el Artículo 923 del Código Civil peruano, el cual define a la propiedad como:

“Art. 923.-

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”.

Asimismo, el jurista Rodríguez (2018) señala que el derecho de propiedad no comprende solo un derecho, sino más bien un conjunto de los mismos:

De otro lado, es también pertinente indicar que como se desprende del Artículo 923 del CC, el derecho de propiedad no es solamente un derecho, sino un conjunto de derechos o de facultades que tiene el titular sobre el bien. Estos son los derechos: (i) a la posesión (*ius possidendi*); (ii) al uso (*ius utendi*); (iii) al disfrute (*ius fruendi*); (iv) a la disposición (*ius abutendi*); y, (v) a la reivindicación.

Se tiene entonces que el propietario tiene derechos y facultades como el derecho a poseer, usar, disfrutar, disponer y ejercer la reivindicación del bien del cual es titular.

A su vez, el reconocido jurista Ramírez (2017), califica al derecho de propiedad como el derecho real por excelencia, expresando que:

En principio, la posesión otorga el uso y el disfrute del bien, esto es, el valor en uso del mismo; la propiedad, en cambio, no solo permite el uso y el disfrute, sino también el poder de disposición del bien, o sea, su valor en cambio. Por ello se dice que la propiedad es el derecho real por excelencia, el más completo de todos. (pág. 108)

Se entiende, que el poseedor tiene el derecho de usar y disfrutar el bien, lo cual nos lleva a comprender que implica el derecho de usar un bien, al respecto, el maestro Arias Schreiber (2011) sostiene el siguiente análisis:

El derecho de usar o *ius utendi* es aquel en virtud del cual el propietario utiliza el bien de conformidad con su naturaleza o destino. Este atributo presupone, desde luego el derecho a poseer o *ius possidendi* pues es la manera como el propietario ejercita los demás atributos y sin ella no puede beneficiarse del bien. (pág. 190)

Por tanto, se colige que todo aquel que tenga legitimidad para ejercer la posesión sobre un bien, tendrá derecho de usar y disfrutar el mismo.

Asimismo, el IV Pleno Casatorio Civil, precisa que el proceso de desalojo por ocupación precaria tiene como finalidad que el accionante pida y obtenga el disfrute del derecho a poseer:

“(…) En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer”.

**Cuarto Pleno Casatorio Civil. Casación N° 2195-2011-Ucayali. 13-08-12. F. 61.**

Ahora bien, lo antes mencionado, se complementa con la interpretación que hicieron los magistrados respecto del Artículo 585 del Código Procesal Civil, a través del IV Pleno Casatorio cuyo detalle es el siguiente:

“3. Interpretar el art. 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”.

**Cuarto Pleno Casatorio Civil. Casación N° 2195-2011-Ucayali. 13-08-12.**

Habiendo realizado el respectivo análisis, se tiene que en todo proceso de desalojo por ocupante precario, el demandante debe acreditar, de ser el caso, ser propietario del bien inmueble o estar dentro de los supuestos de sujeto activo establecidos por la norma, la doctrina y la jurisprudencia nacional, ya que si tiene legitimidad para obrar le corresponde el derecho de solicitar la restitución del bien inmueble en contienda ante el órgano jurisdiccional

competente, pues al presentarse la figura del ocupante precario, el demandante queda habilitado para pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer a través de la restitución, en ese sentido, corresponde verificar en la presente causa, si el demandante ha acreditado fehacientemente ser propietario de los bienes inmuebles materia de litis.

## **2. SI LA PARTE DEMANDADA TIENE POSESION PRECARIA RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES MATERIA DE LITIS.**

### **IDENTIFICACIÓN:**

El demandante sostiene que la demandada ocupa de forma precaria los bienes inmuebles materia de litis al no tener un contrato de arrendamiento o cualquier otro título que justifique su posesión, por ello ha requerido la restitución de los bienes inmuebles vía conciliación extrajudicial. Sin embargo, la demandada no asistió al centro de conciliación, razón por la cual el demandante ha recurrido a ejercer su derecho de acción, iniciando el proceso judicial sobre desalojo por ocupación precaria.

La demandada se apersonó al proceso y contestó la demanda, sosteniendo que cuenta con título para ejercer la posesión sobre los bienes inmuebles materia de litis, esto debido a que llegó a un acuerdo con el demandante sobre la posesión de los mismos mediante la suscripción del Acta de Conciliación N° 379-2011, de fecha 13 de diciembre del 2011, sin embargo, el demandante incumplió con el acuerdo ya que se obligaba a suscribir un contrato de arrendamiento con la demandada, lo cual no ocurrió.

### **ANÁLISIS:**

El presente proceso ha derivado de un conflicto de intereses entre privados, mediante el cual el demandante, quien alega ser propietario, solicita que se ordene el desalojo contra la demandada al ser ocupante precaria, sosteniendo que esta no cuenta con título que justifique su posesión.

Al respecto, el Código Civil define a la posesión precaria de la siguiente manera:

“Art. 911.-

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

En ese sentido, el artículo en mención configura dos supuestos de posesión precaria:  
a) la que se ejerce sin título o b) habiendo tenido título este se ha extinguido.

Es preciso mencionar que el proceso de desalojo por ocupación precaria ha tenido diversos criterios y posturas tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial, esto conllevó a que en los diferentes Juzgados y Salas Superiores de la República se emitan fallos judiciales sin un criterio uniforme sobre la materia, es por ello que la Corte Suprema de Justicia de la República se vio en la obligación de expedir el IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-UCAYALI), con la finalidad de establecer criterios y aclarar los supuestos de posesión precaria e interpretar la norma sustantiva y adjetiva, así como mantener una uniformidad en la expedición de sentencias que permitan mantener la seguridad jurídica. Siendo esto así, por mayoría, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que:

“1. 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.

2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

**Cuarto Pleno Casatorio Civil. Casación N° 2195-2011-Ucayali. 13-08-12.**

Asimismo, el reconocido jurista Lama (2011), detalla los siguientes supuestos de poseedor precario:

Será poseedor precario, por ejemplo: a) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular propietario; b) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, este fenece por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros. (pág. 90)

En todo proceso de desalojo por ocupante precario, si la parte demandada logra acreditar que cuenta con un título válido para ejercer la posesión de un bien inmueble, la demanda no podrá ampararse, dicho esto, el IV Pleno Casatorio estableció que cuando se hace referencia al título, no se refiere al documento sino más bien, a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión.

En ese orden de ideas, la figura del contrato de arrendamiento es de suma importancia, ya que a través de este, un sujeto cede a otro el uso de un bien, es decir, la posesión, durante un plazo determinado a cambio de una renta; para un mayor análisis primero debemos comprender el concepto de arrendamiento, el cual se encuentra establecido en el Artículo 1666 de nuestro Código Civil:

“Art. 1666.-

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

Al respecto, el profesor de Derecho Civil, Bigio (1994) hace una interpretación sobre la cesión de uso que refiere el Artículo 1666 de nuestro Código Civil de la siguiente manera:

Como se observa de la definición del contrato, nuestro Código regula el arrendamiento de uso. Por tanto, la celebración de este contrato no confiere al arrendatario el derecho de apropiarse de los provechos provenientes del bien materia del contrato. Así pues, se puede afirmar que el arrendatario es un poseedor que no hace suyos los frutos. (pág. 200)

De lo manifestado, se colige que el arrendador confiere un título posesorio al arrendatario a través del contrato de arrendamiento, es decir, se obliga a ceder el uso del bien por un plazo determinado, de igual forma, el arrendatario se obliga a pagar la renta. Asimismo, ambas partes deben cumplir con las demás obligaciones contraídas conforme lo dispone los Artículos 1678, 1680 y 1681 del Código Civil peruano.

Nuestra legislación nacional señala que en caso el plazo del contrato venza, no existe renovación tácita del arrendamiento, así lo precisa el Artículo 1700 del Código Civil:

“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”.

Del artículo mencionado, se desprende que al vencer el plazo del contrato de arrendamiento: a) si el arrendatario continúa usando el bien, se entiende que el contrato de arrendamiento continúa hasta que el arrendador solicite su devolución, b) no existe la renovación tácita del contrato de arrendamiento en nuestra legislación.

Asimismo, el Artículo 1704 del Código Civil, complementa lo previsto en el artículo citado anteriormente:

“Artículo 1704.-

Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.

Del artículo mencionado se desprende que al vencer el plazo del contrato de arrendamiento o al haber comunicado la conclusión del mismo: a) el arrendador tiene derecho a exigir la restitución y/o devolución del bien, b) cobrar la penalidad respectiva, en caso se hubiese pactado, hasta que recupere la posesión del bien, c) el haber cobrado la penalidad o su equivalente, no implica que el contrato de arrendamiento continúe.

Asimismo, el IV Pleno Casatorio Civil, realizó una interpretación de los 1700 y 1704 del Código Civil peruano, concluyendo que:

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

En otras palabras, el arrendatario se constituirá en poseedor precario cuando el arrendador solicite al primero la devolución del bien inmueble (Artículos 1700 y 1704 del Código Civil) pues con esta acción pone de manifiesto su voluntad de finalizar el contrato.

En ese sentido, en todo proceso de desalojo por ocupación precaria, el accionante en primer lugar, i) debe acreditar tener legitimidad para obrar, es decir, debe acreditar ser propietario o que, por lo menos, le corresponda la restitución de la posesión y en segundo lugar, ii) debe acreditar que el demandado es poseedor precario del bien inmueble que pretende que se le restituya, es decir, que este ejerce la posesión sobre el bien inmueble, sin pago de renta y sin título o habiendo existido el título este se ha extinguido, de haberse cumplido estas dos condiciones, la demanda de desalojo se declarará fundada, sin embargo, si el demandado logra acreditar que ejerce la posesión con un título que la justifique, no se cumpliría una de las condiciones, como consecuencia de ello, la demanda interpuesta por el



demandante será rechazada. En ese orden de ideas, en la presente causa se debe verificar si el demandando califica o no como poseedor precario.

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.**

#### **A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS**

##### **1. SI LA PARTE DEMANDANTE HA ACREDITADO FEHACIENTEMENTE SER PROPIETARIO DE LOS BIENES MATERIA DE LITIS.**

El presente proceso se trata de uno sobre desalojo por posesión precaria, esto quiere decir que el demandante debe acreditar a) ser propietario, o por lo menos, tener derecho a que se le restituya el bien inmueble y b) que el demandando ocupa el bien inmueble sin título y sin pago de la renta o de haber existido título, este ha fenecido.

En el presente apartado analizaremos si el demandante tiene legitimidad para obrar, es decir, si se encuentra entre los supuestos de sujeto activo establecidos en nuestro ordenamiento jurídico los mismos que han sido desarrollados por la doctrina y la jurisprudencia nacional principalmente por el IV Pleno Casatorio Civil expedido por la Corte Suprema de Justicia de la República, de ser así le corresponde el derecho de exigir la restitución de los bienes inmuebles materia de litis.

En el escrito de demanda, el demandante alegó ser propietario de los bienes inmuebles materia de litis, al respecto, adjuntó las Partidas N° 40225641 y N° 40225668 de los Registros Públicos de la Oficina Registral de Lima.

Del estudio de la Partida N° 40225641, en el asiento C00001, se verifica que el bien inmueble denominado “Almacén N° 02” ubicado en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, le ha sido adjudicado al demandante, por el anterior propietario del mismo, el Seguro Social de Salud - Essalud.

Asimismo, del estudio de la Partida N° 40225668, en el asiento C00001, se verifica que el bien inmueble denominado “Almacén N° 03” ubicado en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, ha sido adjudicado en favor del demandante, por el anterior propietario del mismo, el Seguro Social de Salud - Essalud.

Por lo expuesto, el demandante ha cumplido con acreditar fehacientemente que es propietario de los bienes inmuebles materia de litis, en ese sentido, se encuentra dentro de los supuestos de sujeto activo dentro del proceso de desalojo por ocupación precaria, por tanto, se encuentra legitimado para solicitar la restitución de los bienes inmuebles ante el Vigésimo Primer Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

## **2. SI LA PARTE DEMANDADA EJERCE POSESION PRECARIA RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES MATERIA DE LITIS.**

En el presente apartado corresponde analizar si la parte demandada ejerce posesión precaria respecto de los bienes inmuebles materia de litis, esto es, si ejerce la posesión sin pago de renta y sin título o si habiendo tenido título, este se ha extinguido.

En el escrito de demanda, el demandante alegó que la demandada califica como poseedora precaria, toda vez que no tiene un título que justifique su posesión o propiedad, asimismo añade que tampoco cuenta con un contrato de arrendamiento que le permita seguir ocupando los bienes inmuebles materia de litis.

En el escrito de contestación de demanda, la demandada señala que sí cuenta con un título posesorio, es decir, el Acta de Conciliación N° 379-2011, su fecha 13 de diciembre del 2011, mediante el cual ambas partes (demandante y demandado) acordaron que suscribirían un contrato de arrendamiento que permita regularizar la posesión que ejerce la demandada sobre los bienes inmuebles materia de litis, sin embargo el demandante no cumplió con su obligación y no se llegó a suscribir el contrato de arrendamiento.

Del acta de conciliación se desprende que las partes tuvieron la voluntad de suscribir un contrato de arrendamiento con la finalidad de regularizar la posesión que ejercía la demandada sobre los bienes inmuebles, esta voluntad se expresó a través del Acta de Conciliación por acuerdo total, por lo cual se colige que el demandante tuvo la voluntad de que la demandada continúe ejerciendo la posesión sobre los bienes inmuebles, a pesar de que no se logró suscribir el contrato de arrendamiento.

Dicho lo anterior, el acta de conciliación ofrecido por la demandada justifica la posesión que esta ejercía, hasta cierta fecha, sobre los bienes inmuebles materia de litis, por lo que cuenta con título que justifique tal posesión.

Ahora bien, posterior a este suceso, el demandante invitó a conciliar a la demandada teniendo como pretensión que la antes mencionada desaloje y/o restituya los bienes inmuebles materia de litis, conciliación que concluyó en el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes – Acta N° 157-2015-CCR, su fecha 07 de mayo del 2015.

En ese sentido, desde el momento en que el demandante cursó el requerimiento de restitución, se entiende que manifestó su voluntad de ponerle fin al acuerdo, es decir, al título que justificaba la posesión de la demandada, configurándose el supuesto establecido en el Artículo 1704 del C.C. el cual fue desarrollado por el IV Pleno Casatorio Civil como un supuesto de título fenecido, por lo que se concluye que la demandada tiene la calidad de poseedora precaria al no tener título que justifique la posesión que ejercía respecto de los bienes inmuebles materia de litis.

## **B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS**

**SENTENCIA EMITIDA POR EL VIGÉSIMO PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

En el presente proceso el Juzgado declaró infundada la demanda, pues consideró que la demandada cuenta con un título que justifica la posesión que ejerce sobre los bienes inmuebles materia de litis, por lo cual no califica como poseedora precaria.

El Juzgado señala en la parte considerativa de la Sentencia que las partes, a través del Acta de Conciliación N° 379-2011, de fecha 13 de diciembre del 2011, llegaron a un acuerdo de voluntades respecto a un acto de regularización de un contrato de arrendamiento, a pesar de que el contrato no se suscribió, se entiende que el demandante tuvo la voluntad de que la demandada continúe ejerciendo la posesión, por lo que se colige que la demandada ejerció tal posesión en razón de dicho acuerdo, lo cual es correcto.

Sin embargo, el Juez no se pronunció respecto del Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes – Acta N° 157-2015-CCR, su fecha 07 de mayo del 2015, es decir, no valoró debidamente el medio probatorio ofrecido por el demandante, más aun, cuando dicho instrumento goza de importante relevancia pues a través de la solicitud de conciliación que concluyó en el Acta en mención, el demandante requirió a la demandada el desalojo y/o restitución de los bienes inmuebles materia de litis, cumpliendo de esta manera con lo establecido en el Artículo 1704 del Código Civil, artículo que ha sido desarrollado a través del IV Pleno Casatorio Civil, el cual concluye que este supuesto corresponde al de un título fenecido.

Dicho lo anterior se desprende que el demandante, desde el momento en el que requirió la restitución de los bienes inmuebles materia de litis ha cumplido con lo dispuesto en la normativa del código civil y con el criterio desarrollado por la jurisprudencia nacional a través del IV Pleno Casatorio Civil, por lo que la demandada sí califica como poseedora precaria.

En ese sentido, no estoy de acuerdo con la decisión del Juzgado al declarar infundada la demanda, toda vez que, si bien es cierto que la demandada ejercía la posesión de los bienes inmuebles materia de litis en razón del acuerdo adoptado por las partes a través del Acta de Conciliación N° 379-2011 (título justificante de posesión), el

demandante requirió la restitución de los bienes inmuebles materia de litis, a través de la solicitud para conciliar, que concluyó en el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes – Acta N° 157-2015-CCR, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1704 del Código Civil, el cual ha sido constituido como un supuesto de título fenecido mediante el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

### **SENTENCIA EMITIDA POR LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

En segunda instancia, el Ad Quem resolvió revocar la sentencia emitida por el A Quo, la reformó y declaró fundada pues consideró que la demandada sí califica como ocupante precaria.

El Ad Quem desarrolló en la parte considerativa de la Sentencia de Vista que el demandante ha acreditado ser el propietario de los bienes inmuebles materia de litis, razón por la cual se encuentra legitimado para promover la acción de desalojo por ocupación precaria.

Por otra parte, señala que la demandada califica como poseedora precaria ya que el demandante al momento de haber invitado a conciliar a la demandada, puso fin al título que justificaba la posesión de esta última, puesto que requirió la restitución de los bienes inmuebles materia de litis como pretensión en la solicitud para conciliar, al respecto, concluyen que el demandante cumplió con el supuesto establecido en el Artículo 1704 del Código Civil, supuesto que ha sido desarrollado, interpretado y analizado a través del IV Pleno Casatorio Civil, el cual señala que este se trata de un supuesto de título fenecido, por lo que la demandada no cuenta con título que justifique la posesión de los bienes inmuebles materia de litis.

Al respecto, estoy de acuerdo con la decisión adoptada por el Ad Quem en la Sentencia de Vista, pues se encargó de analizar que se hayan cumplido con las condiciones copulativas que requiere todo proceso de desalojo por ocupante precario, es decir, que el

demandante haya acreditado ser propietario o le corresponda el derecho de que se le restituya los bienes y que la demandada califique como poseedora precaria, es decir, que ejerza una posesión sin título y sin renta o habiendo existido el título este haya fenecido.

### **AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO DE CASACION**

La Corte Suprema de Justicia de la República admitió el recurso de apelación interpuesto por la demandada ya que cumplió con los requisitos de admisibilidad previstos en el Artículo 387 del Código Procesal Civil.

En el Auto Calificatorio, la Corte Suprema precisa que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de forma el cual solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas el cual tiene como fines esenciales i) la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y ii) la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, en ese sentido, el Recurso de Casación debe fundamentarse de manera clara, precisa y concreta.

Al respecto, la demandada denunció la existencia de i) infracción normativa del Artículo 586 del Código Procesal Civil y 1666 del Código Civil y ii) errónea interpretación y aplicación del Artículo 911 del Código Civil, sin embargo, la Corte sostiene que la forma en la que se ha sustentado el recurso debe desestimarse porque no cumple mínimamente con los requisitos de procedencia exigidos en el Artículo 388, inciso 2 del Código Procesal Civil, por lo que el recurso de casación interpuesto deviene en ineficiente ya que no cuenta con argumentos que justifiquen su calificación positiva, razón por la cual declararon improcedente el recurso de casación.

Asimismo, la Corte realizó un análisis respecto de la sentencia de vista concluyendo que dicha resolución se encuentra suficientemente motivada pues se ajusta a los criterios establecidos por el IV Pleno Casatorio Civil, al haberse dilucidado que el demandante tiene legitimidad para demandar el desalojo por haber acreditado fehacientemente ser propietario de los bienes inmuebles materia de litis y que la demandada califica como poseedora

precaria al haberse cumplido el supuesto de título fenecido conforme lo establecido en el Artículo 1704 del Código Civil.

Al respecto, estoy de acuerdo con la decisión de la Corte Suprema de Justicia de la República, toda vez que se verifica del escrito de Recurso de Casación, que la demandada no cumplió con los requisitos de procedencia y sus argumentos han sido reiterativos, ya que los mismos han sido desarrollados en su escrito de contestación de demanda y en el recurso de apelación, incumpliendo con los requisitos de procedencia.



#### IV. CONCLUSIONES

- El proceso de desalojo por ocupante precario, durante muchos años, ha tenido diferentes posturas tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, razón por la cual, la Corte Suprema de Justicia tuvo que expedir el IV Pleno Casatorio Civil, con la finalidad de uniformizar criterios respecto a este proceso.
- En el presente proceso se ha cumplido con los requisitos establecidos por la norma y la jurisprudencia, toda vez que el demandante ha acreditado ser propietario por lo que tiene legitimidad para obrar y le corresponde el derecho de solicitar la restitución de los bienes inmuebles y la demandada califica como poseedora precaria toda vez que el demandante le requirió la restitución de los bienes inmuebles a través de la solicitud para conciliar poniendo fin al título que justificaba la posesión que esta ejercía sobre los bienes.
- Ha quedado establecido que no solo el propietario tiene derecho a solicitar la restitución de bienes inmuebles, sino también el arrendador, el administrador y todo aquel que le corresponda tal derecho; la doctrina, jurisprudencia y nuestra legislación así lo desarrollan.
- No estoy de acuerdo con la parte resolutive de la Sentencia de primera instancia, toda vez que el Juzgado no valoró debidamente el Acta de Conciliación ofrecido por el demandante, mediante el cual solicitó la restitución de los bienes inmuebles materia de litis a la demandada, hecho que configuró que en esta recaiga la figura de ocupante precario, sin embargo, estoy de acuerdo con el análisis respecto del Acta de Conciliación ofrecida por la demandada pues a través de esta, pudo ejercer la posesión de forma justificada respecto de los bienes inmuebles hasta el requerimiento de restitución.
- Estoy de acuerdo con lo decidido por la Sala en la Sentencia de Vista, toda vez que revocaron la sentencia de primera instancia, la cual no estaba ajustada a los criterios establecidos por el IV Pleno Casatorio Civil y la norma.
- Estoy de acuerdo con lo decidido por la Corte Suprema de Justicia de la República en el Auto Calificatorio del Recurso de Casación, toda vez que la demandada no cumplió con los requisitos de procedencia determinados por la norma.

## V. BIBLIOGRAFÍA

Arias Schreiber, M. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima: Normas Legales.

Bigio, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *THEMIS*, 197-205.

Lama, H. (09 de Mayo de 2011). *Tesis PUCP*. Obtenido de

[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA\\_MORE\\_HECTOR\\_POSESION\\_POSESION\\_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

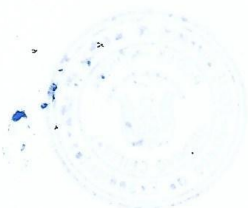
Ramírez, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales. Derecho de propiedad - Copropiedad*. Lima: Gaceta Jurídica.

Ramírez, N. (2016). "Artículo VI: Principios de iniciativa de parte y conducta procesal". En: *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.

Rodríguez, A. (28 de Mayo de 2018). *AGNITIO*. Obtenido de

<http://agnitio.pe/2018/05/28/apuntes-sobre-el-derecho-de-propiedad/>

## VI. ANEXOS



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente



AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 4445-2016  
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Lima, ocho de marzo  
de dos mil diecisiete.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

Primero: Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación de fecha veintiuno de setiembre de dos mil dieciséis, interpuesto a fojas ciento veintiuno, por [REDACTED], contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de agosto de ese mismo año, obrante a fojas noventa y siete, que Revocó la sentencia apelada de fecha catorce de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas sesenta y dos, que declaró Infundada la demanda, y Reformándola la declaró Fundada la demanda con lo demás que contiene; en los seguidos por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales – FCR, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; por lo que deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria mediante Ley N° 29364.

Segundo: Verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código Procesal Civil, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: i) Se recurre de una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; ii) Se interpuso ante el órgano que emitió la resolución impugnada; iii) Se encuentra dentro del plazo de los diez días de notificada con la resolución recurrida, esto es, el siete de setiembre de dos mil dieciséis y el recurso de casación se interpuso el veintiuno de ese mismo mes y año; y, iv) Se cumple con pagar el arancel judicial.

Tercero: Que, previo al análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 4445-2016

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria



formal, que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este recurso de casación tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta*, indicando en qué consiste la infracción normativa y cuál es la incidencia directa de ésta sobre el fallo, así como precisar cuál sería su pedido casatorio, si es revocatorio o anulatorio.

**Cuarto:** En ese orden de ideas, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364.

1. Respecto al requisito contenido en el inciso 1 del artículo 388 del Código Adjetivo, este no le es exigible a la impugnante ya que obtuvo pronunciamiento favorable en primera instancia.

2. En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2, del artículo 388 del Código citado, se tiene que la parte impugnante denuncia las siguientes infracciones:

a) **Infracción normativa de los artículos 586 del Código Procesal Civil y 1666 del Código Civil.** La recurrente señala que, la Sala Superior no ha tomado en cuenta, "la relación a la posesión que ejerce la recurrente" (*sic*), al habersele hecho el traspaso del inmueble materia de litis la anterior arrendataria [REDACTED] y al haber celebrado un acta de conciliación con acuerdo total con la demandante, por lo que no tiene la condición de precaria. Debiendo mencionarse el pleno casatorio recaído en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 4445-2016

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria



X que - como sostiene la recurrente – estableció en el punto “VII FALLO... 4.- Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe de comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanencia tal sentido, acreditado el derecho a ejercer la posesión del bien Sub Litis por la demandada, al no encontrarse la posesión que ejerce dentro de los alcances previstos en el artículo 911 del Código Civil, la demanda resulta infundada”(sic).

Y b) Existe errónea interpretación en la aplicación del artículo 911 del Código Civil, si se tiene en cuenta que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título del propietario o arrendatario, sino para ser considerado como tal, debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso ya que la recurrente mantiene un vínculo con la demandante, como es el acta de conciliación con acuerdo total, incumplido por la parte actora.

Q Quinto: Que, es necesario precisar, que del sentido y alcances del artículo 386 y siguientes del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, se deriva una mínima técnica casacional, que ciertamente sea congruente con el carácter extraordinario y formal del recurso de casación, especialmente restrictivo y exigente, lo que no contradice principios como el de *pro actione*, que deriva del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, pues la interposición del recurso casatorio, de contenido legal, está condicionado al cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y procedencia dispuestos por el legislador.

S Sexto: Que, en ese sentido en la forma en que se ha sustentado el recurso debe desestimarse, porque no cumple mínimamente con los requisitos de procedencia exigidos en el artículo 388 inciso 2 del Código Procesal Civil, modificado por la

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 4445-2016

LIMA

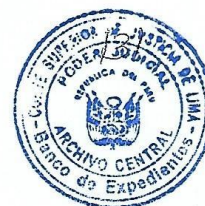
Desalojo por Ocupación Precaria



Ley N° 29364, esto es, no describe con claridad y precisión con relación al tema en litis, la infracción normativa en que hubiese incurrido la Sala de mérito o el apartamiento del precedente judicial, así como tampoco se encuentra demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, observándose un recurso de casación a todas luces deficiente, sin ningún argumento que justifique su calificación positiva; ya que se aprecia palmariamente que los fundamentos del recurso, son argumentos reiterativos de su escrito de contestación de demanda, en el cual sostuvo que tiene título al haber realizado una conciliación extrajudicial con la demandante; sin embargo, la instancia de mérito, ha señalado en sus considerandos cinco y seis de la sentencia recurrida, que en mérito al punto 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio, Casación N° 2195-2011-Ucayali, se advirtió que con la invitación a conciliar de fecha diecisiete de abril de dos mil quince, se puso fin al título que justificaba la posesión de la demandada sobre el bien sub litis, quedando claro que se cumplió con el supuesto establecido en el artículo 1704 del Código Civil, con el requerimiento de entrega del inmueble sub litis, puso fin al acuerdo que justificaba el título de posesión de la emplazada, por lo que se puede concluir que tiene la calidad de ocupante precaria; conclusión que la recurrente no ha podido desvirtuar en su recurso de casación, dado que lo señalado en el punto "b)", de su denuncia no resulta acertada toda vez que el Ad quem determinó que sí tuvo título de posesión, pero que éste feneció con la invitación a conciliar de fecha diecisiete de abril de dos mil quince, en tal sentido debe desestimarse este extremo; en ese mismo sentido lo señalado en el punto "a)", guarda relación con el punto anterior, siendo pertinente la aplicación del artículo 586 del Código Procesal Civil, pues la demandante ha acreditado, que es propietario del bien sub litis y que puede pretender la restitución del predio mediante la acción judicial de desalojo, apreciándose por el contrario que la sentencia impugnada se ajusta a lo establecido en el Pleno casatorio citado; y con respecto a la infracción

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN N° 4445-2016**  
**LIMA**  
**Desalojo por Ocupación Precaria**



normativa del artículo 1666 del Código Civil no guarda relación con lo que es materia de autos. Apreciándose entonces una resolución suficientemente motivada con sujeción al mérito de lo actuado y al derecho.

Sétimo: No pasa desapercibido por este Supremo Colegiado, que en el considerando quinto de la recurrida se cita el artículo 979 del Código Civil, referido a la copropiedad, dispositivo que resulta impertinente con lo que es materia de autos, transcribiéndolo además con un error material ("...propietario..." debiendo decir "...co propietario...") sin embargo, no ha sido el soporte jurídico de la *ratio decidendi* de dicha resolución.

Por tales consideraciones, y de conformidad con lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento veintiuno, por [REDACTED], contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y siete; **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales contra [REDACTED], sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

5

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. O. MANUEL PAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

27 SET. 2017





ejecutar la sentencia de vista, habiéndose procedido al lanzamiento de la demandada del inmueble sub litis, conforme se verifica del acta que obra en autos; consecuentemente, se declara **CONCLUIDO** el proceso y se dispone el **ARCHIVO DEFINITIVO** de los actuados.-



**PODER JUDICIAL**

JUANA TORREBLANCA NUÑEZ  
JUEZ TITULAR  
1º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**

RAMIRO WILLIAMS BRINGAS MUNOZ  
ESPECIALISTA LEGAL  
1º Juzgado Especializado en lo Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA