



**UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**NATURALEZA JURÍDICA DEL PROCESO DE DESALOJO POR**

**OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE**

**ARRENDAMIENTO FENECIDO Y EL JUEZ COMPETENTE**

**PARA SU CONOCIMIENTO**

**TESIS**

**PRESENTADA POR:**

**Bach. LORENA LAURA CASTILLO**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADO**

**PUNO – PERÚ**

**2022**



## DEDICATORIA

*A mis padres Juan y Adela Rosa, por su inmenso cariño y apoyo incondicional en cada etapa de mi vida, por haberme inculcado con excelentes principios y valores, los que hoy, en el ejercicio de mi profesión sirven para mantenerme firme. Sin ustedes este logro no hubiera sido posible.*

*A mis hermanos (as) Lyslay, Brayan, Obed y Henry, por motivarme y darme la fortaleza para seguir adelante y forjarme como una excelente profesional.*

***Lorena Laura Castillo***



## AGRADECIMIENTOS

*A la Dra. **Rosario Viviana Canal Alata**, por la loable labor de docente en mi formación de pregrado, y en especial por ser mi asesora de tesis, orientándome en todo el proceso del desarrollo de esta investigación. Cada sugerencia y aporte fueron de vital importancia.*

*A mi maravillosa **Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas** de la Universidad Nacional del Altiplano, por forjarme en sus aulas. A todos mis docentes, quienes me brindaron sus conocimientos y experiencias.*

*A **Blas**, un excelente abogado, por su constante apoyo motivacional e impulso para culminar este trabajo de investigación.*

*A la Dra. **Yessy Giovanna** y la Dra. **Silvia Maribel**, quienes fueron mi inspiración para ser una profesional íntegra, con valores y principios.*

*A mi querida amiga y futura colega **Patricia**, por sus palabras de aliento, y apoyo constante.*

**Lorena Laura Castillo**



## INDICE GENERAL

**DEDICATORIA**

**AGRADECIMIENTOS**

**ÍNDICE DE TABLAS**

**ÍNDICE DE FIGURAS**

**ÍNDICE DE ACRÓNIMOS**

**RESUMEN ..... 11**

**ABSTRACT..... 12**

### **CAPÍTULO I**

#### **INTRODUCCIÓN**

**1.1. PLANTEAMIENTO Y/O DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA..... 13**

**1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA..... 16**

1.2.1. Problema general ..... 16

1.2.2. Problemas específicos..... 17

**1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN ..... 17**

**1.4. OJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN..... 18**

1.4.1. Objetivo general..... 18

1.4.2. Objetivos específicos ..... 19

### **CAPÍTULO II**

#### **REVISIÓN DE LITERATURA**

**2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN ..... 20**

2.1.1. A nivel internacional..... 20

2.1.2. A nivel nacional ..... 20



<b>2.2. BASES TEÓRICAS .....</b>	<b>22</b>
2.2.1. Naturaleza jurídica .....	22
2.2.2. La posesión .....	24
2.2.3. La posesión precaria .....	29
2.2.4. El desalojo.....	44
2.2.5. El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil .....	52
2.2.6. La competencia .....	62

### **CAPÍTULO III**

#### **MATERIALES Y MÉTODOS**

<b>3.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>71</b>
3.1.1. Enfoque de investigación.....	71
3.1.2. Diseño y tipo de investigación.....	72
3.1.3. Tipo de investigación.....	73
3.1.4. Objeto de estudio .....	74
3.1.5. Ámbito de estudio.....	74
<b>3.2. MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.....</b>	<b>75</b>
3.2.1. Métodos de investigación .....	75
3.2.2. Técnicas e instrumentos de la investigación.....	77

### **CAPÍTULO IV**

#### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

<b>4.1. LA POSESION PRECARIA POR FENECIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>78</b>
4.1.1. Surgimiento de la precariedad en la legislación peruana.....	79



4.1.2. Concepción actual de la posesión precaria devenida del fenecimiento de un contrato de arrendamiento .....	81
4.1.3. Toma de postura.....	87
<b>4.2. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO Y EL DESALOJO POR LA CAUSAL DE VENCIMIENTO DE PLAZO.....</b>	<b>88</b>
4.2.1. Finalidad .....	89
4.2.2. Vía procedimental.....	89
4.2.3. Etapas y plazos: .....	90
4.2.4. Competencia .....	91
4.2.5. Instancias .....	94
4.2.6. Materia de probanza.....	95
4.2.7. Postura .....	100
<b>4.3. EL JUEZ COMPETENTE Y EL OBJETO DE PROBANZA EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO EN EL MCCLLO DE PUNO .....</b>	<b>105</b>
4.3.1. Análisis de 10 Sentencias del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno .....	105
4.3.2. Criterios y posturas de los magistrados integrantes del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno .....	126
4.3.3. Postura respecto al tercer objetivo específico.....	128
4.3.4. Postura respecto al cuarto objetivo específico .....	129
<b>4.4. NATURALEZA JURÍDICA DEL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO Y EL JUEZ COMPETENTE PARA SU CONOCIMIENTO.....</b>	<b>133</b>



<b>4.5. DISCUSION.....</b>	<b>139</b>
<b>V. CONCLUSIONES .....</b>	<b>143</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>145</b>
<b>VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>146</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>153</b>

**Área:** Ciencias Sociales

**Línea:** Derecho

**Sub línea:** Derecho Procesal Civil

**Tema:** Presupuestos procesales

**FECHA DE SUSTENTACIÓN:** 21 de noviembre de 2022



## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Diferencias y similitudes entre el proceso de desalojo por vencimiento de plazo y el desalojo por ocupante precario con contrato fenecido .....	100
<b>Tabla 2.</b> Datos generales del Exp. 00559-2021-0-2101-JR-CI-02 .....	105
<b>Tabla 3.</b> Datos generales del N.º 00571-2021-0-2101-JR-CI-02 .....	107
<b>Tabla 4.</b> Datos generales del Exp. N.º 00575-2021-0-2101-JR-CI-02 .....	108
<b>Tabla 5.</b> Datos generales del Exp. N.º 00251-2021-0-2101-JR-CI-03 .....	109
<b>Tabla 6.</b> Datos generales del Exp. N.º 00572-2021-0-2101-JR-CI-03 .....	111
<b>Tabla 7.</b> Datos generales del Exp. N.º 00560-2021-0-2101-JR-CI-03 .....	112
<b>Tabla 8.</b> Datos generales del Exp. N.º 00561-2021-0-2101-JR-CI-01 .....	114
<b>Tabla 9.</b> Datos generales del Exp. N.º 00578-2021-0-2101-JR-CI-01 .....	115
<b>Tabla 10.</b> Datos generales del Exp. N.º 00672-2021-0-2101-JR-CI-01 .....	117
<b>Tabla 11.</b> Datos generales del Exp. N.º 00586-2021-0-2101-JR-CI-01 .....	118
<b>Tabla 12.</b> Preguntas formuladas a los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno .....	126
<b>Tabla 13.</b> Resumen del objeto de probanza de las 10 sentencias emitidas por los jueces del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno.....	129



## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Etapas y plazos del proceso sumarísimo.....	90
--	----



## ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

<b>CPP</b>	: Constitución Política del Perú
<b>CPC</b>	: Código Procesal Civil
<b>CC</b>	: Código Civil
<b>CS</b>	: Corte Suprema
<b>Cas.</b>	: Casación
<b>MCCLLO</b>	: Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral
<b>JPL</b>	: Juez de Paz Letrado
<b>JE</b>	: Juez Especializado
<b>DVP</b>	: Desalojo por vencimiento de plazo
<b>Exp.</b>	: Expediente judicial
<b>PJ</b>	: Poder Judicial
<b>art.</b>	: Artículo
<b>p.</b>	: Página



## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo general definir cuál es la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento vencido para determinar el juez competente para su conocimiento; los objetivos específicos planteados fueron: Analizar la institución de la posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento; establecer cuáles son las diferencias y similitudes entre el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, y el desalojo por la causal de vencimiento de plazo; determinar cuál es el criterio actual y la postura de los magistrados del MCCLLO de Puno, sobre el Juez competente; y, determinar cuál es el objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tramitados en el MCCLLO de Puno, en el periodo noviembre 2020 a setiembre de 2021. La metodología aplicada fue de enfoque cualitativo, se utilizó el método dogmático jurídico, sistemático y análisis de contenido. Los resultados a los que se arribó fueron que el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tiene una naturaleza jurídica no compleja, debido a que su trámite se traduce a plazos cortos, etapas resumidas, la materia de probanza se resume a acreditar el derecho de restitución del bien del demandante, acreditar la inexistencia de vínculo contractual y acreditar la posesión injustificada del demandado. Tiene una naturaleza sustancialmente semejante al proceso de desalojo por vencimiento de plazo. Lo que justifica que la competencia para su conocimiento sea atribuible a los Jueces de Paz Letrado.

**PALABRAS CLAVE:** Naturaleza, desalojo, competencia, ocupante precario y arrendamiento.



## ABSTRACT

The present research work had as a general objective to define what is the legal nature of the eviction process for a precarious occupant with an expired lease contract to determine the competent judge for its knowledge; the specific objectives set were: Analyze the institution of precarious possession due to the expiration of the lease; establish what the differences and similarities are between the eviction process for a precarious occupant with a expired lease, and the eviction due to expiration of the term; determine what is the current criteria and the position of the magistrates of the MCCLLO of Puno, on the competent Judge; and, determine what is the object of proof in the eviction processes for precarious occupants with expired leases processed in the MCCLLO of Puno, in the period November 2020 to September 2021. The methodology applied was a qualitative approach, the dogmatic legal method, systematic and content analysis. The results reached were that the eviction process for a precarious occupant with a expired lease contract has a non-complex legal nature, because its procedure is translated into short terms, summarized stages, the matter of evidence is summarized to accredit the right to restitution of the plaintiff's property, prove the non-existence of a contractual relationship and prove the unjustified possession of the defendant. Its nature is substantially similar to the eviction process due to expiration of the term. What justifies that the competence for its knowledge is attributable to the Lawyer Justices of the Peace.

**KEY WORDS:** Nature, eviction, competition, precarious occupant and lease.



# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

### 1.1. PLANTEAMIENTO Y/O DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Nuestro ordenamiento jurídico, con la finalidad de garantizar el ejercicio de la posesión brinda mecanismos para su protección y recuperación, ello a través de las denominadas acciones posesorias, dentro de las cuales se encuentra el desalojo. El Código Procesal Civil (CPC) establece diversos supuestos o si se quiere llamar causales de desalojo, entre ellas tenemos, al “desalojo por falta de pago”, “desalojo por vencimiento de plazo (DVP)” y “desalojo por ocupante precario”.

Esta última causal se subdivide a su vez en dos supuestos, el “desalojo por ocupante precario sin título alguno” y el “desalojo por ocupante precario con título fenecido”, cuya subdivisión se funda en el artículo 911 del Código Civil (CC), según el cual se entiende por posesión precaria a la posesión ejercida sin título alguno o la ejercida cuando el título ha fenecido (Vega Mejía, 2019, p. 96). En vista a esta sub clasificación, centramos nuestra atención en el “desalojo por ocupante precario con título fenecido” y específicamente en el caso donde el denominado título fenecido sea un contrato de arrendamiento, al cual denominaremos como la causal de “desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido”.

Esta causal de desalojo como tal, parece haber sido una creación jurisprudencial que se definió -aunque diríamos en forma confusa- en el Cuarto Pleno Casatorio Civil del 2012, a partir del cual trajo consigo números problemas, entre ellos el tema del Juez competente para su conocimiento. Pues, en la actualidad esta causal de “desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido” es de conocimiento del Juez



Especializado, en atención al artículo 547 del CPC que a la letra señala: “En el caso del inciso 4) del artículo 547, cuando la renta mensual sea mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal (URP), son competentes los jueces de Paz Letrados.”, y en atención al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017 el cual concluye en que el juez competente es el Juez Especializado y que el Juez de Paz Letrado ha quedado impedido de conocer todos estos casos donde el arrendatario se ha constituido en precario a través del requerimiento de restitución del bien. Esta determinación de la competencia hacia el Juez Especializado (JE) responde al simple hecho de que se considera que la causal de desalojo en mención se halla en el supuesto de inexistencia de cuantía porque no existiría renta mensual como consecuencia del fenecimiento del contrato de arrendamiento, y al no existir cuantía en virtud del artículo 547 del CPC es competente el Juez Especializado (JE).

Sin embargo, hay autores como Pasco Arauco (2017) quien señala que no solo es competente el JE sino que también el Juez de Paz Letrado (JPL), ello en atención a que en algún momento entre las partes existió una renta establecida, y que es un error creer que el JPL está impedido de conocer todos los procesos de desalojo por ocupante precario (p.22); asimismo, tesisistas como Gálvez Delgado (2020) concluye que “una interpretación correcta del artículo 547° del Código Procesal Civil, nos permite afirmar que cuando haya existido un vínculo o mediación posesoria inicial, debe considerarse la cuantía para determinar la competencia, en razón de que aquella aún persiste, a diferencia de la renta.” (p. 90-91), según esta conclusión plantea la posibilidad de que el JPL sea también competente para conocer estos procesos, atendiendo a la existencia de la cuantía en el vínculo posesorio inicial. Contrariamente a estas posiciones autores como Limo Sánchez (2018), Pozo Sánchez (2021), Gonzáles Barrón (2016), entre otros, señalan que el juez



competente para conocer las demandas de “desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido” es únicamente el Juez Especializado porque así lo establece el artículo 547 del CPC, atendiendo a la inexistencia de cuantía, siguiendo la línea del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017, lo que no significa que estos autores estén de acuerdo en que el competente sea únicamente el JE.

Pese a las discrepancias existentes –que es conveniente zanjar-, y que en la actualidad los Jueces Especializados vengán asumiendo el conocimiento de estos procesos, como es el caso de los juzgados especializados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral (MCCLLO) de la Corte Superior de Justicia de Puno, somos de la posición de que en primera instancia deben ser competentes los Jueces de Paz Letrado, ello en base a que la competencia para el conocimiento de estos procesos no debe limitarse únicamente a la existencia o inexistencia de cuantía, como se hace hoy en día, sino que se debe evaluar el aspecto de complejidad que reviste el trámite y la solución de esta controversia, lo que estamos seguros se puede lograr conociendo la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, y recién a partir de ello lograr establecer quién es el juez competente.

El conocimiento de la naturaleza jurídica es un aspecto que se ha dejado de lado al momento de estudiar las instituciones, pero que, sin embargo, reviste vital importancia en el derecho, pues ayuda a comprender la real magnitud de las instituciones, tal como señala Mejorada Chauca (2004) “La pregunta por el fundamento de una institución jurídica no debería escudriñar tanto en sus orígenes históricos cuanto en la función actual de la misma. Aunque la historia se nutre de hechos y las instituciones jurídicas son la descripción o aspiración de hechos sociales, la pregunta por el fundamento debería ser una cuestión que motive sobre el debate sobre lo que ocurre hoy en la realidad.” (p. 709).



Así, en el presente caso, nos permitirá ir más profundo y conocer lo que hoy es la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, el cual ha venido sufriendo mutaciones producto de pronunciamientos jurisprudenciales como son el Cuarto Pleno Casatorio Civil del 2012 y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017. Como tal, su naturaleza jurídica debe partir del análisis de las instituciones involucradas en ella; su relación con otras figuras como el “proceso de desalojo por vencimiento de plazo” el cual si bien ha desaparecido en la realidad práctica con la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil del 2012, jurídicamente se establece que si puede ser conocido por el Juez de Paz Letrado, pese a que presenta connotaciones similares con el “proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento vencido”, connotaciones que merecen ser evaluadas y establecer el grado de similitud o diferencias involucradas en ambas; y, de conocer cómo es concebido y aplicado en la realidad actual, es decir debemos conocer cómo se concibe por los operadores jurídicos, y cuál es la controversia que se ve involucrada para la solución de estos casos en los juzgados del MCCLLO.

Y de ahí, sostener fundadamente que la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido nos permite determinar el juez competente para su conocimiento; proponiendo así la modificatoria del artículo 547 del Código Procesal Civil.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. Problema general**

¿Cuál es naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido para determinar el juez competente para su conocimiento?



### **1.2.2. Problemas específicos**

¿Cómo se concibe la institución de la posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento?

¿Cuáles son las similitudes y diferencias entre el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, y el proceso de desalojo por vencimiento de plazo?

¿Cuál es el criterio actual y la postura de los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, sobre el Juez competente para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido?

¿Cuál es el objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, periodo noviembre 2020 a setiembre de 2021?

### **1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La presente investigación se justifica desde un ámbito jurídico porque en la actualidad existen posiciones discrepantes sobre quien es el juez competente para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, las mismas que se basan únicamente en la existencia o no de la cuantía; sin embargo, con la presente investigación se planteó determinar la competencia en base a su nivel de complejidad lo que se ha logrado partiendo de la definición de su naturaleza jurídica actual. Lo que nos permitió proponer la modificatoria del artículo 547 del Código Procesal Civil, planteando que los Jueces de Paz Letrado deben ser competentes para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento



fenecido. Eliminándose con ello la incongruencia jurídica en que incurre el artículo 547, que establece para el conocimiento de pretensiones que revisten el mismo grado de complejidad en su trámite y materia controvertida prevé jueces competentes distintos, nos referimos al “desalojo por vencimiento de plazo” y al “desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido”.

Esta modificatoria permite a su vez reducir costos en el trámite de los procesos de esta naturaleza, pues al tramitarse la primera instancia ante el Juez de Paz Letrado el justiciable no está obligado a recurrir hasta la instancia de la Corte Suprema pagando costos exorbitantes por la interposición del recurso de casación para obtener la tutela de su derecho, como ocurría cuando era conocido en primera instancia por el Juez Especializado. Asimismo, se permite reducir los tiempos, pues si el proceso llegaba a la instancia suprema el justiciable debía esperar meses incluso años para lograr su pretensión, lo que se evita en gran medida con la modificatoria del artículo 547 del Código Procesal Civil.

Finalmente, es relevante porque con esta modificatoria se permite a los jueces especializados enfocarse en el conocimiento y resolución de materias que si revistan un alto grado de complejidad y requieran mayor atención.

## **1.4. OJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.4.1. Objetivo general**

Definir cuál es la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido para determinar el juez competente para su conocimiento.



#### **1.4.2. Objetivos específicos**

Analizar la institución de la posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento.

Establecer cuáles son las similitudes y diferencias entre el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, y el desalojo por la causal de contrato vencido.

Determinar cuál es el criterio actual y la postura de los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, sobre el Juez competente para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.

Determinar cuál es el objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, periodo noviembre 2020 a setiembre de 2021.



## CAPÍTULO II

### REVISIÓN DE LITERATURA

#### 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Los antecedentes que se proceden a detallar, son investigaciones que abordan parte de los objetivos de la presente investigación. Las mismas que han sido obtenidas de los repositorios de tesis de universidades como Universidad Privada Antenor Orrego, Universidad de San Martín de Porres y base de datos científicos como Redalyc.

##### 2.1.1. A nivel internacional

Selman Nahum (2017) en su investigación titulada “Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista”, artículo publicado en Redalyc.org, revista *Ius et Praxis*, editado por la Universidad de Talca de Chile, que como una de sus conclusiones establece que la naturaleza jurídica del precario sería la de una situación de hecho especial asimilable al contrato de comodato precario.

##### 2.1.2. A nivel nacional

Gálvez Delgado (2020), en su investigación titulada “El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por ocupación precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los Jueces de Paz Letrado”, para optar el título profesional de abogado por la Universidad de San Martín de Porres, en cuyas conclusiones establece que realizando una interpretación correcta del artículo 547 del Código Procesal Civil, se puede afirmar que cuando haya existido un vínculo o mediación posesoria inicial, debe considerarse la cuantía para determinar la competencia, en razón de que aquella aún persiste, a diferencia de la renta; asimismo, concluye que los efectos generados a partir



de la emisión del Pleno Nacional Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del 2017 y de la Casación N.º 4628-2013 son perjudiciales en todo sentido, porque conllevan a la confusión de los justiciables y a la desaparición paulatina de la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato (que también es conocido como desalojo por vencimiento de plazo)

Lizana Chachapoyas (2020) en su investigación titulada “Competencia de los juzgados de paz letrado en el desalojo por ocupación precaria derivada para garantizar y promover la celeridad y economía procesal”, para optar el título profesional de abogado por la Universidad Señor de Sipán, el cual concluye que a través del otorgamiento de competencia a los Juzgados de Paz Letrado para resolver las demandas de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido se garantizará el derecho del justiciable a recuperar sus bienes mediante un procedimiento que concluiría en apelación ante el Juzgado Especializado en aplicación del inciso 5 del artículo 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; asimismo, concluye que es necesario y pertinente modificar el tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil para inaplicar la competencia por cuantía y otorgar competencia a los Juzgados de Paz Letrado, solo en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada de un contrato de arrendamiento.

Ayma Chirinos (2016) en su investigación titulada “El Cuarto Pleno Casatorio y vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”, para optar el título de abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego, y como una de sus conclusiones establece que, con la publicación del precedente judicial vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil se ha ocasionado consecuencias jurídicas negativas, entre las cuales está que ante un caso de vencimiento de contrato de arrendamiento de duración indeterminada se tendrá que demandar desalojo por ocupación precaria siendo



competente los Juzgados Civiles, incrementando la carga procesal y perjudicando al demandante-arrendador porque el tiempo para recuperar el bien arrendado se dilataría.

Castillo Castro (2015) en su investigación titulada “El vencimiento del contrato y la figura del ocupante precario”, para optar el título profesional de abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego, quien establece como una de sus conclusiones que, en la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del Código Civil, no deviene en precario el arrendatario, en razón a que el artículo 1699 establece que no es necesario cursar aviso previo al finalizar el plazo, por lo que el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, toda vez que en el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario porque el título no fenece.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. Naturaleza jurídica**

Según Cornejo Gerrero (1997) “La presencia de naturaleza jurídica en nuestro Código Civil actual es materia de segundo punto. En él se trata de resaltar –entre otros aspectos- la influencia que tiene la tradición jurídica, especialmente la noción de naturaleza jurídica, para la solución de controversias doctrinales sobre aplicación de métodos y elaboración de los sistemas de legislación utilizados en cuerpos normativos como nuestro Código Civil.” (p. 2).

¿Qué es la naturaleza jurídica? Es una de las interrogantes que los operadores del derecho se hacen con mayor frecuencia, y la respuesta a dicha interrogante depende de la posición en la que sea vista por cada operador frente a las instituciones que se le presentan



y con las cuales debe operar, pues ninguna ley puede cubrir y dar una solución a todos los problemas de la realidad que regula (Astigueta, 2016, p. 3).

Por su lado Robles (1998) citando a Wollheim en su obra “The Nature of Law” señala que para responder a la naturaleza jurídica o esencia se puede responder de tres modos: “proporcionando una definición explícita o equipolente (que es lo que se suele denominar definición nominal (...) o una definición de uso (en la que la palabra en cuestión aparece en distintos discursos del lenguaje), o bien, por último, una elucidación o explicación del concepto, que no es sino una caracterización general de lo que el término en cuestión significa.” (p. 7).

Continuando con Astigueta (2016) señala que una primera corriente de pensamiento identifica la naturaleza con la esencia, la cual se expresa a través de su definición, una segunda corriente va más allá, pues la naturaleza hace referencia a un instituto jurídico “el cual ciertamente posee una esencia, pero esta es más mediada por la ley, la cual considera lo que existe, lo que es objeto de una estima social y le da una estructura precisa. La Ley no puede construir tal instituto de la nada, sino que debe recoger los elementos presentes en la realidad, organizándolos para no construir una cosa nueva, aunque si es una modificación de otro precedente”; y una tercera posición, encuentra a la naturaleza jurídica en el género, tipo o categoría en la cual colocar una realidad jurídica (p. 4).

Por otro lado Cornejo Gerrero (1997) sostiene que “El establecimiento de las naturalezas jurídicas puede darse a través de su plasmación en un cuerpo normativo o no. En ambos supuestos la naturaleza jurídica de una institución responde a la pregunta ¿Qué es?” plantea que la determinación de la naturaleza jurídica de instituciones del Código puede llevarse de dos formas: “A.- Existe un definición en el propio Código, en cuyo caso



estaríamos ante lo que la ley considera expresamente es la naturaleza jurídica de la institución de que se trate. (...) B.- No existe una definición en el propio Código, pero si una regulación de la institución bajo estudio.” (p. 112).

Como se puede apreciar cada autor tiene una concepción de lo que es y cómo es que puede llegarse a determinar la naturaleza jurídica de una institución, sin embargo, lo cierto es que el concepto de lo que es naturaleza jurídica es relativo.

## **2.2.2. La posesión**

### **2.2.2.1. Antecedentes**

En Roma, la posesión tiene su origen en dos troncos, el primero en la Roma primitiva, en la Ley de las XII Tablas, y más adelante en la antigua Roma, donde se le denominó *babere*; el segundo en la concesión de tierras agrícolas, el *ager publicus*, del Estado a los *pater familias* (Vieira, 2020, p. 257), es decir, las tierras que poseían los ciudadanos les pertenecían a Roma y no a ellos.

En el derecho germánico, Varsi Rospigliosi (2019) citando a Álvarez, señala que “el estudio de la posesión, como institución que fundamenta el derecho patrimonial civil, es una elaboración de la pandectística alemana de finales del XIX y comienzos del XX; es considerado como un importante aporte de la ciencia alemana.” (p. 24).

Sobre el particular, Vega Mejía (2019) señala que haciendo un repaso a de la posesión a través de la historia, nos remontamos a la época de los romanos, para quienes la posesión era un hecho con consecuencias jurídicas, de la que podría decirse que era en si la misma propiedad. Pero que, tiempo después sale a la luz la legislación germana para quienes la posesión es un derecho (p. 95).



### 2.2.2.2. Definición

Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (2014) la posesión es una “situación de poder de hecho sobre las cosas o los derechos, a la que se otorga una protección jurídica provisional que no prejuzga su titularidad.”, el mismo diccionario, en una acepción más acertada a la materia señala que la posesión civil es la “posesión que se tiene sobre una cosa o un derecho con ánimo de dueño o de titular legítimo, y que permite adquirir la propiedad o titularidad por su ejercicio prolongado en el tiempo mediante usucapión.”

Nuestra legislación nacional en el artículo 896 del Código Civil establece la definición jurídica de la posesión y señala:

*“Artículo 896.- Noción de posesión*

*La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.”*

En virtud de dicho artículo el autor Pozo Sánchez (2021) señala que, en nuestro ordenamiento jurídico, el concepto de posesión comprende dos extensiones. Por un lado, es un hecho que se materializa como la expresión de los hechos reales, puede ser percibido mediante los sentidos y debe existir de manera previa para poder exteriorizar cualquier derecho real, tal como el propietario comprador. Pero, en su segunda extensión es un derecho que procura protección como cualquier otro que faculta a quien lo ostenta, poseedor, el goce de una serie de gracias, entre ellas la más importante, la prescripción adquisitiva (p. 106).

Siguiendo el mismo autor, concluye que la posesión es un hecho que inmediatamente puede convertirse en un derecho, y para ello el poseedor para ser



reputado como tal debe mediante su ejercicio físico, usar y disfrutar el bien, ostentando por esa sola acción una serie de facultades y beneficios que el ordenamiento le procura (p. 107).

Por su parte Gonzáles Barrón (2016) señala que “La sola posesión es el control voluntario de un bien con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento.” (p. 34).

Varsi Rospigliosi (2019) por su parte distingue dos situaciones en la posesión, el primero, “una situación de facto: es el simple ejercicio material de los poderes sobre la cosa, el hecho posesorio, *factum possessionis*. Es la relación sujeto-objeto.”; y la segunda, “una situación de iure: es la atribución de efectos jurídicos de la posesión a su titular. Es la relación sujeto-objeto-derecho.”(p. 27). Por su lado Vega Mejía (2019) señala que en la doctrina se han presentado dos posiciones sobre la posición jurídica de esta institución, unos analizan la posesión como un hecho, otros como un derecho (p. 93).

Vega Mejía (2019) sostiene que el Código Civil de 1984 ha recogido la teoría de Ihering sobre la naturaleza jurídica de la posesión, para quien resultaba siendo un derecho y por ello fue acogido en nuestro ordenamiento sustantivo, en el libro sobre los derechos reales y en la sección correspondiente. Afirma que para Ihering se da una relación material y voluntaria del hombre con una cosa, siendo los dos componentes el *corpus* y *el animus*. A diferencia de Savigny, para quien la posesión es simple hecho, pero con consecuencias jurídicas (p. 95).

La posesión puede ser inmediata y mediata, es mediata cuando posee en virtud de un título temporal y la segunda a la que tiene quien confirió el título. (Mejorada Chauca, 2004, p. 718)



### 2.2.2.3. Características de la posesión

La posesión como tal tiene varias características: i) Es un poder de hecho, ello conforme la acepción que le atribuye el artículo 896 del Código Civil “ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, dentro de los que se hallan los poderes de uso, disfrute, defensa, accesión, usucapión, disposición, indemnización por mejoras y violación; ii) es un derecho real, porque es un derecho real autónomo con contenido singular; iii) genera independencia en las relaciones posesorias, pues exige un señorío independiente sobre el bien, libre de interferencias o subordinaciones, lo que lo diferencia de la tenencia; iv) puede recaer sobre objetos o derechos, dado que la posesión puede permitir la posesión material e inmaterial; v) goza de protección, pues cuenta con medios de cautela que permiten su realización, ello a través de las acciones posesorias, cuya finalidad es proteger y recuperar la posesión, judicial o extrajudicialmente, de forma tal que se garantice la efectividad del derecho de posesión; vi) se puede contar o no con el bien, es decir que para ser poseedor no es necesaria la detentación, puede existir posesión sin detentación, en cuyo caso no se tiene el bien, pero si se tiene derecho sobre él; y, vii) las funciones de la posesión son la protección, a través de las acciones posesorias; la conservación, que permite la tutela, goce y *usucapio*; y la publicidad, que causa presunción de titularidad sobre el bien (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 29).

Los requisitos que debe cumplir para configurar la posesión son la existencia del control sobre el bien, lo que requiere estabilidad; la autonomía; la existencia de voluntariedad; la potencialidad en el uso y disfrute, y la irrelevancia del título jurídica (González Barrón, 2016, p. 38).



#### 2.2.2.4. Naturaleza jurídica de la posesión

A lo largo de la historia, doctrinariamente se ha discutido sobre la cuestión de si la posesión se trata de un hecho o en su caso un derecho. Sobre la primera postura tenemos a autores como Savigny, Pothier, Laurent, entre otros; para quienes en líneas generales la posesión es un señorío de hecho, una situación fáctica, que se caracteriza por la existencia del *animus* y el *corpus*.

En tanto que, respecto a la segunda postura tenemos a Ihering, Domant, Ortolan y más recientemente a Vieira; para quienes la posesión es un derecho porque es un medio indispensable para que la propiedad produzca resultados prácticos y se sustenta solo en el *corpus* (Varsi Rospigliosi, 2019, p. 36).

Del lado de nuestra legislación nacional en el Código Civil se regula la posesión como un derecho real, ubicándose dentro del Libro V “Derechos reales” y el Título I, y consta de siete capítulos.

#### 2.2.2.5. Clases de posesión

Sobre la clasificación de la posesión, coincidimos con Varsi Rospigliosi (2019) quien señala que “La posesión es variada, se presenta de muchas formas: la del propietario, depositarios, usufructuario, arrendatario, usurpador, comodatario, etc. Cada cual con sus propias facultados: el depositario conserva; el arrendatario o el comodatario usa; el usufructuario usa y disfruta; y el propietario, además de todo ello, dispone.” (p. 47).

Continuando, el mismo autor propone una clasificación donde resalta los tipos de posesión más importantes: a) La posesión ad usucapionem y ad interdicta, b) Posesión legítima e ilegítima, c) posesión de buena fe y de mala fe, d) posesión mediata e



inmediata, e) posesión en nombre propio y en nombre ajeno, f) posesión viciosa y no viciosa, g) posesión continua y discontinua, h) posesión precaria, i) posesión exclusiva y coposesión, j) posesión causal y posesión formal, k) posesión pública y posesión oculta, l) posesión con justo título o sin justo título. (p. 48-69).

De esta clasificación propuesta por el autor en referencia tomaremos algunas de ellas para efectos de la presente investigación, y que serán desarrollados en los siguientes capítulos.

### **2.2.3. La posesión precaria**

#### **2.2.3.1. Antecedentes**

En el ordenamiento jurídico peruano, desde sus orígenes, no se ha manejado una referencia que recoja la correcta concepción de precario. Fue por esa razón que el justiciable y demás actores en el derecho que se veían limitados al emplearla, por no comprender que es lo que finalmente postulaban cuando se demandaba a un poseedor precario (Pozo Sánchez, 2021, p. 97).

Con este breve prefacio procederemos a detallar el trayecto de la posesión precaria en nuestro ordenamiento precario, partiendo para ello de las bases romanas.

#### **a) El precario en Roma**

Roma representa la cuna y el origen del precario. El precario del latín preces, significa ruego, fue la forma de participación en la propiedad ajena. (González Barrón, 2016, p. 501) El precario surgió con el derecho romano como una modalidad de comodato, en el que el comodante podía reclamar la cosa prestada en cualquier momento (Bello Janeiro, 2012, p. 85).



Para Pozo Sánchez (2021) el precario en Roma fue “aquel sujeto que poseía un bien por aquiescencia o permiso benevolente del legítimo propietario; es decir, el precario aparecía como producto de la suscripción de un contrato de tipo innominado, celebrado por dos partes (propietario-precario). Este contrato era motivado por la solicitud de un sujeto, quien, mediante ruegos y súplicas, imploraba al propietario de un determinado bien su permiso para poseerlo. Frente a este pedido el propietario tenía la facultad de acceder o no a la solicitud; de ser afirmativa la respuesta, se debía establecer dicho consentimiento mediante un contrato de precariedad, asimilando con ello una especie de concesión misericordiosa o piadosa. Es a partir de este acto jurídico cuando el sujeto solicitante pasaba a denominarse en adelante *precario*.” (p. 98).

Una particularidad de tenía esta precariedad romana, según (González Barrón (2016) era que el propietario podía en cualquier momento y sin aviso previo requerir al precario la restitución de su bien, y en caso no lo lograra tenía expedita la vía para demandar desalojo por precario (p, 265).

En resumidas cuentas, y bajo el tratamiento del derecho romano, el precario concedía gratuitamente al posesión de tierras al precario, concesión que era esencialmente revocable, y que contemplaba como mecanismo de resguardo el *interdictor quod precario* (Selman Nahum, 2017, p. 5).

## **b) El precario en el ordenamiento peruano**

La primera referencia al precario se dio en el Código de Procedimientos Civiles de 2012, que en su artículo 988 en forma poco clara e imprecisa señaló: “(...) Hay también acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión.” Como se puede apreciar en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 la concepción de precario no estuvo muy apartada de la precariedad



romana, pues desarrolló una posesión precaria legítima, es decir uno que poseía con permiso del propietario.

En adelante, el Código Civil de 1936 lo reguló en su artículo 1587 en forma de comodato precario señalando que: “Por el comodato una un persona entrega a otra gratuitamente alguna cosa, para que se sirva de ella por cierto tiempo, o para cierto fin, y después la devuelva”. La cual seguía siendo similar al precario romano, aunque esta vez regulado como comodato.

Sin embargo, durante la vigencia del Código de 1936, la mutación de la figura de precario fue surgiendo a través de interpretaciones realizadas por la jurisprudencia de aquella época, los que dieron lugar a la figura de precario sin título, un invasor o usurpador en términos sencillos. Así tenemos jurisprudencias citadas por Torres Vásquez (2006):

“Es ocupante precario el que ocupa una casa-habitación, que estuvo alquilada a otra persona, sin mediar contrato de arrendamiento ni pagar merced conductiva.” A.J. 1947.

“Procede el desahucio por ocupación precaria de un fundo rústico si se prueba que los demandados no tienen contrato celebrado con el propietario ni abonar merced conductiva.” Rev. J.P. 1957

Ya en la actual normativa, el Código Civil de 1984 conceptualiza en forma un poco más precisa al precario en su artículo 911: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido”, pero los problemas continuaron suscitándose. Lo que motivó a la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil de 2012, el



cual desarrolló un alcance más definido del precario. Dejando completamente atrás la concepción original del precario en Roma.

Para Pozo Sánchez (2021) el tratamiento del precario en Roma, comparado con la actual regulación en nuestro ordenamiento jurídico, se diferencia en que el precario romano gozaba de un permiso otorgado por el propietario para poseer, es decir nos hallamos frente a un poseedor legítimo, por cuanto ostenta un título (permiso) que justifica válidamente su posesión; en tanto que un precario actual, desarrollado a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil y el artículo 911 del Código Civil, importa la falta de título porque nunca existió, o en su defecto feneció. Por consiguiente, la carencia del título en la posesión configura una posesión contraria a derecho, una posesión ilegítima de mala fe (p. 100).

Según Vega Mejía (2019) “La posesión precaria ha sido regulada dentro de los derechos reales como posesión. Debemos tener en cuenta que destaca en nuestra legislación la precariedad, figura romana que se entendía como temporal y se trataba de la ocupación de un bien realizado sin el ánimo de señor ni dueño, como en el caso de arrendamiento” (p. 96). Posteriormente, en la moderna doctrina alemana se permitió que ese detentador precario realice una transformación de su derecho a través de la figura denominada intervención del título. Una especie de mutación de su derecho, cambio en el título posesorio nos dice citando a Ramírez. (Vega Mejía, 2019, p.96)

### **2.2.3.2. Definición**

La posesión precaria, desde el punto de vista estrictamente legal, lo encontramos regulado en el artículo 911 del Código Civil que a la letra señala:

*“Artículo 911.- Posesión precaria*



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

#### **a) Según la doctrina**

En estas líneas es legislador hace una notoria diferencia de dos supuestos de posesión precaria: a) Posesión precaria sin título, y b) posesión precaria con título fenecido. Lo que es lo mismo decir, como lo plantea Torres Vásquez (2006): “a) Ausencia de título: Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no tiene título alguno, por ejemplo el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador. b) Título fenecido: El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, etc.” (p. 385-386).

Para Pozo Sánchez (2021) “ostenta la calidad de precario con título fenecido aquel arrendatario que, habiendo sido notificado con la conclusión de su contrato –que en algún momento surtió efecto y facultó legítimamente su posesión- se ha dado por finalizado, feneciéndolo.” (p. 109).

González Barrón (2016) sostiene que “precario es todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario del concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar el goce por liberalidad, gracia o benevolencia. El precario es original por título social o, excepcionalmente por título jurídico de carácter obligatorio que ha fenecido por nulidad manifiesta.” (p. 268).

Para Lama More (2007) “no existe lugar a dudas que el precario actual carece de nexo obligacional con el titular del derecho del bien que posee (...). Considerando a la posesión ilegítima como aquella que se ejerce sin sujeción a derecho, es evidente que esta



se encuadra perfectamente la definición de posesión precaria establecida en el actual Código Civil peruano, pues, es contrario a derecho poseer un bien sin contar con título alguno, sea porque nunca se tuvo o porque el que tenía feneció.” (p. 89-90), es decir, que la posesión precaria es la que se ejerce sin título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, porque nunca existió o porque feneció.

Contrariamente a lo que señala Gonzales Barrón (2016), el autor Torres Vásquez (2006) señala que el precario puede o no haber sido un poseedor mediato, y que “la jurisprudencia interpretando correctamente el artículo 911, ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título.” (p. 386).

En una concepción distinta tenemos a Bello Janeiro (2012) para quien es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal, por acto voluntario realizado por el concedente o poseedor mediante, cuya finalidad es proporcionar una liberalidad, gracia o benevolencia. Sus notas legales son que carece de título jurídico o que el título obligatorio de restitución ha fenecido por nulidad manifiesta, según esta concepción el precario es un poseedor inmediato, temporal, que posee en forma gratuita, e ingresó por voluntad del poseedor mediato, pero que no constituye título jurídico, esta definición tiene la ventaja de no ser incompatible con los artículos 911, 921 y 923 del Código Civil y artículos 585, 586 y 587 del Código Procesal Civil (p. 36).

También tenemos a Mejorada Chauca (2004), para quien precario es un concepto procesal, en virtud del cual el juez puede decidir quién tiene mejor derecho a poseer a través del proceso de desalojo (p. 57), sobre esta noción Gonzáles Barrón (2016) señala



que resulta dudoso concebir que el desalojo, que ya es un instrumento, sirve para defender una noción procesal, o sea otro instrumento. Debe recordarse que el proceso es un medio para tutelar diferentes derechos o situaciones humanas (intereses protegidos) y no nociones procesales, es decir, el proceso es un medio para lograrlo, pero solo eso (p. 322).

“Para el derecho peruano, que sigue la teoría objetiva de la posesión, precario es el poseedor que conforme al artículo 896 ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el artículo 923, de manera que al tiempo de interposición de la demanda no cuente con título alguno, o el que tenía ha fenecido.”(Torres Vásquez, 2006, 389).

## **b) Según la jurisprudencia**

Ante las dudas y diversas concepciones de lo que es o no posesión precaria, o quien se encuentra en situación de precario, se emitió el Cuarto Pleno Casatorio Civil, sin embargo, es preciso conocer cuál era la concepción antes de su emisión.

### **b.1) Antes de la vigencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil**

En la Casación N.º1437-99 de fecha 16 de noviembre de 1999, en su considerando cuarto señaló:

*“El artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, y en atención a lo expuesto en el considerando precedente, resulta evidente que el legislador ha hecho una diferenciación entre posesión ilegítima y posesión precaria, ya que en la primera existe un título que adolece de algún defecto formal o de fondo, y en la segunda no existe título alguno, por lo tanto la posesión ilegítima no puede equipararse con la posesión precaria.”*



En la Casación N.º 1147-2001-La Libertad: “La precariedad no se determina únicamente por falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.”

En la Casación N.º 3656-2002-Piura: “La ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; asimismo quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en su representación del titular o en todo caso la existencia de un título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien.”

En la Casación N.º 417-2009-Ica, en su considerando décimo señaló:

*“El artículo 911 del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se pruebe dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, o que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato (...) del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante.”*



## **b.2) El Cuarto Pleno Casatorio Civil de 2012 -Casación N.º 2195-2011- Ucayali**

Cabe mencionar que un Pleno Civil es una modalidad de precedente vinculante, con la finalidad de concordar la actividad de los tribunales inferiores mediante una regla jurisprudencial que ponga fin a las incertidumbres jurídicas. El Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N.º 2195-2011-Ucayali, sobre posesión precaria, establece como precedente vinculante una serie de alcances y supuestos, de los cuales citaremos los que conviene a la presente investigación:

*“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.*

*3.- Interpretar el artículo 585º del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911º 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.*



4.- *Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.*

5. *Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: (...)*

5.2. *Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner 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 sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. (...)*”

En este Pleno Casatorio, está claro que establece, entre otros supuestos, que es poseedor precario el arrendatario cuyo contrato ha vencido y, además, se le ha requerido la devolución del bien. Asimismo, advertimos que según la Corte Suprema, en el supuesto de desalojo por ocupante precario con contrato vencido permite que el demandante sea el arrendador, en cuyo caso nos hallaríamos ante un derecho posesorio; y no necesariamente el que ostenta la propiedad del bien, en cuyo caso estaríamos ante un derecho real. Sobre el particular Gonzáles Barrón (2016) señala que el desalojo por precario “también se



habilita cuando el demandante invoca exclusivamente su título de propiedad –por falta de relación jurídica entre las partes-, en consecuencia el desalojo es una mixtura de acción posesoria y acción real –mejor diríamos- multiusos, con lo que se desarticula totalmente el sistema patrimonial de los derechos reales (art. 921 y 923 del CC), basado claramente en dos mecanismos de protección: i) La defensa de la propiedad se hace por medio de acciones reales (reivindicación, mejor derecho); ii) la defensa de la posesión se hace mediante acciones posesorias (interdicto, desalojo). Hoy esa claridad se ha perdido.” (p. 342).

### **b.3) Después de la vigencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil**

Luego de su emisión, la Corte Suprema de Justicia de la República ha emitido los siguientes pronunciamientos:

En la Casación N.º 3702-2016-Tacna, señala:

*“El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.”*

En la Casación N.º 2724-2016-Arequipa, señala:

*“Sétimo.- (...) sin perjuicio de ello, cabe agregar que del examen de la recurrida se aprecia que el Ad quem ha efectuado una interpretación de la norma contenida*



*en el artículo 911 del Código Civil (ver puntos 4.1 y 5.5 de la recurrida), de acuerdo con la interpretación que efectuara la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación número 2195-11, la cual (de conformidad con el artículo 400 del Código Procesal Civil) tiene carácter vinculante. Al respecto ha indicado con acierto: “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”. Luego de establecido el concepto de precario (a la luz de dicha doctrina jurisprudencial vinculante citada), ha determinado que; precisamente, la situación fáctica de la demandada (y de la litisconsorte necesaria pasiva), encaje en el supuesto de hecho de dicha norma (artículo 911 del Código Civil), y como corolario ha estimado la fundabilidad de la demanda (lógicamente, luego de haber establecido, correlativamente, la legitimidad del accionante para solicitar la restitución de la posesión del bien, en su calidad de propietario, pues goza de tal facultad). En consecuencia, no se aprecia vulneración alguna de la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil.”*

Entre muchos otros pronunciamientos que como se aprecia de los citados, ha continuado siguiendo la línea jurisprudencial establecida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

### **2.2.3.3. Supuestos de posesión precaria**

Tal como se ha detallado en los puntos precedentes, el artículo 911 del Código Civil, desarrollado y precisado a través del Cuarto Pleno Casatorio Civil, establece dos supuestos originarios de la posesión precaria, la primera es la posesión precaria sin título



alguno, y la segunda la posesión precaria que se ejerce por el fenecimiento del título, de los cuales para efectos de esta investigación se desarrollara el segundo supuesto, dentro del cual se ubica la posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento.

### **a) Posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento**

Es una situación posesoria nacida del fenecimiento de un contrato de arrendamiento, cuya finalidad es la entrega y restitución del bien, con carácter obligacional (González Barrón, 2016, p. 274).

#### **a.1) El contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Libro VII “Fuentes de la obligaciones”, en su Sección Segunda “Contrato nominados”, Título VI del Código Civil de 1984, vigente en la actualidad. Específicamente en su artículo 1666 establece: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.” Es decir, el contrato de arrendamiento crea obligaciones entre las partes, por el lado del arrendador entregar el bien en uso al arrendatario y por el lado de arrendatario de pagar la renta pactada.

El autor Bigio Chrem (1994) señala que el contenido de la obligación en el contrato de arrendamiento de un bien, la prestación consiste en ceder el uso de ese bien, tiene la característica de ser temporal, cuya naturaleza jurídica según la doctrina prevaleciente es aquella que considera al arrendamiento como un derecho de crédito, pues hay otros que afirman que es de naturaleza personal y otros de naturaleza real (p. 197-202).

Diez-Picaso (2019) señala que “El arrendatario es un poseedor de la cosa arrendada y tiene sobre ella un poder directo e inmediato. Es quien utiliza la cosa,



conforme a su destino y quien extrae de ella sus utilidades y frutos sin la cooperación del arrendatario.” (p. 57).

Según el artículo 1687 del Código Civil el contrato de arrendamiento puede ser de dos tipos, ello en función a su duración:

**Arrendamiento de duración determinada:** Se halla prevista en el artículo 1699 el cual establece: “El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”.

Sin embargo, el artículo 1700, establece que “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.”

Según Torres Vásquez (2006) el artículo 1700 establece que “no hay transformación del arrendamiento de duración determinada en uno nuevo de duración indeterminada, sino la continuación del mismo contrato con un plazo ya vencido hasta que el arrendador solicite la devolución del bien en cualquier momento.” (p. 400).

**Arrendamiento de duración indeterminada:** Es de duración indeterminada cuando no se fija un plazo, y cuyo fin se rige por el artículo 1703 del Código Civil.

### **a.2) Fenecimiento del contrato de arrendamiento**

Aquí nos enfocaremos en el contrato de arrendamiento de duración determinada, pues es este el que nos importa, para efectos de analizar el supuesto de precario por vencimiento de contrato.



Fenecimiento de título implica “cesar la vigencia de un acto jurídico o cuando sobreviene un cambio de causa, por ejemplo, por variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que -antes, y ahora- justificaba al demandado el ejercicio del disfrute del derecho a poseer.”(Ramírez Cruz, 2013, p. 51)

En otra obra Ramirez Cruz (2007) sostiene que la hipótesis “fenecimiento del título” es novedosa, y que es un caso típico de conversión de una posesión inicialmente legítima en ilegítima. Y que, al fenecer el arrendamiento, el arrendatario deviene en precario, en cuyo caso su posesión se torna de mala fe (p. 371).

Según Gonzáles Barrón (2016) señala que “si el arrendatario no cumple con restituir el bien, entonces el contrato se mantiene con fines de liquidarlo, lo cual significa que el arrendatario sigue obligado a devolver el bien, a pagar la penalidad o la misma renta; y todo ello por efecto directo de la relación jurídica nacida del contrato. Una cosa es por tanto el vencimiento del plazo y otra cosa muy distinta es la extinción absoluta de la relación jurídica, que no se produce por el solo transcurso del plazo cuando aún se encuentran pendientes los deberes propios de liquidar el vínculo.” (p. 348).

En una posición distinta encontramos al autor Lama More (2007) quien señala que “luego de cursado el aviso de conclusión del arrendamiento el contrato dejó de existir, pues en adelante lo que se cobra ya no es renta, es como se indica en la norma, penalidad o prestación por el uso. Sin renta no hay arrendamiento. Siendo así, el poseedor dejó de tener la calidad de arrendatario o la de poseedor inmediato; deviniendo en precario por fenecimiento de su título.” (p. 149).

Pozo Sánchez (2021) señala que, una vez vencido el contrato, el arrendador ha de cursar el aviso de término al arrendatario, y solo esta acción supondrá el fin del arrendamiento (p. 44).



Torres Vásquez (2006) afirma que el título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria (p. 386).

#### **2.2.4. El desalojo**

##### **2.2.4.1. Antecedentes**

Históricamente, nuestro ordenamiento jurídico desarrolló tres códigos adjetivos, el primero denominado Código de Enjuiciamientos en Materia Civil de 1852, el segundo, Código de Procedimientos Civiles de 1912, y el tercero vigente, denominado Código Procesal Civil de 1993.

Si bien el Código Procesal Civil, actualmente, regula el proceso de desalojo en el artículo 585 y siguientes, continuamente se han publicado leyes y decretos legislativos, que buscan dar solución a los vacíos legales que se presentan, y no se ha logrado hacer frente a la realidad. De este modo, detallamos brevemente el tratamiento que se le dio al desalojo en los Códigos mencionados:

##### **a) Código de Enjuiciamientos en Materia Civil de 1852 y Código Civil de 1852**

Pese a ostentar el carácter de Código primigenio, en todo el contenido del mismo, no se hace referencia alguna al proceso de desalojo, ni otro similar que cumpla la finalidad que persigue el desalojo, que es recuperar el dominio del bien.

No obstante, la norma sustantiva, Código Civil de 1852, en su Capítulo II, artículo 461 numeral 4 estableció:



**“Art. 461. Son efectos del dominio:**

1. *El derecho que tiene el propietario de usar de la cosa y de hacer suyos los frutos y todo lo accesorio a ella;*
2. *El de recogerla, si se halla fuera de su poder;*
3. *El de disponer libremente de ella;*
4. ***El de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa.”***

Como se puede apreciar el Código sustantivo establecía como uno de los efectos de dominio excluir a otros de la posesión o uso de la cosa. Según Pozo Sánchez (2021) la facultad de exclusión era otorgada única y exclusivamente al propietario del bien, a diferencia de la regulación actual (p. 24).

De este modo, el Código Civil de 1852 es el que el único que hizo referencia al desalojo, sin existir tratamiento alguno en su aspecto procesal.

**b) Código de Procedimientos Civiles de 1912**

El Código de Procedimientos Civiles de 1912 reconoce expresamente al desalojo, regulado en su Título XIII, artículos 951 al 976, bajo la denominación de juicio de desahucio:

*“Artículo 952. Hay lugar a la acción de desahucio, sin necesidad de juicio anterior que declare rescindido o terminado el contrato de locación: 1° En los casos de los artículos 1002 y 1006 del Código Civil; 2° En los arrendamientos de duración indeterminada y de años forzosos y voluntarios cuando se ha dado aviso de despedida.*



*Artículo 953. En los demás casos no previstos en el artículo anterior, la rescisión o nulidad del arrendamiento se declarará en el juicio que corresponda, y el juez que deba ejecutar la sentencia ordenará la desocupación de la finca dentro de seis días. Pasado ese plazo sin haberse efectuado la desocupación, decretará el lanzamiento.*

*Artículo 954. Corresponde la acción de desahucio en los contratos de arrendamiento: 1° al propietario, al enfiteuta, al usufructuario y a todo el que tiene el aprovechamiento de la finca ocupada por otro a título de locación; 2° al conductor respecto del subarrendatario; 3° a los depositarios judiciales y personas que administran los bienes ajenos.”*

Como se aprecia el denominado juicio de desahucio como consecuencia de la existencia de un arrendamiento, se concibió en dos escenarios: **i)** Cuando el arrendamiento se rescindía y **ii)** cuando se daba término al arrendamiento.

No obstante no fue la única causal que reguló el Código predecesor, toda vez que en el año 1912, incorporó en su redacción el segundo párrafo del artículo 970, que a la letra prescribió “Hay también acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión.” Haciéndose referencia por primera vez a la figura del precario -como ya se detalló en el capítulo de posesión precaria- figura que llevaría consigo innumerables interpretaciones efectuadas por el Juzgador, que conllevaron a que en el actual Código Procesal Civil el legislador busque dar respuesta a las necesidades que se presentaron con el Código de Procedimientos Civiles.



### c) Código Procesal Civil de 1993

En la actualidad rige el Código Procesal Civil, que entró en vigencia el 2 de agosto de 1993, el cual establece que el desalojo se tramita como proceso sumarísimo, cuyo contenido y tratamiento se desarrollará en líneas delante.

#### 2.2.4.2. Definición

La finalidad del proceso de desalojo es obtener la restitución de un predio, la restitución implica la devolución del bien a quien lo poseía (Torres Vásquez, 2006, p. 402).

Para Gonzáles Barrón (2016) el desalojo es un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor mediano requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor inmediato (p. 215), esta posición orienta al desalojo como una pretensión de orden personal. En la misma línea Ledesma Narvez (2009) plantea que el desalojo es una pretensión de orden personal, cuyo fin es recuperar el uso y disfrute de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario (p. 345).

La misma autora, en otra obra, define al desalojo como “una pretensión de orden personal tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario”(Ledesma Narváez, 2008, p. 961).

Ambas posiciones definen su postura en que el desalojo es una pretensión de orden personal.



Por su lado, Montoya Anguerry (2004) afirma que el desalojo no es un proceso ciego como lo es un interdicto, pues requiere de un análisis real de la situación del demandante para comprobar la titularidad de su derecho, y la calidad de tenencia del demandado como poseedor con título fenecido, como ocupante por si con título o sin título, o como tenedor simple (p.4).

Ninamanco Córdova (2016) considera que el proceso de desalojo se traduce en una pretensión de restitución de un predio, por medio de consigue que a un sujeto se le entregue un predio, lo que se logra conforme a las reglas del proceso sumarísimo (p. 546).

Según Pozo Sánchez (2021) con el desalojo no se determina el derecho de propiedad de alguien o no, pues estas pretensiones tienen vías y procesos propios, sino que por el contrario solo se requiere acreditar tener derecho a la restitución del bien (p. 31).

Por su parte Vega Mejía (2019) sostiene que “primigeniamente el desalojo en si no constituye un retiro del bien, sino cuando se lleva a cabo la ejecución de la sentencia con el lanzamiento.” (p. 81). En la doctrina nacional para Gonzáles Barrón (2016) “el desalojo es un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor inmediato.” (p. 157)

Por su lado Romero (2004) recalca que “El desalojo no es un proceso ciego como lo es el interdicto, requiere un análisis real de la situación tanto del demandante (para comprobar la titularidad del derecho de este) y, de otro lado, observa la calidad de la tenencia del demandado como poseedor con título, como poseedor con título fenecido, como ocupante por si con título o sin título, como tenedor simple.” (p. 4)



Finalmente, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha reconocido que en el desalojo el derecho en disputa no es la propiedad sino la posesión.

#### **2.2.4.3. Naturaleza de la acción de desalojo**

Partimos señalando que la posesión es un instituto autónomo en relación con la propiedad, pues cada uno tiene sus propios fines, configuración y atributos, sin olvidarnos que ambos están ineludiblemente vinculados (González Barrón, 2016, p. 158).

Es así que para la defensa de la posesión y propiedad el ordenamiento jurídico les proporciona las acciones reales y posesorias para su protección, los que a su vez pueden ser de naturaleza real o personal. Las acciones reales consisten en la facultad de poner en movimiento la función jurisdiccional para lograr la protección del titular de un derecho real cuando ha sido lesionado por un tercero (Culaciati, 2010, p. 20), por ejemplo la defensa de la propiedad a través de la reivindicación, mejor derecho de propiedad, entre otros.

En tanto que las acciones posesorias son los mecanismos judiciales que tienden a revertir las lesiones a la posesión, con la única finalidad de resguardar el estado posesorio actual (Diez-Picazo, 1995, p. 642). Sobre el particular el artículo 921 del Código Civil establece que “Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos”.

Según Torres Vásquez (2006) la acción de desalojo por ocupante precario en algunos casos es de naturaleza real, en otros es personal. Es real porque la acción real protege un derecho real subjetivo, como la propiedad, posesión uso; cuyo objeto de protección es la cosa. El derecho real está adherido al bien y es preferente frente al derecho de crédito concurrente. En tanto que la acción personal, denominada también



obligacional o de crédito protege un derecho subjetivo personal, así el acreedor (arrendador), puede valerse de la acción de desalojo por ocupante precario para obtener la restitución del bien, y que sin duda esta acción de desalojo es de naturaleza personal (p. 403).

Por otro lado, Mejorada Chauca (2004) citando a Jiménez sostiene haciendo una diferenciación entre interdictos y el desalojo, que el primero exige y protege la posesión como hecho, en tanto que el desalojo protege la posesión como derecho. Es decir que en las acciones posesorias se debate el derecho a la posesión (p. 740).

#### **2.2.4.4. Complejidad**

Según Pozo Sánchez (2021) “Se trata de un proceso teóricamente simple, por cuanto las partes solo deben acreditar su derecho a disfrutar de la posesión del bien materia de controversia, lo que eventualmente les permitirá verse restituidas con el mismo, o por el contrario, verse en la obligación de restituirlo (p. 32).

Asimismo, Ledesma Narváez (2008) señala que “por la simplicidad de la pretensión, la norma señala que la restitución del predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el sumarísimo, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensivas a la restitución de bienes muebles” (p. 961).

Gonzáles Barrón (2016) señala que “El problema se inicia con la definición de posesión precaria del artículo 911 del Código Civil, por cuya virtud se produjo una inmensa jurisprudencia, contradictoria y escasa de luces, que prácticamente desarmó la finalidad del proceso de desalojo, pues su diseño sumario y brevísimo se justifica por la falta de complejidad en los conflictos entre arrendador y arrendatario” (p. 232).



En conclusión, bajo estos fundamentos y en atención a lo establecido normativamente, el proceso de desalojo materializa un trámite aparentemente simple y sin mayor contrariedad, puesto que en el solo se debe discutir el derecho a ejercer posesión, con el propósito de lograr la restitución de un bien mueble o inmueble (Pozo Sánchez, 2021, p. 33).

#### **2.2.4.5. Tipos de desalojo ordinario**

Los tipos de desalojo ordinario se encuentran regulados en el Código Procesal Civil, específicamente en los artículos 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 595 y 596, no obstante el desalojo *express* se encuentra regulado en el artículo 594, siendo los tipos de desalojo ordinario: El desalojo por falta de pago de la renta o merced conductiva en el arrendamiento, el desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, y el desalojo por precario. De los cuales nos importan los dos últimos para efectos de la presente investigación.

##### **a) Desalojo por vencimiento de plazo**

Pozo Sánchez (2021) sostiene que “La causal de vencimiento de contrato dedica su práctica en aquellos supuestos en los cuales las partes hayan pactado previa y expresamente la fecha del vencimiento del arrendamiento; nos encontramos, por tanto, frente a los contratos de duración determinada” (p. 42). Esta causal, también denominada desalojo por conclusión del contrato por vencimiento del plazo se regula bajo la hipótesis del artículo 1704 del Código Civil (González Barrón, 2016, p. 235), cuyo texto señala:

*“Artículo 1704.- Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida, o en su defecto,*



*una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importa la continuación del arrendamiento.”*

Sin embargo, esta causal ha desaparecido con la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, pues quedó absorbida por la causal de desalojo por ocupante precario por fenecimiento de contrato de arrendamiento.

#### **b) Desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido**

Esta es una causal que tiene lugar en virtud del artículo 911 del Código Procesal Civil y que ha sido precisada por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, desarrollada en adelante.

#### **2.2.5. El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil**

Ahora, ambas causales de desalojo se tramitan bajo las reglas establecidas en Código Procesal Civil, dentro de un proceso sumarísimo, así lo establece el artículo 546 numeral 4 en concordancia con el artículo 585:

*“Artículo 545.-*

*Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes casos en que procede el trámite respectivo: (...)*

*4. Desalojo (...)*”

*“Artículo 585.- Procedimiento*

*La restitución de un predio de tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo. Procede a decisión*



*del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamente en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza. Cuando el demandante opte por la acumulación de pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código”*

### **2.2.5.1. Etapas postulatoria, probatoria y decisoria**

#### **a) La demanda**

Según el artículo 585 del Código Procesal Civil, arriba citado, la demanda se interpone en la vía sumarísima, para ello se deben seguir las precisiones establecidas en los artículos 585 a 596 del Código Procesal Civil, exceptuándose el artículo 594.

Según Vega Mejía (2019) “Este proceso tiene su inicio con la presentación de la demanda sobre desalojo, proceso de trámite sumarísimo, dada su calidad de inmediatez. En ella no se discute la propiedad ni su naturaleza conforme a las reglas del derecho sustantivo, pues es una acción personal.” (p. 28)

Para Zavaleta (2002) el proceso sumarísimo es un “proceso sintético por su reducción de términos a la mínima expresión y la concentración de sus diligencias en una audiencia única que se realiza directamente con sus elementos procesales o representantes de estos, en forma predominantemente oral, para asuntos ex profesamente señalados por ley y para los que requieran urgente tutela jurisdiccional.” (p. 831).



## **b) Calificación**

Interpuesta la demanda, en cumplimiento del artículo 551 del Código Procesal Civil, se procede a su calificación, en cuyo caso si la demanda es admitida, se notifica al demandado y/o demandados para que en un plazo de cinco días contesten la demanda. En caso sea declarada inadmisibile se concede un plazo de tres días para que cumpla con subsanar, y subsanado en el plazo concedido se expide el auto admisorio, o rechazo en su caso.

Asimismo, se debe tener en cuenta que la demanda puede resultar improcedente, por incumplir uno o varios de los requisitos de procedibilidad establecidos en el artículo 427 del Código Procesal Civil.

## **c) Contestación**

Admitida que sea la demanda, conforme el artículo 554 del Código Procesal, el juez concederá al demandado cinco días para que la conteste, conforme lo establece textualmente:

*“Artículo 554.- Audiencia única*

*Al admitir la demanda, el juez concederá al demandado cinco días para que la conteste (...).”*

En esta contestación el demandado puede plantear excepciones y defensas previas, en este proceso solo se permiten medios probatorios de actuación inmediata, así lo establece el artículo 552 del Código Procesal Civil. Asimismo, se podrán interponer tachas u oposiciones los cuales solo se acreditaran con medios probatorios de actuación



inmediata, durante la audiencia única, ello según el artículo 553 del Código Procesal Civil.

#### **d) Audiencia única**

A los diez días de recibida la contestación de la demanda el juez procederá a fijar fecha para llevar a cabo la audiencia única de saneamiento, pruebas y sentencia. La audiencia de pruebas, conforme lo establece el artículo 557 del Código referido se regula supletoriamente de conformidad a los lineamientos de la audiencia de pruebas general que se encuentra complementado con lo señalado en los artículos 202 al 212 del Código Procesal Civil.

Sobre el particular, Vega Mejía (2019) señala que la audiencia de pruebas, es la parte más importante de todo proceso, puesto que la actuación de los documentos en el caso exclusivo del desalojo versa principalmente sobre la existencia o no del derecho a la restitución del bien (p. 67).

La audiencia única se desarrolla de conformidad con el artículo 555 del Código Procesal Civil, el cual prevé:

*“Artículo 555.- Actuación*

*Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluida su actuación, si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarará saneado el proceso. El Juez, con la intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba.*



*A continuación, rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias que se susciten, resolviéndolas de inmediato.*

*Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los Abogados que así lo soliciten. Luego, expedirá sentencia.*

*Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia.”*

Y según el artículo 556 del Código Procesal Civil, emitida la sentencia de primer grado puede ser apelada dentro del plazo de tres días, de tomado conocimiento de la sentencia, la que será concedida con efecto suspensivo

#### **e) Ejecución**

Si el demandado se niega a cumplir con lo ordenado por el Juez en la sentencia, se procede con la ejecución forzada mediante el lanzamiento, conforme a los lineamientos y disposiciones que establecen los artículos 592 y 593 del Código Procesal Civil, cuyos textos establece:

*“Artículo 592.- Requerimiento*

*El lanzamiento se ordenará a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado según sea el caso”*

*“Artículo 593.- Lanzamiento*



*Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.*

*Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.*

*Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.”*

Tal como se advierte el proceso sumarísimo conforme a los dispositivos legales procesales, con bastante cortos, pues solo comprende una audiencia, con una carga probatoria reducida.

#### **2.2.5.2. Requisitos para la procedencia de la acción**

##### **a) Competencia**

El Juez competente por territorialidad es el juez del lugar donde se encuentra el bien, a elección del demandante, así lo establece el artículo 24.1 del Código Procesal Civil.

Asimismo, el artículo 547 establece que el juez competente para el conocimiento de los procesos de desalojo: “(...) En el caso del numeral 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los jueces de Paz Letrados. (...)”, artículo que según una lectura literal establece que el Juez competente para conocer las demandas de desalojo por la causal de vencimiento de contrato, serán el Juez de Paz Letrado cuando la



cuantía de la renta sea hasta 50 URPs y si supera este monto será competente el Juez Especializado. En tanto que el juez competente para conocer las demandas de desalojo por la causal de ocupante precario por contrato de arrendamiento vencido, será el Juez Especializado, porque no existe cuantía. Institución de la competencia que será desarrollada más detalladamente en el capítulo siguiente.

### **b) Sujeto activo y pasivo**

Según el artículo 587 del Código Procesal Civil, puede incoar la demanda el arrendador, el propietario, el administrador o todo aquel que considere tener derecho a la restitución.

Asimismo, pueden ser demandados en este proceso el arrendatario, el subarrendatario, el precario, o a cualquiera que le sea exigible la restitución.

Gonzáles Barrón (2016) afirma que, si se celebra un contrato de arrendamiento, pero el arrendador no es el dueño, procede el desalojo, por cuanto en este proceso solo se actúa y se hace eficaz la posesión, pero no la propiedad. Siendo lógico que el arrendador recupere su posesión, aunque no sea el dueño, porque el primero se encuentra en mejor situación posesoria que el segundo, dado que el arrendatario solo posee por la decisión y voluntad del arrendador, por lo que es indiferente la exigencia de propiedad del bien, que no está en controversia, ya que el desalojo es una acción posesoria (p. 345).

Según el autor Lama More (2007) si el contrato de arrendamiento sigue vigente el demandante podrá recurrir a demandar en su condición de arrendador, siendo indiferente si es propietario o no, debiendo exhibir únicamente el contrato de arrendamiento. En tanto que si se ha requerido la devolución del bien, el contrato de arrendamiento habrá fenecido y el arrendatario se habrá convertido el precario, en



consecuencia, no habrá vínculo de naturaleza obligacional, sino de naturaleza real. Siendo así, el legitimado para demandar será el propietario del bien, quien deberá acreditar su propiedad. Continuando el mismo autor señala que si el arrendador es distinto al propietario del bien, al requerir la devolución del bien automáticamente se priva de la legitimidad para obrar activa, pues este derecho solo le asistirá al propietario (p. 158).

A nivel de la jurisprudencia, tenemos la Casación N.º 1614-2001-Lima, la cual señala: “(...) en el desalojo pueden demandar el propietario (en este caso debe estar acreditado debidamente el derecho de propiedad), el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio (...) esto es acreditar un título que amerite la restitución del predio; pudiendo ser el título uno de propiedad o cualquier otro que le otorgue el derecho de solicitar la restitución del predio.”

Asimismo, la Casación N.º 847-2002 Lima: “(...) en los procesos de desalojo por ocupación precaria (...) el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo prescribe el artículo 586 del Código Procesal Civil (...)”

Por otro lado, con relación a la legitimación pasiva Torres Vásquez, (2006) señala que el demandado al tiempo de interposición de la demanda no cuente con título alguno, o el que tenía ha fenecido.” (p. 389).

Finalmente, el Cuarto Pleno Casatorio Civil establece como precedente vinculante: “4.- Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe



comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.”

### **c) Materia de probanza**

El artículo 196 del Código Civil, sobre la carga de la prueba establece que “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configura su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.”

Según Torres Vásquez (2006) se debe acreditar que su derecho, es decir si es propietario su derecho de propiedad, asimismo que el demandado posea sin título alguno, en caso de precario originario. No obstante, cuando su calidad sea de precario derivado o también conocido como precariedad sobrevenida, se debe acreditar la existencia del título y el hecho extintivo del mismo (p. 403-404).

Continuando, el mismo autor señala que en el proceso de desalojo por ocupante precario, lo único que se debate es si el demandado tiene o no título o el que tenía ha fenecido. No se puede dilucidar sobre el mejor derecho de poseer o mejor derecho de propiedad, ni sobre la validez o invalidez del título demandado, si surge esta discusión el juez dictará una sentencia inhibitoria, declarando improcedente la demanda (p. 406).

Por otro lado, Mejorada Chauca (2004) citando a Jiménez sostiene haciendo una diferenciación entre interdictos y el desalojo, que el primero exige y protege la posesión como hecho, en tanto que el desalojo protege la posesión como derecho. Es decir que en las acciones posesorias se debate el derecho a la posesión (p. 740).

Jurisprudencialmente la Corte Suprema se ha pronunciado en la Casación N.º 2156-2014-Arequipa, publicado en el diario oficial El Peruano en fecha 2 de mayo de 2017, donde se establece:



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

*i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos:*

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

*b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y,*

*c) que se adquiriera de aquél que, teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.”*



*Asimismo, la el Cuarto Pleno Casatorio Civil de 2012 establece como precedente vinculante los alcances del artículo 911 del Código Civil y artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil respecto al ocupante precario: “(...) 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 otro acto jurídico que 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. (...)”*

Sumado a ello también tenemos la Casación N.º 3702-2016-Tacna, la cual establece: “El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: **a)** que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; **b)** que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, **c)** que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.”

## **2.2.6. La competencia**

### **2.2.6.1. Definición**

Según Ledesma Narváez (2015) señala que la competencia es una medida de la jurisdicción lo que implica que todo los jueces tienen jurisdicción, pero no todos tienen competencia para conocer un determinado asunto, de ahí que un juez competente es, al mismo tiempo, juez con jurisdicción; pero un juez incompetente es un juez con jurisdicción pero sin competencia (p. 83). Por su parte Priori Posada (2004) señala que la competencia es la aptitud que tiene un juez para ejercer válidamente la potestad



jurisdiccional, en virtud de la ley, y como tal es un presupuesto de validez de la relación jurídica procesal (p. 39)

El Código Procesal Civil en su artículo 6, establece que la competencia se establece por Ley, es irrenunciable e inmodificable, salvo casos expresamente establecidos por la Ley. Afirma que en la doctrina se asume que la competencia es absoluta, sin embargo, se admite la posibilidad de una competencia relativa, en el primer supuesto ubica a la competencia por materia, cuantía y grado, en tanto que la segunda por territorio (Ledesma Narváez, 2015, p. 86).

Por su parte Rioja (2021) señala que “la competencia constituye el fenómeno de distribución de poder, el mismo que se encuentra determinado por la norma y se sustenta en criterios diversos, como el de materia, grado, territorio, cuantía, etc. La competencia constituye un presupuesto procesal y por ende, un requisito de la sentencia de fondo, La competencia es concebida como aquella asignación concedida por ley a un determinado órgano jurisdiccional, para que pueda conceder determinadas pretensiones.” (p. 80-81)

Jurisprudencialmente en la Casación N.º 2108-2003-Huánuco, la Corte Suprema se pronunció sobre la existencia de competencia absoluta y relativa, cuya fundamento quinto conviene citar en la presente:

*“Quinto. Dentro del saneamiento procesal el juzgador debe examinar su propia competencia; y según la doctrina, los criterios que sirven para determinar la competencia son esencialmente: la materia, la cuantía, la función, el turno y el territorio, siendo los cuatro primeros absolutos e improrrogables, y el cuarto relativo y, por tanto prorrogable. El carácter absoluto de la competencia responde a un interés público, en razón a la estructura y funciones esenciales de*



*los órganos jurisdiccionales; mientras que la competencia relativa rige en función a la necesidades, conveniencia e intereses de las partes.”*

#### **2.2.6.2. Determinación de la competencia**

Según el artículo 8 del Código Procesal Civil “La competencia se determina por la situación de hecho existente al momento de la imposición de la demanda o solicitud y no podrá ser modificada por los cambios de hecho o de derecho que ocurran posteriormente, salvo que la ley disponga expresamente lo contrario.” Sobre el particular la Corte Suprema señaló en la Casación N.º 1543-2001-Lima: “Segundo. La competencia que debió ser declarada por el Colegiado tuvo que tener en consideración la situación existente previa la interposición de la demanda. Tercero. La situación de hechos existente al momento de interponerse la demanda se encuentra referida a lo acordado en los últimos actos jurídicos, es decir, a lo convenido en el contrato de garantía hipotecaria de cuyo tenor se aprecia un sometimiento de las partes a los jueces y tribunales de Lima; de manera que, al haber tomado en cuenta una situación de hecho inexistente al momento de interponerse la demanda se ha contravenido el artículo 8 del Código Procesal Civil, por lo que la denuncia debe ser amparada.”

Según Ledesma Narváez (2015) “La norma consagra la *perpetuo iurisdictionis* que significa que la situación de hecho existente en el momento de admitirse la demanda, es la determinante de la competencia para todo el curso del proceso, sin que las modificaciones posteriores puedan afectarla. Esto nos lleva a afirmar que el Código en este artículo regula el principio de garantía de fijeza o llamado también el principio de radicación de competencia, evitando que se altere la competencia por causa sobreviniente. Por citar, el objeto litigioso puede sufrir alteraciones, sea en su valor comercial, su



deterioro, etc. Nada de ello puede alterar la competencia del juez.” (p. 88). Un firme régimen de competencia crea seguridad jurídica (Priori Posada, 2004, p. 40)

### **2.2.6.3. Clases de competencia**

Conforme a la clasificación indicada líneas arriba, la clasificación que acogeremos es la siguiente:

#### **a) Competencia absoluta**

##### **a.1) Por razón de materia**

Esta competencia por razón de materia se encuentra regulada en el artículo 9 del Código Procesal Civil, la cual se determina por la naturaleza de la pretensión y en otros casos por las disposiciones legales que la regulan.” (Ledesma, 2015, p. 90), es decir, además de establecerse que la competencia se determina por la naturaleza de la pretensión, también se puede fijar a partir de los dispositivos legales. Según Priori Posada (2004) citando a Carnelluti, señala que este tipo de competencia “tiene que ver con el modo de ser del conflicto, es decir que se determina en base a la relación jurídica que subyace al conflicto de intereses que sirve de sustrato al proceso y en especial a la pretensión que se plantea en el proceso (p. 44).

Ahora bien, sobre lo que se entiende por naturaleza de pretensión se ha pronunciado la Corte Suprema en la Casación N. ° 2030-2003-Lima, donde señala: “(...) por naturaleza de la pretensión entendemos a la naturaleza del litigio o conflicto de intereses, entonces, es la naturaleza de conflicto de intereses que se lleva al órgano jurisdiccional, así como las normas jurídicas materiales que regulan su desenvolvimiento y solución, las que determinan la competencia por razón de la materia.”



Asimismo, la Corte Suprema se pronuncia en la Casación N.º 5323-2011-Lima:

*“Quinto. De acuerdo con la doctrina procesal la competencia por razón de materia tiene que ver con el modo de ser del litigio, es decir la competencia por razón de materia se determina en función de la relación jurídica que subyace al conflicto de intereses o a la incertidumbre jurídica que sirven de sustento al proceso y, en especial, por la pretensión o pretensiones que respecto de ese conflicto o esa incertidumbre se plantean en el proceso. Por ello para proceder a la determinación de la competencia, se hace preciso analizar los elementos de la pretensión planteada en el proceso, es decir, tanto el petitum como la causa petendi. El petitum a fin de establecer qué efecto jurídico es el que busca el demandante que el otorgue el órgano jurisdiccional y la causa petendi a fin de establecer los hechos que delimitan el contenido de la pretensión, entre los cuales, está por cierto, la relación jurídica que subyace al conflicto. Ese es, en cierta forma, el criterio que adopta el Código Procesal Civil, al momento de establecer que se entiende por ese criterio de determinación de competencia.”*

Rioja (2021) señala: “Debemos indicar que este factor se determina en razón de la naturaleza de la pretensión procesal interpuesta, así como por las disposiciones legales que la regulan, esto es, se ha de tomar en cuenta la naturaleza del derecho subjetivo hecho valer con la demanda y que constituyen la pretensión y la norma aplicable al caso en concreto.” (p. 84)

### **a.3) Por razón de cuantía**

Según Rioja Bermúdez (2021) este tipo de competencia se establece en función del valor económico del petitorio propuesto en la demanda (cuantía) el mismo que tiene una justificación de carácter económico, en tal sentido no podrá existir procesos judiciales



que se lleven a cabo bajo los mismos parámetros económicos de otros que por su magnitud requieran un mayor análisis, por ello al Estado le corresponde discriminar y establecer vías más sencillas a casos que no tengan mayor connotación de carácter pecuniario. La competencia por razón de cuantía se ha de determinar de acuerdo al valor económico del petitorio teniendo en cuenta las siguientes reglas establecidas en el artículo 10 del Código Procesal Civil:

1. De acuerdo a lo propuesto en la demanda, sin admitir oposición al demandado, salvo disposición legal en contrario; y,

2. Si de la demanda o sus anexos aparece que la cuantía es distinta a la señalada por el demandante, para lo cual, el juez, de oficio, procederá a efectuar la corrección que corresponda y, de ser el caso, se inhibirá de su conocimiento. Asimismo, deberá remitirla al Juez competente.

Tal como indica Priori Posada (2004) “La cuantía es un criterio de determinación de la competencia en función del valor económico del conflicto sometido a conocimiento del órgano jurisdiccional.” (p. 46)

Sucede que, en algunos supuestos como el caso de los petitorios incuantificables en dinero, cuando no son aplicables las reglas de la competencia en razón de la cuantía por evidentes razones, se han de aplicar las reglas de la competencia por la materia (Rioja Bermúdez, 2021, p. 93).

#### **a.4) Por razón de función**

Según Ortells Ramos (2002) la competencia por razón de función es la atribución a cada uno de los órganos jurisdiccionales que han de ejercer su potestad en un determinado proceso (p. 247).



La competencia funcional se da cuando distintos órganos jurisdiccionales están llamados a conocer la misma causa en estadios y fases sucesivas del mismo proceso. En resumen la competencia funcional es la distribución de la actividad procesal entre jueces del mismo grado o materia.”(Rioja Bermúdez, 2021, p. 87).

La competencia funcional, tiene que ver con la jerarquía de los órganos jurisdiccionales. Según la Ley Orgánica del Poder Judicial, los órganos de acuerdo con sus jerarquías son: Sala Civil de la Corte Suprema, Salas Civiles de las Cortes Superiores, Juzgados Especializados en os Civil, Juzgados de Paz Letrados y Juzgados de Paz, respecto de los cuales establece su competencia.

## **b) Competencia relativa**

### **b.1) Por razón de territorio**

Hace referencia al ámbito territorial donde un juez puede ejercer la función jurisdiccional. (Rioja Bermúdez, 2021, p. 93). La competencia se determina atendiendo al lugar donde se encuentra el bien objeto del litigio, el domicilio del demandante y/o demandado, entre otros (Priori Posada, 2004, p. 47)

#### **2.2.6.4. La competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento vencido y desalojo por vencimiento de contrato**

El artículo 547 del Código Procesal Civil establece:

*“Artículo 547.- Competencia”*

*(...) En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son*



*competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados. (...)*”

Sobre el particular, Pozo Sánchez (2021) señala que: “De ello podemos colegir que son las 50 URP las que finalmente fijan la competencia del accionante en grado. Si no se supera el monto, corresponde el caso a un Juez de Paz Letrado, e incluso puede alcanzar como última instancia un juzgado especializado; pero si se supera dicho monto, corresponde la competencia de un juez especializado, proceso en potencia de alcanzar recurso extraordinario de casación.” (p. 52).

Excepcionalmente para los procesos de desalojo la cuantía está constituida por la renta mensual establecida en el tercer párrafo del artículo 547° del Código Procesal Civil (Ariano Deho, 2009, p. 397).

Según Gonzáles Barrón (2016) el uso de la renta implica que la pretensión procesal se sustenta en el contrato de arrendamiento, por tanto, el desalojo se funda en las causales de falta de pago, conclusión de contrato o vencimiento de plazo. Por el contrario, el Juez especializado civil es competente cuando la renta supera las cincuenta unidades de referencia procesal, o se trata de precario (p. 238).

Jurisprudencialmente tenemos el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017, realizado los días 3 y 4 de noviembre de 2017 el mismo que, al planteamiento de la pregunta: ¿Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ha quedado impedido el arrendador de interponer la demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esta causal o por ocupación precaria? Quedo como ponencia ganadora la primera que señala: “Luego de la Publicación del Cuarto Pleno Casatorio civil, los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de



desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria.” Pleno que ha tenido muchos cuestionamientos, debido a que pretende jurisprudencialmente establecer la competencia de los órganos jurisdiccionales, cuando la misma norma artículo 547 del Código Procesal Civil no lo establece así.



## CAPÍTULO III

### MATERIALES Y MÉTODOS

#### 3.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

##### 3.1.1. Enfoque de investigación

Según Matías Camargo (2012), el enfoque de investigación en derecho se trata de los supuestos conceptuales, teóricos y disciplinarios con los cuales se investigan y se busca resolver los problemas jurídicos (p. 9-15), presenta dos enfoques a saber, el cualitativo, cuantitativo y uno tercero llamado mixto (Pineda González, 2010, p. 19). En el presente trabajo de investigación se ha empleado el enfoque cualitativo, el cual según Pineda González (2010) utiliza la recolección de datos sin medición numérica en el proceso de interpretación, e implica un proceso dinámico, no unilineal y sin regresión y que presenta como características su flexibilidad y elasticidad, implica también la fusión de diferentes metodologías, tiende a ser holística, se concentra en comprender el fenómeno o entorno, entre otros (p. 21-26). Por su parte, Hernández Sampieri (2014) afirma que el enfoque cualitativo se utiliza para que el investigador se forme creencias propias sobre el fenómeno estudiado (p. 10).

En base a lo expuesto, la presente investigación se ha circunscrito en el enfoque cualitativo, en tanto que como objeto de la investigación se ha realizado un análisis: i) normativo; ii) doctrinario, y iii) jurisprudencial, sobre las instituciones de la competencia y el desalojo; asimismo, iv) el estudio de los casos conocidos por los juzgados que integran el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, noviembre 2020 a setiembre de 2021; y v) de los criterios que de los magistrados del Módulo Civil de Puno. Con lo que se ha logrado definir la naturaleza real de desalojo por ocupante precario con



contrato de arrendamiento fenecido y se determinó que el juez competente para su conocimiento debe ser también el Juez de Paz Letrado, y como consecuencia de ello, se estableció que existe la necesidad procesal de modificar el artículo 547 del Código Procesal Civil otorgando competencia a los Jueces de Paz Letrado para conocer las demandas de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.

### **3.1.2. Diseño y tipo de investigación**

El diseño de investigación según Pineda Gonzáles (2010), es el plan y la estructura que permitirá dar respuestas a las preguntas de investigación. Teniendo como objeto brindar un modelo de verificación que permita contrastar los hechos con la teoría, a través de un esquema que determina las operaciones necesarias (p. 38 y 39).

En la presente investigación se ha aplicado el diseño de investigación dogmático jurídica y el estudio de casos.

Tantaleán Odar (2016) citando a Díaz sostiene que “un estudio normativo o dogmático describe, analiza, interpreta y aplica normas jurídicas; para ello, conoce y estudia las normas jurídicas, elabora conceptos y métodos para construir instituciones y un ordenamiento dinámico, ayuda a la producción y creación de otras nuevas normas, las interpreta y aplica, contribuye a regular con ellas comportamientos humanos y a resolver conflictos de efectividad.” (p.5). Por su parte Valencia Grajales & Marín Galeano (2018) sostienen que “la dogmática puede y debe ser explicada desde la hermenéutica, como herramienta de comprensión entre lo textual e intertextual, buscando identificar sus significados desde lo lógico, teleológico e histórico”, y agrega que “esa forma de investigar se puede complementar desde la doctrina construida por los interpretes oficiales de la norma, como el legislativo, los jueces o los operadores jurídicos”, y



continúa afirmando que requiere de “confrontaciones con la realidad al momento de su aplicación, lo que nos lleva a la realidad empírica versus la aplicación normativa.” (p.2).

De otro lado tenemos el enfoque cualitativo de estudio de caso, el cual según Monje Álvarez (2011) refiere que es un examen sistemático de un fenómeno específico, como un programa, un evento, una persona, un proceso, una institución; un caso puede seleccionarse para obtener la máxima comprensión del fenómeno y su propósito fundamental es comprender la particularidad del caso, en el intento de conocer cómo funcionan todas las partes que los componen y las relaciones entre ellas para formar un todo (p. 117).

En el presente caso se realizó una investigación jurídica mixta, el cual según García Fernández (2015) citando a Witker “es la que reúne las características de una investigación teórica y de una investigación empírica. Dicho en otras palabras, es aquella investigación que se basará tanto en las fuentes formales e históricas como en las fuentes reales del derecho, y empleará los métodos de interpretación de la ley, las técnicas documentales y las técnicas de campo.” (p. 8). Por lo que en este caso se realizó una investigación cualitativa dogmática jurídica y de estudio de caso. Toda vez que analizaron las instituciones del desalojo y la competencia a partir de sus antecedentes históricos, las normas que las regulan, las diversas interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales; así como el estudio de criterios jurisdiccionales y casos tramitados en el Módulo Corporativo Civil de Litigación Oral de Puno, periodo noviembre 2020 a setiembre 2021.

### **3.1.3. Tipo de investigación**

La presente investigación es de tipo aplicada, la cual tiene como finalidad principal “resolver un problema en un periodo de tiempo corto. Dirigida a la aplicación



inmediata mediante acciones concretas para enfrentar el problema” (Chávez, 2007, p. 34). Pues, con la presente investigación se propone una solución inmediata al problema de la competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido. A su vez, es de tipo documental, porque implicó la búsqueda de antecedentes, recabar información doctrinaria y jurisprudencial sobre la institución del desalojo y la competencia, extraer información de expedientes y opiniones de magistrados. Y por último también es de tipo descriptiva, la cual se caracteriza porque “busca especificar las propiedades importantes de personas o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis” (Tantaleán Odar, 2016, p. 6); es decir describir la realidad del objeto en estudio.

#### **3.1.4. Objeto de estudio**

El objeto de estudio está constituido por la institución de la competencia, enfocando en el artículo 547 del Código Procesal Civil, así como la institución del desalojo, regulados en la norma positiva, a nivel jurisprudencial y su aplicación en el Módulo Corporativo Civil de Litigación oral.

#### **3.1.5. Ámbito de estudio**

Por tratarse de una norma de carácter procesal es el íntegro del territorio peruano ya que es aplicable a todos los justiciables en la medida que sean comprendidos dentro de los alcances del tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil; no obstante, el muestreo intencionado para el estudio de la institución procesal de la competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario, tiene lugar en la ciudad de Puno, específicamente en 10 casos tramitados por el Módulo Corporativo Civil de Litigación Oral de Puno y las entrevistas a los 3 magistrados integrantes. Con relación al ámbito



temporal se realizó sobre los casos tramitados en los periodos noviembre 2020 y setiembre 2021.

## 3.2. MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

### 3.2.1. Métodos de investigación

Los métodos responderán al tema y los objetivos del estudio, como al concepto de derecho que postule cada una de sus áreas en donde se inscribe la investigación. Ello determinará si se realiza una investigación de campo; si se identifican y analizan normas, documentos y fuentes; o si se clasifican y ordenan materiales (Fernández Flecha et al., 2015, p. 15). En la presente investigación se hizo uso de los siguientes métodos:

**Método dogmático:** Son los procedimientos que permiten operar a un nivel de pensamiento abstracto con conocimiento que se ha condensado a constructos de diferente magnitud y se construyen sobre la base de las operaciones del pensamiento lógico y otras formas de razonamiento (Villabela Armengol, 2020, p. 160). En dichas abstracciones el investigador puede cuestionar las normas jurídicas anticipándose a posibles supuestos, proponiendo la dación, modificación o supresión de tales normas. Por ello también, gracias a estas abstracciones el investigador podrá proponer fórmulas normativas a aplicarse en su medio. (Tantaleán Odar, 2016, p. 5)

“En este tipo de investigación se recoge la información de fuentes documentales, tales como libros, revistas, periódicos, manuales, tratados, folletos, enciclopedias, conferencias y simposios escritos, etcétera. Cabe señalar que esta investigación es la que más se lleva a cabo por los juristas”. (García Fernández, 2015, p. 7)

Se aplicó este método para la consecución del primer y segundo objetivo específico, además del objetivo general.



**Método sistemático:** Se ocupa de ordenar los conocimientos agrupándolos en sistemas coherentes. Desde la perspectiva del método sistemático jurídico, el Derecho no contempla la ley en forma aislada, sino dentro de un todo coherente, por lo tanto, para conocer el sentido y alcance, es necesario valorarla dentro ese todo, Machicado (2011) citando a Zacharías, el método sistemático consiste en la agrupación de normas que tengan un mismo fin. Por ejemplo se agrupa normas de derechos reales, el conocimiento de la estructura de la norma, el análisis de la estructura y la explicación de la naturaleza jurídica. Siendo el método que es usando principalmente para la interpretar Leyes.

Se aplicó este método para la consecución del primer y segundo objetivo específico, además del objetivo general.

**Método de análisis de contenido:** Según Villabela Armengol (2020):

“(…) es el método que permite analizar un acto de comunicación oral o escrito de una manera objetiva, coherente y sistemática, con el objetivo de discernir su contenido, describir tendencias, compararlas, evaluar su claridad, identificar intenciones, descifrar mensajes ocultos y reflejar actitudes o creencias de quien lo emite. A pesar de ser catalogado como un método empírico, en la ciencia jurídica en donde el ejercicio de la profesión se expresa en gran medida a través de documentos escritos (expedientes, sentencia, actas parlamentarias, normas jurídica, etc.), deviene en recurso importante para el análisis textual de estos, denotar inferencias, hacer valoraciones cualitativas o contabilizar determinada variable ” (p. 172). Este método se aplicó para la consecución del tercer y cuarto objetivos específicos, así como del objetivo general de la presente investigación.



### 3.2.2. Técnicas e instrumentos de la investigación

García Fernández (2015) sostiene que la técnica consiste en una regla o lineamiento para aplicar el método. Se puede afirmar entonces que la técnica permite aplicar el método a un estudio determinado, y la diferencia entre el método y la técnica estriba en que el método es el camino a seguir para llevar a cabo a una investigación y la técnica es el vehículo para recorrer ese camino, es decir uno es el género y otra es la especie (p. 450).

En ese entender las técnicas a utilizar fueron: **i)** La técnica de revisión bibliográfica y análisis de contenido, para explicar, apoyar y ampliar la teoría generada en la investigación, aplicándose como instrumento las fichas textuales, donde se extrajo y almacenó la información relacionada con las teorías, doctrina y jurisprudencia relevantes para la presente investigación. Para lo cual se hizo uso de instrumentos como las fichas textuales y bibliográficas para recopilar y guardar la información pertinente sobre los conceptos, teorías, posiciones doctrinarias, jurisprudenciales sobre las instituciones del desalojo, desalojo por ocupante precario, la institución de la competencia, plenos casatorios y jurisdiccionales, entre otros; **ii)** del mismo modo se aplicó la técnica de entrevistas, dirigidas a 3 magistrados del Módulo Corporativo Civil de Litigación Oral de Puno, cuyo instrumento que se utilizó fue la ficha de entrevista; y finalmente se aplicó **iii)** la técnica de análisis documental, sobre 10 expedientes de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, tramitados por el Módulo Corporativo de Litigación Oral de Puno, desde noviembre de 2020 a setiembre de 2021, y para recopilar la información se hizo uso del instrumento de ficha de análisis de contenido.



## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 4.1. LA POSESION PRECARIA POR FENECIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El primer objetivo específico de la presente investigación es: **“Analizar la institución de la posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento”**

Para la consecución de este objetivo, partimos por definir que una institución jurídica es un conjunto típico de relaciones jurídicas que están agrupadas en base a un criterio rector (Cornejo Guerrero, 1997, p. 111), y en este caso tenemos a la institución de la precariedad, la cual tiene una regulación normativa, y sendos pronunciamientos doctrinarios y jurisprudenciales, los cuales fijan los alcances sobre su origen y lo que en la actualidad viene a ser la institución de la precariedad (o también denominada posesión precaria) devenida del vencimiento de un contrato de arrendamiento.

La posesión precaria, o si se quiere decir la precariedad se encuentra regulada en el artículo 911 del CC, que a la letra dice: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”, como se puede apreciar este artículo no brinda una definición de lo que es en realidad la precariedad, sino que yéndose por la tangente establece dos supuestos en los que se configura la posesión precaria, estos son: **a)** La posesión precaria que se ejerce sin título alguno, es decir donde nunca existió ningún título, y **b)** La posesión precaria que deviene del fenecimiento del título que lo habilitaba a poseer. Supuesto último donde se ubica “la posesión precaria devenida del fenecimiento de un contrato de arrendamiento”, la cual se analizará a partir de su surgimiento y su concepción actual



#### 4.1.1. Surgimiento de la precariedad en la legislación peruana

En nuestra legislación nacional, la figura del precario fue regulada por primera vez en el Código Procedimientos Civiles de 1912, específicamente en su artículo 988 bajo el siguiente texto: “(...) Hay también acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión”, definición que guardaba parecido a la precariedad romana, donde el poseedor poseía el bien con permiso de su legítimo propietario, al que se le denominaba “contrato de precariedad” (Pozo Sánchez, 2021, p. 98), contrato en el que no mediaba pago alguno, tal como señala Selman Nahum (2018), pues este se concedía en forma gratuita y a su vez gozaba de revocabilidad (p. 5). La revocabilidad significaba que el propietario podía en cualquier momento y sin aviso previo requerir al precario la restitución de su bien. (González Barrón, 2016). En caso no se devolviera se hallaba facultado de solicitar la devolución judicial a través de la acción del desahucio, tal como señala el citado artículo 1912.

Entonces debemos precisar que el Código de 1912 denominado “Código de Procedimientos Civiles (CPC) de 1912”, es un cuerpo normativo procesal. En tanto que el Código Civil de 1936, es un cuerpo normativo sustantivo, que en un intento normativo por recoger y regular la posesión precaria –a que se hacía referencia en el Código de Procedimientos Civiles de 1912, pero no en el CC de 1852- lo introdujo como la figura del “comodato” en su artículo 1587, cuyo texto establece “Por el comodato una persona entrega a otra gratuitamente alguna cosa, para que se sirva de ella por cierto tiempo, o para cierto fin, y después la devuelva”, y siendo su forma de recuperarlo a través del juicio de desahucio.

Bajo estas líneas podemos advertir que la posesión precaria que contemplaba el Código de Procedimientos Civiles de 1912, era concebida como aquella posesión que se



ejercía con permiso de su propietario, en forma gratuita (pues no existía pago de renta), y temporal (porque el propietario podía requerir su devolución el cualquier momento). Siendo claro que este Código no hizo ninguna referencia al precario que se constituye como consecuencia del fenecimiento de un contrato de arrendamiento.

Seguidamente, en el Código Civil de 1936, se reguló el comodato precario en su artículo 1534, con el siguiente texto: “Cuando no se ha determinado el objeto del uso ni su duración, ni aquel resulte determinado por la costumbre puede el comodante, a su arbitrio, pedir que se le devuelva la cosa prestada.” Tal como se puede ver, esta redacción guarda en esencia similitud con el precario romano y el Código Civil de 1912, en lo que respecta a su temporalidad, gratuidad y facultad del propietario de pedir su devolución; no obstante, tampoco hace referencia a la posesión precaria producto del fenecimiento de un contrato de arrendamiento.

Durante la vigencia de este Código Civil de 1936, a nivel jurisprudencial surgen pronunciamientos que mutaron la concepción originaria del precario, como ejemplo tenemos dos casos citados por Aníbal Torres Vásquez (2006), el primero en la A.J. 1947.243 donde se señala: “Es ocupante precario el que ocupa una casa-habitación, que estuvo alquilada a otra persona, sin mediar contrato de arrendamiento ni pagar merced conductiva.”; asimismo, en la Rev. J.P. 1957 donde se señala que: “Procede el desahucio por ocupación precaria de un fundo rústico si se prueba que los demandados no tienen contrato celebrado con el propietario ni abonan merced conductiva.” En dichos pronunciamientos notamos una figura de precariedad, muy distinta a la que se venía conociendo desde los orígenes romanos, y lo que se contemplaba en el Código de Procedimientos Civiles de 1912, esto es, la posesión precaria surgida como producto de la suscripción de un contrato innominado (contrato de precariedad) entre el propietario y



precario (Pozo Sánchez, 2021, p.98). Sino que por el contrario surge la concepción de que, para que se configure la posesión precaria se debe cumplir con dos requisitos en la posesión, el primero, la inexistencia de un contrato –arrendamiento- y segundo, sin pago de merced conductiva –renta-, siendo el primer requisito el que se contrapone completamente al precario romano, pero vamos advirtiendo que se empieza hacer referencia al contrato de arrendamiento, aunque no en los términos que en la actualidad se concibe.

Hasta aquí podemos notar que fue la jurisprudencia quien creó la figura del precario sin título alguno, o como dice Torres Vásquez (2006) un “precario ilegítimo”. Postura que coincide con Lama More (2007) quien señala que “en nuestro país el antiguo concepto romanista de la posesión precaria –posesión a título gratuito-, ya ha sido superada por la experiencia judicial y derecho positivo peruano (p. 151).

Pese a que esta mutación se dio y se mantuvo vigente durante la vigencia del Código de 1936, no se incorporó en su regulación, sino hasta la emisión del Código Civil de 1984 –vigente en la actualidad-, específicamente en el artículo 911 el cual claramente señala **“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”** (Énfasis agregado), donde además de hablarse de un precario sin título alguno –nunca existió título-, se habla del supuesto de precariedad devenido del fenecimiento de un título, supuesto en el cual se concibe a la posesión precaria devenida del fenecimiento de un contrato de arrendamiento.

#### **4.1.2. Concepción actual de la posesión precaria devenida del fenecimiento de un contrato de arrendamiento**

Consideramos que el fundamento de una institución jurídica no debería buscar tanto en sus orígenes históricos y/o antecedentes, pues si bien nos brindan un contexto de



su surgimiento, debemos enfocarnos en su función actual, ya que si bien “la historia se nutre de hechos y las instituciones jurídicas son las descripción y aspiración de hechos sociales, la pregunta por el fundamento debería ser una cuestión que motive el debate sobre lo que ocurre hoy en la realidad.” (Mejorada Chauca, 2004, p. 709). Motivo por el cual, con base a los antecedentes analizados, ahora nos enfocaremos en la concepción actual de la posesión precaria devenida del fenecimiento del contrato de arrendamiento.

En ese contexto, conforme lo mencionado, el artículo 911 del CC, dentro de los dos supuestos de posesión precaria a que hace referencia, se encuentra la posesión precaria con título fenecido, la cual se configura por el fenecimiento del título que originalmente le permitía poseer (Torres Vásquez, 2006, p. 385-386) –título jurídico-, que para nuestra investigación es el “contrato de arrendamiento”, siendo el título jurídico con el que inicialmente se ingresó a poseer el bien. Este supuesto de precariedad por fenecimiento de título concuerda con la posición de autores como Pozo Sánchez (2021) para quien “ostenta la calidad de precario con título fenecido aquel arrendatario que, habiendo sido notificado con la conclusión de su contrato –que en algún momento surtió efecto y facultó legítimamente su posesión- se ha dado por finalizado, feneciéndolo.” (p. 109); asimismo, concuerda con la posición de autores como Lama More (2007), Domingo Bello (2012), Vega Mejía (2019) y Torres Vásquez (2006); además, con el precedente vinculante fijado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil de 2012, cuando establece que : “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”, del cual se desprende que en la posesión precaria por extinción del título –contrato de arrendamiento- no existe pago de renta y no existe título alguno, es decir es gratuito por haberse



extinguido los efectos del contrato de arrendamiento donde inicialmente se pactó un pago de renta.

Ahora bien, tratándose de un supuesto de posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento, debemos precisar que el contrato de arrendamiento a que se hace referencia es el arrendamiento determinado, pues, es en este tipo de contrato en el que se establece un plazo de vencimiento, ya que el contrato de arrendamiento puede fenecer por muchas causas, entre ellas, por invalidez, resolución, u otra causal. El arrendamiento es un contrato por el cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien inmueble por una renta convenida, así lo establece el artículo 1666 del CC. Sin embargo, como señala Lama More (2007) el arrendamiento “a diferencia de cualquier otro contrato, no concluye al simple vencimiento del plazo, por el contrario conforme lo establece el artículo 1700 del CC hay continuación del arrendamiento” (p. 148-149). Lo que quiere decir que, si bien el contrato de arrendamiento de duración determinada fenecer, según los términos del artículo 1699 del CC al vencimiento del plazo establecido entre las partes -sin que sea necesario el aviso previo-; sucede que, si el arrendatario continúa en posesión del bien, se entiende que opera la “continuación del arrendamiento” bajo las mismas estipulaciones pactadas en el contrato inicial, hasta que “el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento” (artículo 1700 del CC).

Entonces el título jurídico fenecido a que hace referencia el artículo 911 del CC, lo constituye un contrato de arrendamiento de duración determinada, el cual tiene una naturaleza temporal, pues contiene en ella “la obligación de restitución a la fecha de vencimiento del contrato” (Lama More, 2007, p. 147), así también lo considera Domingo Bello (2012) para quien es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma



temporal (36), de igual modo tenemos a Gonzales Barrón (2016) quien señala que el precario recibió el bien en forma temporal por acto voluntario de concedente o poseedor mediato (p. 268).

En ese contexto, la situación inicial del precario con contrato vencido tiene un título jurídico de naturaleza temporal –contrato de arrendamiento-, a cuyo fenecimiento, el arrendatario se convierte en precario, este fenecimiento de contrato es considerado un caso típico de conversión de un posesión inicialmente legítima en ilegítima (Torres Vásquez, 2006, p. 371), toda vez que cuando el futuro precario ingresó a poseer en virtud a un contrato de arrendamiento era un poseedor legítimo (Pozo Sánchez, 2021, p. 100), en su condición de arrendatario claro está, pero que a su fenecimiento, se convirtió en ilegítimo, porque ya no existe un título jurídico que ampare la posesión del precario, es decir, el título es inexistente (Lama More, 2007, p. 89-90), pero no porque nunca haya existido, sino porque feneció. Según la Cas. N.º 11147-2022-La libertad, esta condición de posesión ilegítima, se traduce en la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte del poseedor precario, la misma que debe mantenerse para configurar el supuesto de posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento,

Este fenecimiento del contrato de arrendamiento ha sido objeto de discusión a nivel doctrinario y jurisprudencial, dando lugar a que la Corte Suprema emita el Cuarto Pleno Casatorio Civil, donde fija como precedente vinculante número 8:

*“8. El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento no convierte al arrendatario en precario pues si bien no se contempla en nuestra legislación civil la renovación tácita del contrato también lo es que la ley prevé la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador*



*solicite su devolución la cual puede pedir en cualquier momento acorde a lo estipulado por el artículo 1700 del Código Civil facultando la ley al arrendador a exigir la devolución del bien y a cobrar la penalidad convenida o en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su devolución de conformidad a lo establecido por el artículo 1704 del Código acotado no importando el cobro de los mismos la continuación del arrendamiento cuando el plazo de este ha vencido o se ha cursado el aviso de conclusión del arrendamiento.”*

Según este precedente vinculante el contrato de arrendamiento no fenece por el solo vencimiento del plazo de contrato de arrendamiento, sino que exige como requisito que se requiera la devolución del bien, en atención a lo establecido por el artículo 1704 del CC; y es con este requerimiento con el que se da por fenecido el contrato de arrendamiento, y como lógica consecuencia el arrendatario se convierte en precario,

Se debe tener en cuenta que no hay que confundir fenecimiento con vencimiento de contrato de arrendamiento, así como señala Gonzáles Barrón (2016), con el vencimiento del contrato, el mismo se mantiene con fines de liquidarlo, lo que significa que el arrendatario sigue obligado a devolver el bien, a pagar la penalidad o la misma renta, todo ello por el efecto director de la relación jurídica nacida del contrato; y por el contrario con el fenecimiento del contrato de arrendamiento se pone fin a la relación jurídica (p. 348), toda vez que “luego de cursado el aviso de conclusión el contrato dejó de existir, pues en adelante lo que se cobra ya no es renta, sino es como se indica en la norma, penalidad o prestación por el uso. (...) Siendo así, el poseedor dejó de tener la calidad de arrendatario o la de poseedor inmediato; deviniendo en precario por fenecimiento de su título.” (Lama More, 2007, p. 149). Concordante con ello Julio Pozo



(2021) señala que vencido el plazo, el arrendador ha de cursar el aviso de su término y requerimiento de devolución, y solo esta acción supondrá el fin del arrendamiento. (p. 44). Con lo que queda claro que vencimiento no es lo mismo que fenecimiento.

Entonces la relación jurídica que surge del contrato de arrendamiento, como bien se ha fijado en el Cuarto Pleno Casatorio fenecce o si se quiere decir se extingue con el requerimiento de devolución del bien, luego de vencido el plazo de arrendamiento pactado por las partes. Vale decir, si el arrendador no requiere la devolución del bien, aún si el plazo del contrato ha vencido, no se configurará el supuesto de posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento, sino que aún estaremos ante un caso de posesión inmediata -por parte del arrendatario- donde simplemente ha operado el vencimiento de un contrato.

Ahora bien, debemos tener en cuenta que la posesión puede ser inmediata y mediata, es mediata cuando posee en virtud de un título temporal y la segunda corresponde a quien confirió el título. (Mejorada Chauca, 2004, p. 718). Sobre el particular Lama More (2007), refiere que el arrendatario tiene la calidad de poseedor inmediato (p. 149); pero esta situación cambiará si el arrendatario deviene en precario por fenecimiento de su título -contrato de arrendamiento-; toda vez que el fenecimiento del contrato, además de poner fin al nexo causal proveniente del contrato de arrendamiento, convierte al poseedor inmediato en un poseedor mediato, debido a que inicialmente el arrendador ejercía la posesión mediata es decir como dueño, y el arrendatario ejercía la posesión inmediata, porque poseía a nombre de otro, en este caso del arrendatario, en virtud del contrato de arrendamiento; sin embargo, al convertirse en precario, ya no posee en nombre de otro, sino que el precario pasa a poseer a nombre suyo, pues ya no tiene un vínculo obligacional (arrendador-arrendatario) al haberse



extinguido el contrato de arrendamiento. Entonces la posesión inmediata se convierte en mediata para el precario.

#### **4.1.3. Toma de postura**

Con todo analizado, la institución de la posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento difiere del precario instituido en Roma, pues su surgimiento se atribuye a una propuesta jurisprudencial que se materializó por primera vez en el vigente Código Civil de 1984.

La posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento es un supuesto de posesión precaria por fenecimiento de título, según la clasificación establecida por el artículo 911 del CC, y se caracteriza por lo siguiente:

a) Tiene como origen un contrato de arrendamiento de naturaleza temporal, contrato determinado, el cual establece un plazo de vencimiento.

b) En la posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento ya no existe relación jurídica obligacional (arrendador-arrendatario) pactada en virtud del contrato de arrendamiento, pues este último ya se ha extinguido.

c) La posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento se ejerce de forma gratuita, debido a que la obligación de pago de renta se ha extinguido junto con el contrato de arrendamiento.

d) Para poner fin o fenecer el contrato de arrendamiento se requiere que se solicite al arrendatario la devolución del bien, luego de vencido el contrato de arrendamiento, porque el solo vencimiento del plazo no extingue la relación jurídica surgida del arrendamiento (arrendador-arrendatario)



e) La posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento es un caso de conversión de posesión inmediata a una mediata, pues el precario pasa a poseer a nombre suyo y ya no a nombre de un tercero como lo hacía en su condición de arrendatario.

f) Asimismo, la posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento, es un caso de conversión de una posesión originalmente legítima en una ilegítima, pues al momento de ingresar a poseer en su condición de arrendatario si ejercía una posesión legítima, en virtud de un contrato de arrendamiento; sin embargo, al extinguirse este último, en su condición de precario pasa a ejercer una posesión ilegítima.

g) Para que se configure el supuesto de posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento requiere que el precario ejerza la posesión sin título alguno que justifique su posesión, lo que es lo mismo decir, que mantenga su condición de poseedor ilegítimo.

#### **4.2. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO Y EL DESALOJO POR LA CAUSAL DE VENCIMIENTO DE PLAZO**

El segundo objetivo específico de la presente investigación que se ha planteado es: **“Establecer cuáles son las diferencias y similitudes entre el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, y el desalojo por la causal de contrato vencido”**, para cuya consecución se realizará una comparación a nivel del desarrollo del proceso en sus diversas etapas, postulatoria, probatoria y decisoria, así como lo que es materia de probanza en cada uno de ellos.



## **Análisis y discusión**

### **4.2.1. Finalidad**

Primero partiremos por establecer cuál es la finalidad, según Ledesma Narváez (2015) el desalojo es una pretensión de orden personal, que busca recuperar el uso y disfrute de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea porque tiene una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario (p. 345). En líneas de esta autora, la finalidad del desalojo es recuperar el uso y disfrute del bien inmueble que se encuentra ocupado por quien tiene una obligación exigible de restitución, como es el caso del arrendatario cuyo contrato ha vencido, o por revestir el carácter de un simple precario, como es el caso del poseedor precario por fenecimiento de contrato de arrendamiento. En ambas causales de desalojo la finalidad es la misma, recuperar la posesión del bien inmueble; esta concepción concuerda con Gonzáles Barrón (2016), pues según este autor el desalojo es un mecanismo jurídico que busca proteger situaciones jurídicas donde se requiera recuperar el bien entregado en forma temporal (p. 215); del mismo modo Torres Vásquez (2006) sostiene que la finalidad del desalojo es obtener la restitución de un predio. (p. 402). Entonces, establecemos que no existe diferencia entre las dos causales de desalojo.

### **4.2.2. Vía procedimental**

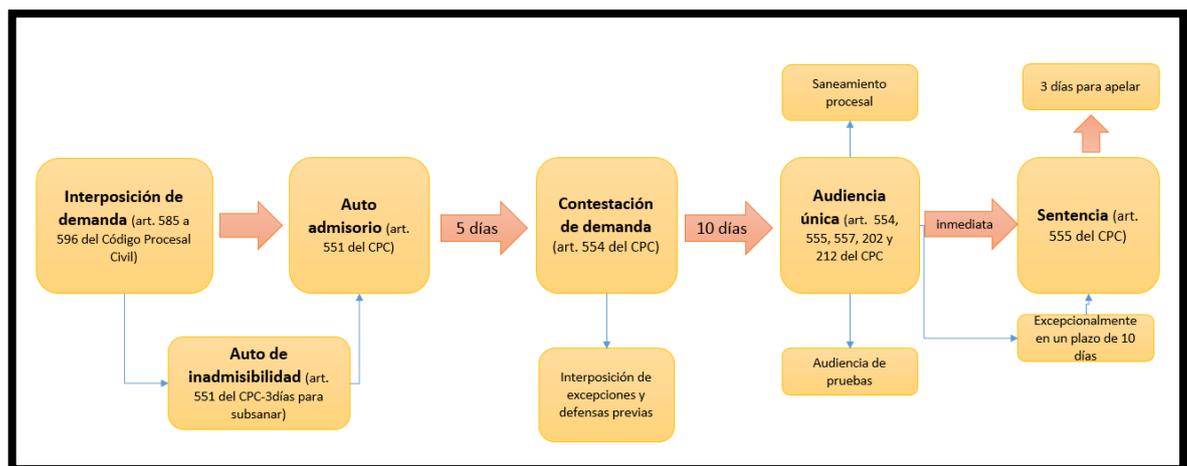
El artículo 546 del CPC establece en su artículo 546 numeral 4 en concordancia con el artículo 585 que la pretensión de desalojo se tramita en la vía sumarísima. El proceso sumarísimo es el más corto y simple que establece el Código adjetivo, orientado a abreviar lo más posible el trámite, se caracteriza por la reducción de plazos procesales y por la concentración de audiencias en una sola -audiencia única-, donde incluso puede producirse la emisión de la sentencia. En esta vía “se ventilan por lo general, las

controversias que no revisten mayor complejidad o en las que se urgente la tutela jurisdiccional comprendiéndose, además, aquellas en las que la estimación patrimonial o cuantía sea mínima.” (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2015, p. 505). Queda claro entonces que la pretensión de desalojo tanto por la causal de desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato, así como por vencimiento de contrato son tramitados en una misma vía procedimental “sumarísimo”, el cual se caracteriza por ser un proceso sintético, de plazos reducidos y concentración de audiencia; asimismo, donde se ventilan procesos que no revisten mayor complejidad y son de urgente tutela jurisdiccional.

#### 4.2.3. Etapas y plazos:

Al tener claro que ambas pretensiones se tramitan en la misma vía procedimental, el trámite de ambos se rige en común por las siguientes etapas (postulatoria, probatoria y decisoria), y plazos:

**Figura 1:** *Etapas y plazos del proceso sumarísimo*



Fuente: Elaboración Propia

Tal como se advierte el trámite del proceso de desalojo es bastante corto, con plazos reducidos, pues se resume a una etapa postulatoria, que inicia con la presentación



de la demanda, la cual puede ser declarada improcedente en cuyo caso se pone fin al proceso, puede ser declarada inadmisibile concediéndose tres días para subsanar, y finalmente declarada admisible; seguidamente se concede 5 días para contestar la demanda, y con o sin la contestación dentro del plazo de 10 días se lleva a cabo la audiencia única, la cual resume la etapa probatoria y decisoria en una sola, debido a que esta etapa comprende el saneamiento procesal, la actuación de pruebas y la emisión de la sentencia; sentencia que excepcionalmente podrá ser emitida en un plazo no mayor a 10 días; luego de emitida la sentencia las partes tienen un plazo de 3 días para interponer su recurso de apelación. En conclusión, estas son las etapas y los plazos que indefectiblemente se llevaran a cabo tanto en el proceso de desalojo por la causal de posesión por fenecimiento de contrato de arrendamiento y por la causal de vencimiento de contrato. No hay diferencia alguna.

#### **4.2.4. Competencia**

El Código Procesal Civil establece diferentes formas de determinar la competencia del juez, por razón de materia, territorio, turno o cuantía, siendo esta última la que acoge el artículo 547 del Código Procesal Civil para determinar el juez competente para el conocimiento de las demandas de desalojo, conforme a lo siguiente:

**Juez competente para el conocimiento de las demandas de desalojo por vencimiento de plazo:** Según el artículo 547 en referencia establece que el juez competente se determina en función de la renta convenida en el contrato de arrendamiento, siendo así en los casos donde la renta sea superior a cincuenta URP será competente el Juez Especializado, y cuando sea inferior a cincuenta URP será competente el Juez de Paz Letrado. Cincuenta URP que actualmente equivalen a S/ 23000 (veintitrés mil soles con 00/100 soles).



Como se puede apreciar la redacción de este artículo establece la competencia en función a la cuantía de la pretensión, que en el caso del desalojo por vencimiento de contrato se determina en función a la renta pactada, es decir si en el contrato de arrendamiento se pactó doscientos soles mensuales este será el monto de la renta que deberá tomarse en cuenta para determinar el juez competente, y no la suma de todos los montos que pudiera plantear en la demanda (como por ejemplo pago de penalidad que pudieran ser superior a doscientos soles).

**Juez competente para el conocimiento de las demanda de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido:** El mismo artículo 547 del CPC establece que en los casos donde no exista cuantía -como es considerado el desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido-, el Juez competente es el Juez Especializado, debido a que una vez extinguido el contrato de arrendamiento, ya no existe una renta convenida entre el exarrendador y el exarrendatario, como si existía aún en la relación jurídica arrendador-arrendatario.

Ahora bien, sobre la determinación de la competencia para el conocimiento de ambas causales de desalojo existen posiciones divergentes, entre ellas tenemos a Gonzales Barrón (2016) quien señala que el uso de la renta implica que la pretensión procesal se sustenta en el contrato de arrendamiento, por tanto, el desalojo por vencimiento de plazo cuya renta es hasta cincuenta unidades de referencia procesal será de competencia del JPL. Por el contrario el Juez especializado civil es competente cuando la renta supera las cincuenta unidades de referencia procesal, o se trata de precario (p. 238). Esta es la misma posición interpretativa del artículo 547 del CPC que asumimos, y que también concuerda con los alcances del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, el cual haciendo referencia al Cuarto Pleno Casatorio Civil señala



que los jueces de Paz Letrado “han quedado impedidos de conocer de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia al arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado”, como se aprecia este pleno asume que en todos los casos de desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento el juez competente es el JE.

Sin embargo, autores como Pasco Arauco (2018) señalan que “el hecho de que le exijamos mediante carta notarial a nuestro arrendatario la devolución del bien y lo convirtamos en precario, no nos imposibilita plantear la demanda de desalojo por posesión precaria ante el JPL, por la sencilla razón de que en su momento existió una renta, y esta es la cuantía a tener en cuenta para determinar la competencia (si la renta no supera las 50 URP, podremos demandar el desalojo por precario ante el JPL). El error de la mayoría es creer que por convertir al arrendatario en un precario ya estamos <condenados> a acudir ante el JE: ¿acaso en alguna parte del CPC se establece la competencia del JPL o del JE en base a si el demandado es un precario o un arrendatario con contrato vencido? ¡No! Lo determinante es si en algún momento, entre demandante y demandado, existió una renta convenida. Es perfectamente posible plantear ante el JPL una demanda de desalojo por precario contra el ex arrendatario cuya renta no superaba las 50 URP.” Según este autor es claro que el Juez de Paz Letrado no está impedido de conocer las demandas de desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento, debido a que la renta a que se refiere el artículo 547 del Código Procesal Civil se encuentra en el contrato de arrendamiento que en algún momento existió entre el demandante y demandado.



No obstante, reafirmamos nuestra posición en concordancia con la postura del autor Gonzáles Barrón (2016) y el asumido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, debido a que la competencia se establece por ley, y para los casos de desalojo la competencia que establece el artículo 547 se determina en función a la cuantía, pero no a la cuantía entendida como la suma de todas las pretensiones (principales y accesorias), sino a la cuantía que se constituye por la renta pactada y por la inexistencia de esta, en cuyo caso se considera que no hay cuantía, como es el caso del desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, donde la relación jurídica (arrendador –arrendatario) ha quedado extinguido, y junto a ella la renta, en consecuencia en el caso de desalojo por precario se debe entender que no hay cuantía en los términos del artículo 547 del CPC.

Concluimos así que el Juez competente para conocer las demandas de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, es el Juez Especializado y el juez competente para conocer las demandas de desalojo por vencimiento de plazo es el Juez de Paz Letrado si la renta es hasta cincuenta URP y el Juez Especializado si la renta es superior a cincuenta URP.

#### **4.2.5. Instancias**

Los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido al ser de conocimiento por los Jueces Especializados pueden llegar a ser de conocimiento hasta instancia casatoria; en tanto que los casos de desalojo por vencimiento de plazo cuando es conocido por los Jueces de Paz Letrado, como máximo culminarán con el pronunciamiento de los Jueces Especializados.



## 4.2.6. Materia de probanza

### 4.2.6.1. La legitimidad para obrar activa y el derecho de restitución del bien

Según el autor Lama More (2007) mientras el contrato de arrendamiento siga vigente el demandante podrá recurrir a demandar en su condición de arrendador, siendo indiferente si es propietario o no, y para ello deberá exhibir únicamente el contrato de arrendamiento. En tanto que si se ha requerido la devolución del bien, el contrato de arrendamiento habrá fenecido y el arrendatario se habrá convertido en precario, en consecuencia, no habrá vínculo de naturaleza obligacional, sino de naturaleza real; en cuyo caso el legitimado para demandar será el propietario del bien, quien deberá acreditar su propiedad. Ahora, si el arrendador es distinto al dueño o propietario del bien, al requerir la devolución del bien automáticamente se priva de la legitimidad para obrar activa, pues este derecho solo le asistirá al propietario (p. 158). Este autor sostiene que en el caso del desalojo por vencimiento de plazo, en el cual el contrato de arrendamiento todavía sigue vigente, el demandante solo deberá acreditar su condición de arrendador; en tanto que, si requiere la devolución del bien y se pone fin al contrato de arrendamiento, constituyéndose al arrendatario en precario, el demandante deberá acreditar indefectiblemente su condición de propietario del bien. Pero en caso de que el arrendatario no sea el propietario del bien arrendado, una vez constituido en precario, no tendría el derecho de demandar el desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento; asumiendo una postura de desprotección para el arrendatario que no es propietario.

Sin embargo, no estamos de acuerdo completamente con esta postura, toda vez que el demandante tanto en el proceso de desalojo por vencimiento de plazo como en el desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, **lo único que se**



**requiere acreditar es su derecho a la restitución del bien,** y esto se hará de la siguiente forma:

i) En el primer caso –desalojo por vencimiento de plazo-, el derecho de restitución se deberá acreditar con el contrato de arrendamiento, el mismo que si bien ha vencido continúa vigente, pues aún existe la obligación de pagar la renta.

ii) En el segundo caso –desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido-, el derecho de restitución evidentemente no se acreditará con el contrato de arrendamiento, pues este como reiteradamente hemos señalado se ha extinguido. Este derecho de restitución entonces se podrá probar con otros supuestos por ejemplo: Puede ocurrir que el demandante (X) en efecto no sea propietario del bien, sino que lo haya arrendado del propietario (Y), y luego ocurre que el demandante (X) lo subarrienda a una persona (Z), siendo esta última relación jurídica (X y Z) la que se extingue por fenecimiento del contrato de arrendamiento; entonces en este caso pese a que demandante (X) no sea propietario del bien tiene derecho a la restitución del bien en virtud del contrato de arrendamiento aún vigente entre (X y Y); y podrá (X) válidamente recurrir a demandar a (Y) el desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento, acreditando su derecho de restitución con el contrato de arrendamiento entre (X y Z).

Este planteamiento concuerda con los alcances generales que se establecen en la Cas. N.º 847-2002 Lima, al señalar que en los procesos de desalojo por ocupación precaria se debe acreditar ser propietario o tener derecho a la restitución del bien; en el mismo sentido, la Cas. 1614-2001 Lima, señala que puede demandar “todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio, el cual puede ser con un título de propiedad o cualquier otro título que le otorgue el derecho a solicitar la restitución del



bien. Y que finalmente también concuerda con el Cuarto Pleno Casatorio Civil el cual establece como precedente vinculante que el demandante “no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio”. Los cuales establecen que demandante no solo será quien pueda probar su derecho de propiedad, sino también quien pueda probar cualquier otra condición que acredite tener derecho a la restitución del bien. Esto encuentra fundamento en razón a que el desalojo es una acción posesoria, y como tal no protege el derecho de propiedad, sino el derecho de posesión, así como sostiene Jiménez al señalar que la diferencia entre los interdictos y el desalojo, radica en que el primero exige y protege la posesión como hecho, en tanto que el desalojo protege la posesión como derecho. Es decir que en las acciones posesorias se debate el derecho a la posesión. (Mejorada Chauca, 2004. p. 740); derecho de posesión que puede tener el propietario, el arrendador que tenga contrato vigente (como el ejemplo de X y Z), el administrador, entre otros.

En base a todo ello concluimos que en el proceso de desalojo por vencimiento de plazo se deberá acreditar el derecho de restitución con el contrato de arrendamiento vigente; en tanto que, en el desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento, también se deberá acreditar el derecho de restitución, ya sea probando el derecho de propiedad o cualquier otra situación que le dé derecho de restitución.

#### **4.2.6.2. La legitimidad para obrar pasiva y la posesión del bien**

Sobre la legitimidad para obrar pasiva, en el caso del desalojo por vencimiento de plazo se deberá probar la condición de arrendatario del demandado y que se encuentre en posesión del bien sin tener otro título que le dé derecho a poseer, porque sería ilógico que el juez ordene el desalojo teniendo como prueba que el demandado presenta un título de propiedad –en caso ocurriera será improcedente-. Posición respecto de la cual a nivel de



la doctrina y jurisprudencia no hay mayor discrepancia. Por su parte, en el desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento, en los términos del Cuarto Pleno Casatorio Civil se deberá probar que el demandado posee el bien sin justificación alguna porque el título que lo habilitó para ingresar a poseer el bien feneció –contrato de arrendamiento-. Sobre el particular la Corte Suprema en la Cas. N.º 2156-2014-Arequipa, ha establecido presupuestos cuyas líneas conviene citar “ Que ante la inexistencia del título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) Que el **título** con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o **hubiese fenecido**; (...)”, siendo el último supuesto el aplicable al caso del desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, pues es un supuesto de título fenecido.

Concluimos que, en el primer caso –desalojo por vencimiento de plazo- se deberá acreditar la condición de arrendatario y la posesión del mismo sin título justificante; y en el segundo caso –desalojo por ocupante con contrato de arrendamiento fenecido-, se deberá probar que el demandado posee sin título justificante porque el que tenía ha fenecido –contrato de arrendamiento-

#### **4.2.6.3. Contrato de arrendamiento, su vencimiento y fenecimiento**

En el caso del desalojo por vencimiento de plazo, se deberá acreditar que el contrato de arrendamiento haya vencido, es decir que el vínculo arrendador-arrendatario se encuentre aún vigente, porque la restitución se dará en virtud del vínculo obligacional crediticio vigente que tiene el arrendatario demandado de devolver el bien al arrendador. Sin embargo, conforme al artículo 1700 del CC exige además que una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario continúa en posesión del bien se



entiende que hay continuación del contrato de arrendamiento bajo las mismas estipulaciones pactadas, es decir el contrato de arrendamiento inicialmente determinado se convierte en indeterminado, hasta que el arrendador solicite la devolución del bien, lo que significa que el arrendador necesariamente deberá requerir la devolución del bien al arrendatario. He ahí el problema, pues desde la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil del 2012, confirmado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, con el requerimiento de devolución del bien el arrendatario se convierte en precario porque con este requerimiento se pone fin (fenece) al contrato de arrendamiento; desapareciendo jurídicamente la posibilidad de demandar el desalojo por vencimiento de contrato, pues en todos los casos donde vence el contrato y se requiere su devolución automáticamente el arrendatario se habrá constituido en precario; imposibilitando hoy en día configurar este supuesto de desalojo por vencimiento de plazo, posición que concuerda con Pozo Sánchez (2021) quien señala que el Cuarto Pleno Casatorio Civil derogó en la práctica “toda causal de vencimiento de contrato que pretendía ser postulada.” (p. 45-46)

Por su parte, en el desalojo por posesión precaria con contrato de arrendamiento fenecido se deberá acreditar, como bien señala la Cas. N.º 2156-2014-Arequipa “(...) Que no exista vínculo contractual alguno entre el demandante y el demandado”, concordante con la Casación N.º 3702-2016 Tacna, que señala que para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de “que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y emplazado”, esta carencia de vínculo deberá ser producto del fenecimiento del contrato de arrendamiento, el cual indefectiblemente se realizará con el requerimiento de devolución del bien, que puede hacerse mediante carta notarial, invitación a conciliar, entre otros que den fe de que se ha requerido la devolución.

En conclusión, del análisis efectuado podemos concluir que en el desalojo por vencimiento de plazo se deberá probar la existencia de un vínculo obligacional vigente en virtud de un contrato de arrendamiento cuyo plazo venció y el requerimiento de devolución del bien, requerimiento que ahora se considera pone fin al contrato de arrendamiento. En tanto que, en el desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido se deberá probar la extinción del vínculo jurídico entre el demandante y demandado, producto del fenecimiento del contrato de arrendamiento.

#### 4.2.7. Postura

Las diferencias y similitudes analizadas, nos hacen concluir lo siguiente:

**Tabla 1.** *Diferencias y similitudes entre el proceso de desalojo por vencimiento de plazo y el desalojo por ocupante precario con contrato fenecido*

<b>Causal de desalojo</b>	<b>Desalojo por vencimiento de plazo</b>	<b>Desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido</b>
<b>Finalidad</b>	Restitución de la posesión, no se discute el derecho de propiedad	Restitución de la posesión, no se discute el derecho de propiedad
<b>Vía procedimental</b>	Sumarísimo	Sumarísimo
<b>Etapas y plazos</b>	Demanda, subsanación (3 días), contestación (5 días), audiencia única (10 días) –saneamiento procesal, audiencia de pruebas y sentencia, excepcionalmente sentencia en 10 días, apelación 3 días	Demanda, subsanación (3 días), contestación (5 días), audiencia única (10 días) –saneamiento procesal, audiencia de pruebas y sentencia, excepcionalmente sentencia en 10 días, apelación 3 días
<b>Competencia</b>	Juez de Paz Letrado, cuando la renta asciende hasta 50 URPs, y Juez Especializado cuando supera 5URPs	Juez Especializado



<b>Instancia máxima</b>	Juez Especializado	Corte Suprema (no debe confundirse con una tercera instancia, es excepcional.)
<b>Legitimidad para obrar activa y derecho a restitución del bien</b>	El demandante deberá acreditar la condición de arrendador del bien, y su derecho de restitución de la posesión del bien con el contrato de arrendamiento (título).	El demandante deberá acreditar su derecho de restitución del bien a través de cualquier título que acredite su derecho de propiedad o cualquier otra situación que le otorgue el derecho de restitución (ejm. administrador),
<b>Legitimidad para obrar pasiva y posesión injustificada del bien</b>	Se deberá acreditar que el demandado es el arrendatario y que posee injustificadamente el bien, como consecuencia del vencimiento de plazo del contrato de arrendamiento.	Se deberá acreditar que el demandado se encuentra en posesión injustificada del bien como consecuencia del fenecimiento del contrato de arrendamiento fenecido.
<b>El contrato de arrendamiento (vencimiento y fenecimiento)</b>	Se deberá acreditar que el vínculo jurídico entre el demandante y demandado (arrendador –arrendatario) aún sigue vigente en virtud del contrato de arrendamiento cuyo plazo ha vencido y que se haya requerido la devolución del bien	Se deberá acreditar la extinción del vínculo jurídico entre el demandante y demandado a través del fenecimiento del contrato de arrendamiento mediante el requerimiento de devolución del bien.
<b>Situación actual de la figura</b>	Ha quedado absorbida por la causal de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.	Se encuentra vigente, en base al Cuarto Pleno Casatorio Civil y Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de 2017.

Fuente: Elaboración propia

Conforme el análisis y discusión efectuado, el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido y el desalojo por vencimiento de plazo, presentan similitudes sustanciales, es decir, similitudes que inciden en la tramitación del proceso y en la resolución de lo que es materia de discusión. Entre estos aspectos tenemos que, la finalidad que persiguen es la restitución de la posesión, pues nótese que el desalojo en general al ser una pretensión de orden personal siempre tiende a buscar recuperar la posesión (uso y disfrute) del bien, a pesar que erróneamente puede pensarse que el



desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido al exigir como requisito que el demandante acredite su derecho de restitución (generalmente su condición de propietario), se busque proteger el derecho de propiedad, cuando lo cierto es que el derecho de propiedad no está en discusión en ningún término. Asimismo, los otros aspectos en los que guardan similitud es en la vía procedimental, las etapas y los plazos, pues tal como se ha analizado, ambos procesos conforme se halla previsto en el Código Procesal Civil se tramitan en la vía sumarísima, una vía procedimental con etapas resumidas, tal es así que se concentran en una sola audiencia- saneamiento, audiencia de pruebas y sentencia-, y plazos bastante cortos; y consideramos que ello responde lógicamente a la urgente tutela jurisdiccional que exigen las causas que se tramiten en esta vía procedimental –como lo es el desalojo- y al grado de complejidad que revisten, pues de otro modo no se hubiera pensado en establecer otras vías más largas y con etapas más extensas como lo son la vía abreviada y de conocimiento.

Del mismo modo, verificamos que guardan similitud en lo que es objeto de probanza. Así tenemos que en el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido el demandante deberá acreditar su derecho de restitución del bien que pretende se le restituya, lo que puede hacer con cualquier título que acredite dicha condición, puede ser en su condición de propietario, de administrador, de arrendador del bien (actual), o cualquier otra condición que acredite indefectiblemente tenga el derecho de que le restituyan el bien, pero no debe confundirse con que el juez verificará si el título es válido o no, haciendo un análisis y razonamiento complejo que implique verificar elementos de validez del título, pues si el título reviste o no vicios de nulidad u otro, no será materia de discusión y probanza en este proceso, ello deberá discutirse en una vía más lata que la norma procesal muy bien lo prevé. En tanto que en el proceso de desalojo por vencimiento de plazo el demandante también deberá acreditar



su derecho de restitución del bien, pero esta vez se limita a acreditarlo únicamente a través del contrato de arrendamiento, pues este aún sigue vigente. Entonces, si bien en el primer caso el derecho de restitución puede acreditarse con diferentes títulos, ello no implica un análisis complejo por parte del juzgador, sino únicamente verificará que este título en efecto otorgue un derecho de restitución al demandante (proceso de análisis no complejo); lo que también ocurrirá en el segundo caso, donde el juez analizará que el contrato de arrendamiento en efecto acredite el derecho de restitución que le asiste al demandante. Asimismo, en ambos casos se deberá acreditar la legitimidad para obrar pasiva del demandado, y para ello debe acreditarse que el demandado posee injustificadamente el bien, es decir, debe probarse que posee sin título o causa que le dé derecho a poseer el bien materia de desalojo, en estos casos la carga de probar que posee bajo algún título que justifique su posesión corresponde al demandado, pues, este debe desvirtuar las afirmaciones del demandante -quien alega una posesión injustificada del demandado-, para así evitar su desalojo. Por último, en ambos casos será objeto de probanza el vínculo jurídico entre el demandante y demandado, en el caso del desalojo por ocupante precario, se verificará que el contrato de arrendamiento haya fenecido, y para ello se debe acreditar el requerimiento de devolución del bien, vale decir, el juez verificará que indefectiblemente se haya puesto fin al vínculo que originalmente existió producto del contrato de arrendamiento; en tanto que, en el desalojo por vencimiento de plazo, el juez realizará la misma operación, analizar el vínculo jurídico surgido producto del contrato de arrendamiento, con la diferencia de que aquí deberá verificarse que el vínculo se mantiene vigente, y esto se acreditará con el contrato de arrendamiento y el requerimiento de devolución del bien. Similitudes que sin duda son el punto sustancial del proceso y discusión de la controversia.



Ahora bien, las diferencias claras que presentan son respecto al juez competente según el artículo 547 del Código Procesal Civil, donde se establece que el competente para conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido son únicamente los Jueces Especializados, en tanto que los procesos de desalojo por vencimiento de plazo, se atribuye además a los Jueces de Paz Letrado. Competencias atribuidas sobre las cuales discrepamos, pues consideramos que no responden a la naturaleza real del conflicto que se somete a conocimiento de dichos magistrados, y que en este trabajo de investigación se pretende dar a conocer. Asimismo, se diferencian en que la máxima instancia en el primer caso puede llegar a ser la Corte Suprema, lo que implica mayores costos, mayor inversión de tiempo para los justiciables; en tanto que en el segundo puede finalizar a instancia del Juez Especializado, y en estos casos, podemos afirmar que la causa encuentra una solución más rápida, ya que la naturaleza del conflicto así lo exige, lo que no significa que nunca llegue a la Corte Suprema, sino solo cuando el monto de la renta mensual supere las 50 URPs que en la actualidad es S/ 23,000.00 soles, y el juez de primera instancia es el Juez Especializado, lo que en la práctica no resulta muy recurrente. Por último, la última diferencia radica en que la causal de desalojo por ocupante precario ha absorbido a la causal de desalojo por vencimiento de plazo, ello producto de la jurisprudencia que ha sido analizada “Cuarto Pleno Casatorio Civil” que ha establecido como precedente vinculante que en todos los casos donde haya requerimiento de devolución del bien, se constituye en ocupante precario, lo que ha conllevado a una desaparición práctica del desalojo por vencimiento de plazo (donde también se exige el requerimiento de devolución del bien). Diferencias que no inciden en lo sustancial del trámite y resolución de la controversia.



### **4.3. EL JUEZ COMPETENTE Y EL OBJETO DE PROBANZA EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO EN EL MCCLO DE PUNO**

El objetivo 3 de la presente investigación es: **“Determinar cuál es el criterio actual y la postura de los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, sobre el Juez competente para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.”** Y el objetivo 4: **“Determinar cuál es el objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, periodo noviembre 2020 a setiembre de 2021.”**

El análisis y discusión de los dos objetivos se realizará en forma conjunta, debido a que para ambos objetivos se tomará en cuenta las sentencias y las entrevistas de los tres magistrados integrantes del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno.

#### **4.3.1. Análisis de 10 sentencias del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno**

##### **4.3.1.1. Caso N.º 01**

**Tabla 2.** *Datos generales del Exp. 00559-2021-0-2101-JR-CI-02*

**Expediente: N.º 00559-2021-0-2101-JR-CI-02**

**Órgano jurisdiccional: Segundo Juzgado Civil de Puno**

**Acto procesal: Sentencia N.º 0124-2021**

**Materia: Desalojo por ocupante precario**

**Demandante: Sociedad de Beneficencia de Puno**

**Demandado: Lucía Elizabeth Gamero Ramírez**

Fuente: Elaboración propia



## Criterios de análisis

### a) Hechos

El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido del fenecimiento de un contrato de arrendamiento celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno y Lucía Elizabeth Gamero Ramírez (arrendataria), sobre un bien inmueble ubicado en la ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante al vencimiento de plazo fijado en el contrato de arrendamiento.

### b) Sobre la competencia

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil.

### c) Objeto de probanza y fundamentos

Conforme a la sentencia analizada el objeto de probanza se resume a tres presupuestos: **i) Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien**, y en el caso concreto el juez lo ha dado acreditado con la partida registral; **ii) que se acredite que ya no existe vínculo contractual** obligacional entre el demandante y demandado, el cual para el caso en concreto lo dio por acreditado con el contrato de arrendamiento presentado por el demandante y con la carta notarial de devolución cursada a la parte demandada; y, **iii) que se acredite la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien** inmueble por la parte demandada, que en este caso correspondía a la parte demandada probar que poseía en virtud de un título justificante, sin embargo, al ser declarada rebelde se presumió que no existe título justificante conforme los términos de la demanda. Por ende, se declara fundada la demanda



#### 4.3.1.2. Caso N.º 02

**Tabla 3.** *Datos generales del N.º 00571-2021-0-2101-JR-CI-02*

**Expediente:** N.º 00571-2021-0-2101-JR-CI-02

**Órgano jurisdiccional:** Segundo Juzgado Civil de Puno

**Acto procesal:** Sentencia N.º 0058-2021

**Materia:** Desalojo por ocupante precario

**Demandante:** Sociedad de Beneficencia de Puno

**Demandado:** Maritza Carrillo Andrade

Fuente: Elaboración propia

#### **Criterios de análisis**

##### **a) Hechos**

El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno y Maritza Carrillo Andrade sobre un bien inmueble ubicado en la ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante al vencimiento de plazo fijado en el contrato de arrendamiento.

##### **b) Sobre la competencia**

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil de Puno.

##### **c) Fundamentos sobre el objeto de probanza**

Conforme a la sentencia analizada el objeto de probanza se resume en tres supuestos: **i) Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien**, y que en el caso el juez lo ha dado acreditado con la partida registral; **ii) que se acredite que ya no existe**



**vínculo contractual obligacional** entre el demandante y demandado, para el caso concreto, el juez dio acreditado este presupuesto con el contrato de arrendamiento con plazo vencido y con la carta notarial de devolución cursada a la parte demandada; y **iii), que se acredite la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien** inmueble por la parte demandada, supuesto que según el juez correspondía a la parte demandada probar que poseía en virtud de un título justificante; sin embargo, al ser declarada rebelde se presumió que no existe título justificante, conforme los términos de la demanda. Por lo que se declara fundada la demanda.

#### 4.3.1.3. Caso N.º 03

**Tabla 4.** *Datos generales del Exp. N.º 00575-2021-0-2101-JR-CI-02*

**Expediente: N.º 00575-2021-0-2101-JR-CI-02**

**Órgano jurisdiccional: Segundo Juzgado Civil de Puno**

**Acto procesal: Sentencia N.º 0319-2021**

**Materia: Desalojo por ocupante precario**

**Demandante: Sociedad de Beneficencia de Puno**

**Demandado: Rolando Neyra Calle**

Fuente: Elaboración propia

##### a) **Hechos**

El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno y Rolando Neyra Calle, sobre un bien inmueble ubicado en la ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante.

##### b) **Sobre la competencia**

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil.



### c) Fundamentos sobre el objeto de probanza

Conforme a la sentencia en análisis el objeto de probanza lo resume a tres supuestos: **i) Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien**, y que en el caso concreto el juez lo ha dado acreditado con la partida registral; **ii) que se acredite que ya no existe vínculo contractual obligacional** entre el demandante y demandado, esto es, con la probanza del fenecimiento del contrato de arrendamiento, que en el caso concreto, el juez lo dio acreditado con el contrato de arrendamiento con plazo vencido y con la carta notarial de devolución cursada a la parte demandada; y, **iii) que se acredite la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble** por la parte demandada, supuesto que, según el juez, correspondía a la demandada probar que poseía en virtud de un título justificante, lo que no se hizo. Por lo que en base al análisis efectuado el Juez concluye que se halla ante un caso de desalojo por ocupante precario y como consecuencia de haberse acreditado los presupuestos analizados declara fundada la demanda de desalojo.

#### 4.3.1.4. Caso N.º 04

**Tabla 5.** *Datos generales del Exp. N.º 00251-2021-0-2101-JR-CI-03*

Expediente: N.º 00251-2021-0-2101-JR-CI-03

Órgano jurisdiccional: **Tercer Juzgado Civil de Puno**

Acto procesal: **Sentencia N.º 280-2021**

Materia: **Desalojo por ocupante precario**

Demandante: **Fernando García Pineda**

Demandado: **José Machaca Limache y Edilberta Tisnado Chura**

Fuente: Elaboración propia



## Criterios de análisis

### a) Hechos

El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento celebrado en fecha 01 de octubre de 2014 entre la Fernando García Pineda (arrendador) y José Machaca Limache y Edilberta Eugenio Tisnado Chura (arrendatario), sobre un bien inmueble ubicado en la ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante

### b) Sobre la competencia

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil.

### c) Fundamentos sobre el objeto de probanza

Conforme a la sentencia en análisis el objeto de probanza se resume a los siguientes supuestos: **i) Probar que el demandante tiene derecho a la restitución del bien**, respecto a ello el juez señala que obran dos títulos, el Testimonio N.º 380 de fecha 18 de octubre de 1977 (que acreditaría la propiedad a favor del demandante) y la minuta de fecha 14 de mayo de 2004 (que acreditaría la propiedad a favor de la parte demanda), sin embargo, señala que no es viable ventilar el mejor derecho de propiedad en el presente proceso. **ii) Probar que no existe vinculo obligacional entre el demandante y demandado**, hecho que se da por probado con el contrato de arrendamiento y carta notarial cursada solicitando la devolución del bien; y, **iii) Determinar si la posesión que ejercen los demandados sobre el bien en litis no tiene justificación legal alguna**, en este caso el juez señala que habiendo dos títulos de propiedad se tiene en cuenta el Cuarto Pleno Casatorio Civil, según el cual no es posible discutir el mejor derecho de propiedad



u otros análogos, debiendo hacerse valer en la vía correspondiente. En base a ello el juez en etapa decisoria resuelve declarar **improcedente la demanda**.

#### 4.3.1.5. Caso N.º 05

**Tabla 6.** *Datos generales del Exp. N.º 00572-2021-0-2101-JR-CI-03*

**Expediente: N.º 00572-2021-0-2101-JR-CI-03**

**Órgano jurisdiccional: Tercer Juzgado Civil de Puno**

**Acto procesal: Sentencia N.º 273-2021**

**Materia: Desalojo por ocupante precario**

**Demandante: Sociedad de Beneficencia de Puno**

**Demandado: Bertha Mercedes Mamani Suni**

Fuente: Elaboración propia

### **Criterios de análisis**

#### **a) Hechos**

El proceso versa sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el vencimiento de un contrato de arrendamiento de fecha 25 de enero de 2017, celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno (como arrendador) y Bertha Mercedes Mamani Suni (arrendatario), sobre un bien inmueble ubicado en la Ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante mediante carta notarial.

#### **b) Sobre la competencia.**

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil de Puno.



### c) Fundamentos sobre el objeto de probanza

Conforme a la sentencia en análisis, el juez establece que los hechos materia de probanza son: **i) Acreditar el derecho de restitución del bien**, el mismo que el juez da por probado con la partida registral del bien en litis. **ii) Acreditar el fin del vínculo obligacional**, a través de la probanza de si la demandante y la demandada suscribieron un contrato de arrendamiento en fecha 25 de enero del 2017, respecto del inmueble materia del presente proceso, y que si a la fecha de la presentación de la demanda el contrato de arrendamiento ha fenecido, presupuesto que el juez ha dado por acreditado con el contrato de arrendamiento cuya fecha de vencimiento era el 25 de enero de 2018 y el requerimiento de devolución del bien conforme lo prevé el artículo 1700° del Código Civil; y, **iii) Acreditar que el demandado posee sin justificación alguna**, en este caso, según el juez corresponde al demandado probar que posee bajo alguna justificación, hecho que no ocurrió, presumiéndose su posesión injustificada. Con los supuestos acreditados, el juez concluye que se hallan ante un caso de ocupante precario con título fenecido, el cual está constituido por el contrato de arrendamiento, y resuelve declarar **fundada la demanda**.

#### 4.3.1.6. Caso N.º 06

**Tabla 7.** Datos generales del Exp. N.º 00560-2021-0-2101-JR-CI-03

**Expediente: N.º 00560-2021-0-2101-JR-CI-03**

**Órgano jurisdiccional: Tercer Juzgado Civil de Puno**

**Acto procesal: Sentencia N.º 272-2021**

**Materia: Desalojo por ocupante precario**

**Demandante: Sociedad de Beneficencia de Puno**

**Demandado: Edith Noelia Huisa Apaza**

Fuente: Elaboración propia



## Criterios de análisis

### a) Hechos

El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento de fecha 16 de enero de 2017, celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno (como arrendador) y Edith Noelia Huisa Apaza (arrendatario), sobre un bien inmueble ubicado en la Ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante mediante carta notarial.

### b) Sobre la competencia

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil de Puno.

### c) Fundamentos sobre el objeto de probanza

Conforme a la sentencia en análisis el objeto de probanza el juez establece que los hechos materia de probanza son: **i) Probar el derecho de restitución del bien**, en el caso concreto probar que la demandante es propietaria del bien materia de desalojo, el cual el juez da por probado con la partida registral del bien en litis. **ii) Establecer la inexistencia del vínculo contractual entre la demandante y la demandada**, que en el caso en concreto el juez dio por acreditado con el contrato de arrendamiento vencido y el requerimiento indubitable de la devolución del bien con la carta notarial de requerimiento de fecha 8 de octubre de 2020; y, **iii) Acreditar que el demandado posee sin justificación**, en este caso, según el juez corresponde al demandado probar que posee bajo alguna justificación, hecho que no ocurrió, presumiéndose su posesión injustificada. Con los supuestos acreditados, el juez concluye que se hallan ante un caso de ocupante precario con título



fenecido, el cual está constituido por el contrato de arrendamiento, y resuelve declarar fundada la demanda.

#### 4.3.1.7. Caso N.º 07

**Tabla 8. Datos generales del Exp. N.º 00561-2021-0-2101-JR-CI-01**

Expediente: N.º 00561-2021-0-2101-JR-CI-01

Órgano jurisdiccional: **Primer Juzgado Civil de Puno**

Acto procesal: **Sentencia N.º 223-2021**

Materia: **Desalojo por ocupante precario**

Demandante: **Sociedad de Beneficencia de Puno**

Demandado: **Yasmani Parari Mamani**

Fuente: Elaboración propia

### **Criterios de análisis**

#### **a) Hechos**

El proceso versa sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento de fecha 01 de agosto de 2015, celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno (como arrendador) y Yasmani Parari Mamani (arrendatario), sobre un bien inmueble ubicado en la Ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante mediante carta notarial.

#### **b) Sobre la competencia.**

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil de Puno.



### c) Fundamentos sobre el objeto de probanza

Conforme a la sentencia en análisis, el juez establece que los hechos materia de probanza son: **i) Acreditar el derecho de propiedad del demandante**, el cual según el juez da por probado en virtud de la partida registral del bien en litis. **ii) Acreditar que el demandante y demandado celebraron un contrato de arrendamiento que se encuentra fenecido**, presupuesto que el juez da por acreditado con el contrato de arrendamiento (en sus estipulaciones) y el requerimiento del bien inmueble mediante carta notarial de fecha 05 de octubre de 2020. **iii) Acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer**, lo que en el caso en concreto el juez lo da por acreditado según las afirmaciones del demandante, porque en el proceso el demandado no acredita que posee justificadamente.

Con los supuestos acreditados, el juez concluye que se encuentran ante un caso de ocupante precario con título fenecido, el cual está constituido por el contrato de arrendamiento, y por ende resuelve declarar fundada la demanda, ordenando la restitución del bien.

#### 4.3.1.8. Caso N.º 08

**Tabla 9.** *Datos generales del Exp. N.º 00578-2021-0-2101-JR-CI-01*

**Expediente: N.º 00578-2021-0-2101-JR-CI-01**

**Órgano jurisdiccional: Primer Juzgado Civil de Puno**

**Acto procesal: Sentencia N.º 100**

**Materia: Desalojo por ocupante precario**

**Demandante: Sociedad de Beneficencia de Puno**

**Demandado: Lelia Susana Molina**

Fuente: Elaboración propia



## Criterios de análisis

a) **Hechos.** El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento de fecha 01 de marzo de 2019, celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno (como arrendador) y Lelia Susana Molina (arrendatario), sobre un bien inmueble ubicado en la Ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante mediante carta notarial.

### b) Sobre la competencia

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil de Puno.

### c) Fundamentos sobre el objeto de probanza

Conforme a la sentencia en análisis, el juez establece que los hechos materia de probanza son: **i) Determinar si la demandante Sociedad de Beneficencia de Puno es propietaria del bien inmueble materia de litis**, presupuesto que el juez da por acreditado con la inscripción registral del bien en litis. **ii) Determinar que no existe vínculo entre la parte demandante y demandada Lelia Susana Molina de la Rosa**, presupuesto que el juez da por acreditado con el contrato de arrendamiento con plazo vencido y con la carta notarial de devolución del bien; y, **iii) Determinar que la demandada posee el bien sin justificación**, presupuesto que el juez da por acreditado por la improbanza de la parte demandada de poseer en virtud de algún título que justifique su posesión.

Con los supuestos acreditados, el juez concluye que se encuentran ante un caso de ocupante precario con título fenecido, y por ende resuelve declarar fundada la demanda.



#### 4.3.1.9. Caso N.º 09

**Tabla 10.** *Datos generales del Exp. N.º 00672-2021-0-2101-JR-CI-01*

**Expediente: N.º 00672-2021-0-2101-JR-CI-01**

**Órgano jurisdiccional: Primer Juzgado Civil de Puno**

**Acto procesal: Sentencia N.º 037**

**Materia: Desalojo por ocupante precario**

**Demandante: Sociedad de Beneficencia de Puno**

**Demandado: Maribel Marquina Ramírez**

Fuente: Elaboración propia

#### **Criterios de análisis**

##### **a) Hechos**

El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento de fecha 01 de setiembre de 2018, celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno (como arrendador) y Maribel Marquina Ramírez (arrendatario), sobre un bien inmueble ubicado en la Ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante mediante carta notarial.

**b) Sobre la competencia.** El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil.

##### **c) Fundamentos sobre el objeto de probanza**

Conforme a la sentencia en análisis, el juez establece que los hechos materia de probanza son: **i) Determinar si la demandante Sociedad de Beneficencia de Puno es propietaria del bien** inmueble materia de litis, presupuesto que el juez da por acreditado con la inscripción registral del bien en litis; **ii) Determinar que no existe vínculo contractual entre el**

**demandante y la demandada**, presupuesto que el juez da por acreditado con el contrato de arrendamiento con plazo vencido y con la carta notarial de devolución del bien; y, **iii). Determinar que la demandada posee el bien sin justificación**, presupuesto que en el caso el juez da por acreditado por la improbanza de la parte demandada de poseer en virtud de algún título que justifique su posesión. Con los supuestos acreditados, el juez concluye que se encuentran ante un caso de ocupante precario con título fenecido, el cual está constituido por el contrato de arrendamiento, y por ende resuelve declarar fundada la demanda, ordenando la restitución del bien.

#### **4.3.1.10. Caso N.º 10**

**Tabla 11.** *Datos generales del Exp. N.º 00586-2021-0-2101-JR-CI-01*

**Expediente: N.º 00586-2021-0-2101-JR-CI-01**

**Órgano jurisdiccional: Primer Juzgado Civil de Puno**

**Acto procesal: Sentencia N.º 009**

**Materia: Desalojo por ocupante precario**

**Demandante: Sociedad de Beneficencia de Puno**

**Demandado: Guina Yaquelin Cordero Goyzueta**

Fuente: Elaboración propia

#### **Criterios de análisis**

##### **a) Hechos**

El proceso versa sobre sobre una pretensión de desalojo por ocupante precario devenido por el fenecimiento de un contrato de arrendamiento de fecha 01 de marzo de 2018, celebrado entre la Sociedad de Beneficencia de Puno (como arrendador) y Guina Yaquelin Cordero Goyzueta (arrendatario), sobre un bien inmueble ubicado en la Ciudad de Puno, cuya devolución ha sido solicitada por el demandante mediante carta notarial.



### b) Sobre la competencia

El juez que conoce y tramita la demanda es el Juez Especializado en lo Civil de Puno.

### c) Fundamentos sobre el objeto de probanza

Conforme a la sentencia en análisis, el juez establece que los hechos materia de probanza son: **i) Determinar que demandante Sociedad de Beneficencia de Puno es propietaria del bien inmueble** materia de litis, presupuesto que el juez da por acreditado con la inscripción registral del bien en litis; **ii) Determinar que no existe vínculo contractual entre la parte demandante y demandada**, presupuesto que el juez da por acreditado con el contrato de arrendamiento con plazo vencido y con la carta notarial de devolución del bien; y, **iii) Determinar que la demandada Guina Yaquelin Cordero Goyzueta, posee sin justificación alguna**, presupuesto que en el caso el juez da por acreditado por la improbanza de la parte demandada de poseer en virtud de algún título que justifique su posesión. Con los supuestos acreditados, el juez concluye que se encuentran ante un caso de ocupante precario con título fenecido, el cual está constituido por el contrato de arrendamiento, y por ende resuelve declarar **fundada la demanda**, ordenando la restitución del bien.

### Análisis comparativo de los 10 casos materia de análisis

Las sentencias recaídas en los **Exp. 00559-2021, 00571-2021 y 00575-2021**, versan sobre desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, como se puede apreciar en todos estos casos la parte demandante es la Beneficencia Pública de Puno, quien ha celebrado diversos contratos de arrendamiento de bien inmueble (cuyas ubicaciones no haremos públicas) con varias personas naturales (Lucia



Elizabeth Gamero, Maritza Carrillo Andrade y Rolando Neyra Calle). En estas sentencias el juez ha establecido claramente tres puntos a probar, los cuales son planteados en los mismos términos y tienen un análisis sustancialmente similar, veamos: **i) Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien, ii) Que se acredite que ya no existe vínculo contractual obligacional entre el demandante y demandado, y iii) Que se acredite la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada.** El primer presupuesto, en las tres sentencias se da por acreditado con la partida registral que presenta la parte demandante, así se aprecia del análisis de estas tres sentencias; el segundo presupuesto, se da por acreditado con el contrato de arrendamiento celebrado por la Beneficencia Pública de Puno con cada uno de los demandados, cuyos plazos a la fecha de presentación de la demanda habían vencido y con el requerimiento de devolución del bien inmueble -que en todos estos casos fueron cartas notariales-, así se aprecia de cada una de las tres sentencias; por último, sobre el tercer presupuesto, se aprecia que en las tres sentencias el magistrado concluye que al haber configurado la declaración de rebeldía del demandado -a quien le asistía la carga de probar su posesión justificada-, se presume que la posesión es injustificada como afirma el demandante. Acreditados estos tres presupuestos, el juez resuelve en estas tres sentencias declarar fundada la demanda.

La sentencia recaída en el **Exp. N.º 00251-2021**, versa sobre desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, como se puede apreciar en este caso, la parte demandante es Fernando García Pineda, quien ha celebrado un contrato de arrendamiento de bien inmueble (cuyas ubicación no haremos pública) con José Machaca Limache y Edilbertha Tisnado Chura. En esta sentencia el juez ha establecido claramente tres puntos a probar en los siguientes términos, veamos: **i) Probar que el demandante tiene derecho a la restitución del bien, ii) Probar que no existe vínculo**



**obligacional entre el demandante y demandado, y iii) Determinar si la posesión que ejercen los demandados sobre el bien en litis no tiene justificación legal alguna.**

Respecto al primer presupuesto, el juez advierte la existencia de dos títulos (testimonio y minuta), uno presentado por la parte demandante y otro por la parte demandada, el primero buscando acreditar su derecho de restitución del bien, el segundo buscando acreditar su posesión justificada del bien como propietario; frente a estos dos títulos que acreditarían la propiedad sobre el mismo bien materia de desalojo, el juez sostiene que no es viable ventilar en esta vía el mejor derecho de propiedad. Respecto al segundo presupuesto, lo da por acreditado con el contrato de arrendamiento y la carta notarial de requerimiento de devolución del bien. Por último, el tercer presupuesto no se logra acreditar debido a la existencia de otro título que justificaría su posesión. Ante la inconcurrencia de dos de los tres presupuestos el juez declara improcedente la demanda.

La sentencia recaída en el **Exp. N.º 00572-2021**, versa sobre una de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, como se puede apreciar, en este caso la parte demandante es la Beneficencia Pública de Puno, quien celebra contrato con Bertha Mercedes Mamani Suni. En esta sentencia el juez ha establecido claramente tres puntos a probar en los siguientes términos, veamos: **i) Acreditar el derecho de restitución del bien, ii) Acreditar el fin del vínculo obligacional, y iii) Acreditar que el demandado posee sin justificación alguna.** Respecto al primer presupuesto, al igual que las tres primeras sentencias, el juez da por acreditado el derecho de restitución con la partida registral del demandante; el segundo presupuesto, del mismo modo que en las tres primeras sentencias, lo da por acreditado con el contrato de arrendamiento vencido y el requerimiento de devolución del bien mediante carta notarial; finalmente, el tercer presupuesto, el juez afirma que la carga de la prueba en este caso corresponde al



demandado, quien no ha logrado acreditar que posee bajo algún título justificante, por lo que se da por acreditado este tercer presupuesto. Se declara fundada la demanda.

La sentencia recaía en el **Exp. 560-2021**, versa sobre una de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, como se puede apreciar, en este caso la parte demandante es la Beneficencia Pública de Puno, quien celebra contrato con Edith Noelia Huisa Apaza. En estas sentencias el juez ha establecido claramente tres puntos a probar en los siguientes términos, veamos: **i) Probar el derecho de restitución del bien, ii) Establecer la inexistencia del vínculo contractual entre la demandante y la demandada, y iii) Acreditar que el demandado posee sin justificación.** El primer presupuesto, se da por acreditado con la partida registral que presenta la parte demandante, así se aprecia del análisis de esta sentencia; el segundo presupuesto, se da por acreditado con el contrato de arrendamiento celebrado por la Beneficencia Pública de Puno con la demandada, cuyo plazo a la fecha de presentación de la demanda había vencido y con el requerimiento de devolución del bien inmueble –mediante carta notarial-; por último, sobre el tercer presupuesto, se aprecia que el magistrado concluye que al haber configurado la declaración de rebeldía de la demandada -a quien le asistía la carga de probar su posesión justificada-, se presume que la posesión es injustificada como afirma el demandante. Acreditados estos tres presupuestos, resuelve declarar fundada la demanda.

La sentencia recaída en el **Exp. N.º 561-2021**, versa sobre una de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, como se puede apreciar, en este caso la parte demandante es la Beneficencia Pública de Puno, quien celebra contrato con Yasmani Parari Mamani. En esta sentencia el juez ha establecido claramente tres puntos a probar, veamos: **i) Acreditar el derecho de propiedad del demandante, ii)**



**Acreditar que el demandante y demandado celebraron un contrato de arrendamiento que se encuentra fenecido, y iii) Acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer.** El primer presupuesto, se da por acreditado con la partida registral que presenta la parte demandante, así se aprecia del análisis de esta sentencia; el segundo presupuesto, se da por acreditado con el contrato de arrendamiento celebrado por la Beneficencia Pública de Puno con el demandado, cuyo plazo a la fecha de presentación de la demanda había vencido y con el requerimiento de devolución del bien inmueble – mediante carta notarial-; por último, sobre el tercer presupuesto, el juez afirma que la carga de la prueba en este caso corresponde al demandado, quien no ha logrado acreditar que posee bajo algún título justificante, por lo que se da por acreditado este tercer presupuesto. Se declara fundada la demanda.

Finalmente, las sentencias recaídas en los **Exp. N.º 00578-2021, 00672-2021, y 00586-2021**, versan sobre desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, como se puede apreciar en todos estos casos la parte demandante es la Beneficencia Pública de Puno, quien ha celebrado diversos contratos de arrendamiento de bien inmueble (cuyas ubicaciones no haremos públicas) con varias personas naturales (Lelia Susana Molina, Maribel Marquina Ramírez y Guina Yaquelin Cordero Goyzueta). En estas sentencias el juez ha establecido claramente tres puntos a probar, los cuales son planteados en los mismos términos y tienen un análisis sustancialmente similar, veamos: **i) Determinar si la demandante es propietaria del bien, ii) Determinar que no existe vínculo entre la parte demandante y demandada, y iii) Determinar que la demandada posee el bien sin justificación.** El primer presupuesto, en las tres sentencias se da por acreditado con la partida registral que presenta la parte demandante, así se aprecia del análisis de estas tres sentencias; el segundo presupuesto, se da por acreditado con el contrato de arrendamiento celebrado por la Beneficencia Pública de Puno con cada



uno de los demandados (Lelia Susana Molina, Maribel Marquina Ramírez y Guina Yaquelin Cordero Goyzueta), cuyos plazos a la fecha de presentación de la demanda habían vencido y con el requerimiento de devolución del bien inmueble -que en todos estos casos fueron cartas notariales-, así se aprecia de cada una de las tres sentencias; por último, sobre el tercer presupuesto, se aprecia que en las tres sentencias el magistrado concluye que ante la improbanza de la parte demandada de poseer en virtud de algún título que justifique su posesión, da por acreditado este presupuesto. Acreditados estos tres presupuestos, el juez resuelve en estas tres sentencias declarar fundada la demanda.

Como es posible apreciar todas estas sentencias giran en torno a acreditar tres presupuestos, los cuales si bien no son planteados en los mismos términos se refieren a acreditar lo mismo: Sobre el **primer presupuesto** tenemos que, los jueces en las sentencias analizadas plantean como primer presupuesto a analizar “Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien”, “Probar que el demandante tiene derecho a la restitución del bien”, “Acreditar el derecho de restitución del bien”, “i) Acreditar el derecho de propiedad del demandante”, “Determinar si la demandante es propietaria del bien”; de estos planteamientos vemos que los primeros (Exp. N.º 00559-2021, 00571-2021, 00575-2021, 00251-2021, 00572-2021 y 00560-2021) van dirigidos a acreditar **el derecho de restitución del bien** en forma genérica, en tanto que los últimos (Exp. N.º 00561-2021, 00578-2021, 00672-2021 y 00586-2021) lo plantean como algo más específico, acreditar **el derecho de propiedad del demandante**. No obstante ello, en todos los casos la parte demandante alegó en específico que el derecho de restitución que le asistía era en su condición de propietario del bien materia de desalojo, lo que acreditaron con partidas registrales, salvo el tercer caso (00251-2021) declarado improcedente donde se presentó un testimonio de Escritura Pública.



**El segundo presupuesto**, en las sentencias analizadas son planteadas como “ii) Que se acredite que ya no existe vínculo contractual obligacional entre el demandante y demandado”, “ii) Probar que no existe vínculo obligacional entre el demandante y demandado”, “ii) Acreditar el fin del vínculo obligacional”, “ii) Establecer la inexistencia del vínculo contractual entre la demandante y la demandada”, “ii) Acreditar que el demandante y demandado celebraron un contrato de arrendamiento que se encuentra fenecido”, y “ii) Determinar que no existe vínculo entre la parte demandante y demandada.”, todos estos presupuestos en la forma planteada y según el análisis de cada una de las sentencias, hacen referencia acreditar la ausencia, inexistencia o fin del vínculo contractual u obligacional, vale decir, todas estas sentencias coinciden en sostener que el segundo presupuesto que se debe acreditar es **la inexistencia del vínculo obligacional (arrendador - arrendatario) entre el demandante y demandado (fin del vínculo contractual)**, lo que en todos los casos se ha acreditado con el contrato de arrendamiento con plazo vencido y el requerimiento de devolución del bien mediante carta notarial.

**El tercer presupuesto**, en las sentencias materia de análisis se han planteado de la siguiente forma: “Que se acredite la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada”, “Determinar si la posesión que ejercen los demandados sobre el bien en litis no tiene justificación legal alguna”, “Acreditar que el demandado posee sin justificación alguna”, “Acreditar que el demandado posee sin justificación”, “Acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer”, y “Determinar que la demandada posee el bien sin justificación”; como se puede apreciar en todas estas sentencias el planteamiento del tercer presupuesto se refiere a **acreditar la ausencia absoluta de cualquier título que justifique la posesión del bien materia de desalojo por parte de la parte demandada**; tal es así que en el expediente 251-2021, declarado improcedente, el demandado presentó una minuta sobre la propiedad

del bien materia de desalojo, el cual constituye su título justificante, imposibilitando configurar el tercer presupuesto; lo que no sucedió con las otras 9 sentencias donde sí se logró acreditar este presupuesto por ausencia de pruebas del demandado.

#### 4.3.2. Criterios y posturas de los magistrados integrantes del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno

Cabe precisar que los magistrados a quienes se entrevistó fueron los que emitieron pronunciamiento en los procesos de desalojo por ocupante precario cuyas sentencias han sido analizadas.

**Tabla 12.** Preguntas formuladas a los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno

Número	Preguntas formuladas a los magistrados
<b>Pregunta 1</b>	¿Quién es el juez competente para conocer las pretensiones de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido en los procesos tramitados en su judicatura?
<b>Pregunta 2</b>	Complementando a lo anterior, ¿Cuál es el fundamento jurídico legal y/o jurisprudencial que sustenta su afirmación?
<b>Pregunta 3</b>	¿Considera que la carga de los jueces civiles se ve incrementada por la atribución exclusiva de la competencia a los Jueces Civiles en las pretensiones de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido?
<b>Pregunta 4</b>	¿Cuál es su postura para determinar la competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato vencido?

Fuente: Elaboración propia

##### 4.3.2.1. Juez del Primer Juzgado Civil

El resumen de su entrevista se refleja en lo siguiente: Según el criterio actual el juez competente para conocer las demandas de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido es el Juez Especializado (**respuesta a la pregunta**



1), y como fundamento jurídico señala el artículo 547 del Código Procesal Civil, el IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del 2017 (**respuesta a la pregunta 2**). Agrega que la carga de los Jueces Especializados ha incrementado “con la desaparición práctica de la figura de desalojo por vencimiento de contrato, ahora solo recurren a demandar desalojo por ocupante precario (...) incrementando la carga de nuestros juzgados pese a que la controversia en estos casos no es compleja (**respuesta a la pregunta 3**). Y finalmente, señala: “Según el artículo 547 la competencia en esos casos de desalojo por precario donde ha mediado contrato de arrendamiento, es competencia de los juzgados especializados; sin embargo, se debería tener en cuenta que los mismos no revisten mayor complejidad en la solución de la materia en litigio, (...). Supuestos muy similares a los que se analizaban en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato ante un Juez de Paz Letrado. Por lo que considero que se debe otorgar la competencia a estos últimos.” (**respuesta a la pregunta 4**).

#### 4.3.2.2. Juez del Segundo Juzgado Civil

El resumen de su entrevista se refleja en lo siguiente: Señala que todos los desalojos por ocupante precario lo conocen los Jueces Civiles de primera instancia (**respuesta a la pregunta 1**); señala como fundamento jurídico el artículo 547 del Código Procesal Civil, artículo 1740 del Código Civil y el IV Pleno Casatorio Civil-Cas. N° 2195-2011-Ucayali (**respuesta a la pregunta 2**). Asimismo, señala que se ha producido el incremento de la carga procesal para los juzgados civiles de primera instancia (**respuesta a la pregunta 3**); y finalmente, afirma que “este proceso no es complejo y no debería ser exclusivamente de competencia de nuestro juzgado, y considero que debe determinarse conforme a su complejidad, ya que en estos casos la resolución de la controversia no resulta compleja (...)” (**respuesta a la pregunta 4**).



#### **4.3.2.3. Juez del Tercer Juzgado Civil**

El resumen de su entrevista se refleja en lo siguiente: Señala que el juez competente para conocer las pretensiones de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido es el Juez Especializado (**respuesta a la pregunta 1**); señala como fundamento jurídico el artículo 547 del Código Procesal Civil (**respuesta a la pregunta 2**). Asimismo, señala que si hay un incremento en la carga que tramita su juzgado (**respuesta a la pregunta 3**); y finalmente, sostiene que en estos casos debería modificarse el artículo 547 del Código Procesal Civil estableciéndose la competencia para los Jueces de Paz Letrado (**respuesta a la pregunta 4**)

#### **4.3.3. Postura respecto al tercer objetivo específico**

El tercer objetivo específico que se ha planteado en la presente investigación trata sobre “Determinar cuál es el criterio actual y la postura de los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, sobre el Juez competente para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.”

En ese sentido, del análisis de las 10 sentencias emitidas en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, en el periodo noviembre de 2020 a setiembre de 2022, se aprecia que todas estas sentencias fueron resueltas por los jueces especializados, lo cual se refuerza con lo manifestado en las fichas de entrevistas por los 3 magistrados integrantes del módulo referido, quienes de manera uniforme con sustento en el artículo 547 del Código Procesal Civil, el Cuarto Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, se orientan por el Juez Especializado. Por tanto, se concluye que el criterio aplicado en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de

Puno, sobre el juez competente para el conocimiento de las demandas de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento corresponde al Juez Especializado.

Sin embargo, el criterio actual, representado en “lo que es”, no es lo mismo en el “debería ser”, toda vez que los mismos magistrados, pese a aplicar un criterio y conocer en su condición de jueces especializados las demandas de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento vencido, manifiestan no estar de acuerdo con ello, pues, consideran que no resulta ser un proceso que revista complejidad, que justifique su conocimiento por los jueces especializados, sino que por su poca complejidad debieran ser de conocimiento por el Juez de Paz Letrado.

#### 4.3.4. Postura respecto al cuarto objetivo específico

“Determinar cuál es el objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, periodo noviembre 2020 a setiembre de 2021.”

Según las 10 sentencias analizadas, se aprecia que todas versan sobre desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, cuya materia de probanza se resume en:

**Tabla 13.** *Resumen del objeto de probanza de las 10 sentencias emitidas por los jueces del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno*

Expediente	Elementos objeto de probanza
<b>CASO 1: Expediente N.º 00559-2021-0-2101-JR-CI-02</b>	i) Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien ii) Que se acredite que ya no existe vínculo contractual
<b>CASO 2: Expediente N.º 00571-2021-0-2101-JR-CI-02</b>	obligacional entre el demandante y demandado



**CASO 3: Expediente N.º 00575-2021-0-2101-JR-CI-02** iii) Que se acredite la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada

**Caso 04: Expediente N.º 00251-2021-0-2101-JR-CI-03** i) Probar que el demandante tiene derecho a la restitución del bien

ii) Probar que no existe vínculo obligacional entre el demandante y demandado

iii) Determinar si la posesión que ejercen los demandados sobre el bien en litis no tiene justificación legal alguna

**Caso 05: Expediente N.º 00572-2021-0-2101-JR-CI-03** i) Acreditar el derecho de restitución del bien  
ii) Acreditar el fin del vínculo obligacional  
iii) Acreditar que el demandado posee sin justificación alguna

**Caso 06: Expediente N.º 00560-2021-0-2101-JR-CI-03** i) Probar el derecho de restitución del bien  
ii) Establecer la inexistencia del vínculo contractual entre la demandante y la demandada

iii) Acreditar que el demandado posee sin justificación

**Caso 07: Expediente N.º 00561-2021-0-2101-JR-CI-01** i) Acreditar el derecho de propiedad del demandante  
ii) Acreditar que el demandante y demandado celebraron un contrato de arrendamiento que se encuentra fenecido  
iii) Acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer

**Caso 08: Expediente N.º 00578-2021-0-2101-JR-CI-01** i) Determinar si la demandante es propietaria del bien  
ii) Determinar que no existe vínculo entre la parte demandante y demandada

**Caso 09: Expediente N.º 00672-2021-0-2101-JR-CI-01** iii) Determinar que la demandada posee el bien sin justificación,

**Caso 10: Expediente N.º 00586-2021-0-2101-JR-CI-01**

Fuente: Elaboración propia



Tal como se puede apreciar la materia de probanza se limita a tres aspectos: **i) Acreditar el derecho del demandante a la restitución del bien materia de desalojo y/o acreditar el derecho de propiedad sobre el bien; ii) Acreditar la inexistencia del vínculo obligacional (arrendador - arrendatario) entre el demandante y demandado; y iii) Acreditar la ausencia absoluta de cualquier título que justifique la posesión del bien materia de desalojo por parte de la parte demandada.** Estos tres presupuestos definidos por los Juzgados Civiles del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, guardan congruencia con lo sostenido en la doctrina y lo establecido en la jurisprudencia nacional.

Así tenemos que el primer presupuesto “Acreditar el derecho del demandante a la restitución del bien materia de desalojo”, es un presupuesto que va ligado a acreditar la legitimidad para para obrar del demandante, pues, solo aquel que acredite un derecho de restitución sobre el bien materia de desalojo reunirá la condición de legitimad activa. Acreditar este derecho de restitución es lo que a nivel de una doctrina minoritaria se encuentra en discusión, pues hay quienes señalan como Lama More (2007), que el demandante debe acreditar su derecho de propiedad como tal y que si el arrendatario no es propietario del bien una vez constituido en precario no tendrá derecho a demandar el desaojo (p. 158), según esta posición, solo el propietario tendrá legitimidad para obrar activa. Pero hay otros como Gonzáles Barrón (2016) para quien el demandante puede ser cualquier otra persona que acredite un derecho de restitución sobre el bien, sea como propietario, administrador u otra condición; en esta línea misma línea se encuentran los pronunciamientos jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Cas. N.º 847-2002 Lima y Cas. N.º 1614-2001, del mismo modo en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, los cuales sostienen que puede demandar no solo quien pueda probar su derecho de propiedad, sino quien pueda probar cualquier otra condición que le dé derecho



a restitución del bien. Podemos apreciar que ambas posiciones son adoptadas en el MCCLO de Puno, pues de seis ((Exp. N.º 00559-2021, 00571-2021, 00575-2021, 00251-2021, 00572-2021, 00560-2021) de las diez sentencias plantean como presupuesto acreditar cualquier condición que acredite la restitución del bien, en tanto que las cuatro restantes ((Exp. N.º 00561-2021, 00578-2021, 00672-2021 y 00586-2021) señalan que es objeto de probanza que el demandante acredite su derecho de propiedad. Nuestra postura se inclina por la primera, esto es “Acreditar el derecho del demandante a la restitución del bien materia de desalojo” dentro de la cual se halla evidentemente inmersa la segunda “Acreditar el derecho de propiedad”, pues consideramos que al ser una acción posesoria, se busca recuperar la posesión del bien, no la propiedad del bien, entonces cualquier persona que tenga un título que acredite ese derecho a que se le restituya la posesión (sin necesidad de ser propietario) tendrá legitimidad para obrar activa, de otro modo no se explicaría como es que el legislador pretenda dejar sin tutela a quienes no ostenten la propiedad del bien materia de desalojo, tratándose de una acción posesoria y no reivindicatoria.

Con respecto al segundo presupuesto establecido en las 10 sentencias analizadas “ii) Acreditar la inexistencia del vínculo obligacional (arrendador - arrendatario) entre el demandante y demandado”, a nivel doctrinario no existe mayor discrepancia, pues todos sostienen que se debe probar el fin del contrato de arrendamiento, entre ellos tenemos a los citados autores Gonzales Barrón (2014), Lama More (2007), Pozo Sánchez (2021), Torrez Vásquez (2006), entre otros; del mismo modo a nivel jurisprudencial tenemos al Cuarto Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, los cuales coinciden en acreditar el fin del contrato de arrendamiento a través del requerimiento de devolución del bien conforme el artículo 1700 del Código Procesal



Civil. En este contexto apreciamos que el criterio de los jueces del MCCLO de Puno, es acorde con la concepción doctrinaria y jurisprudencial nacional

Por último, con relación al tercer presupuesto, las 10 sentencias analizadas coinciden en que se debe “Acreditar la ausencia absoluta de cualquier título que justifique la posesión del bien materia de desalojo por parte de la parte demandada”, es un presupuesto que va ligado a la legitimidad para obrar del demandado, y que también, al igual que el anterior presupuesto la doctrina y jurisprudencia (Cas. 2156-2014-Arequipa, Cuarto Pleno Casatorio Civil) son concordantes en afirmar que se debe acreditar que el demandado carece justificación para ejercer la posesión del bien, y en caso de ocurrir, como el caso de la sentencia recaída en el Exp. N.º 251-2021, donde el demandado presentó una minuta, el juez se abstendrá de emitir pronunciamiento, pues la causa deberá ser ventilada en otra vía, ejemplo en un proceso de mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, u otro. Por tanto, podemos afirmar que el criterio de los jueces del MCCLO de Puno, es acorde con la concepción doctrinaria y jurisprudencial nacional.

#### **4.4. NATURALEZA JURÍDICA DEL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO Y EL JUEZ COMPETENTE PARA SU CONOCIMIENTO**

El objetivo general que se ha planteado en la presente investigación es **“Definir cuál es la naturaleza jurídica del proceso desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido para determinar el juez competente para su conocimiento”**

Para la consecución de dicho objetivo debemos partir rescatando lo señalado por Cornejo Plaza (2015) quien afirma que “resulta imprescindible establecer la naturaleza



jurídica de las instituciones que se investigan, toda vez que de ellas se derivan una serie de efectos jurídicos inequívocos que le son propios” (p. 27).

Comúnmente se ha entendido a la naturaleza jurídica como la esencia de una cosa, sin comprender su real magnitud y como debe ser entendida; siendo una concepción que poco o nada aporta para definirla en su real dimensión. Existen posturas como de Wollehim para quien la respuesta a lo que es la naturaleza jurídica se logra a través de tres modos, proporcionando una definición explícita, una definición de uso o una explicación del concepto (Robles, 2019, p. 377)

Como se ha indicado en un primer momento se concibió a la naturaleza jurídica como una esencia que se expresaba a través de su definición, sin embargo ello no quedó estático allí, sino que seguidamente se le relacionó con un instituto jurídico, que recoge los elementos de la realidad, para luego, plantear que la naturaleza jurídica se halla en el género, tipo o categoría en la cual colocar una realidad jurídica (Astigueta, 2016, p. 11-12). Más técnicamente sobre la forma en como determinar la naturaleza jurídica de las instituciones del Código, tenemos a Cornejo Guerrero (1997) quien nos plantea que esta determinación se puede llevar a cabo partiendo de una definición del propio Código, y si ello no es posible por inexistencia de una definición en el Código, entonces se deberá recurrir a la regulación que tiene la institución en el ordenamiento jurídico.

Retornando con Astigueta (2016) a partir de la explicación de algunas posturas, el autor plantea una postura que también compartimos. Esta consiste en que la naturaleza jurídica parte de un sistema de relaciones personales, vale decir de la esencia y el vínculo que lo pone en relación con otras estructuras jurídicas, del motivo de su existencia y su razón de ser, y que finalmente, cuenta con características propias (p. 13). Pero a ella le sumamos un elemento que consideramos trascendental la comprensión de la institución



en una realidad dinámica, ´debido a que las figuras jurídicas, así como las instituciones van mutando, evolucionando, e incluso creándose instituciones nuevas en el ordenamiento jurídico, que requieren concebir a las instituciones a la luz de la realidad existente, a partir del cual se comprenda la real dimensión de su naturaleza jurídica, pues, como señala Robles (2019) “La idea de un sistema jurídico estático como correspondiente a una sociedad estática no es una visión realista del mundo del derecho” (p. 390).

En base a las propuestas de los autores citados nos permitimos afirmar que la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, partirá por determinar su definición tomando en cuenta elementos como el proceso, el desalojo y la posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento; seguidamente, determinar la relación que guarda con otras estructuras jurídicas, en particular la figura del desalojo por vencimiento de plazo; y finalmente, concluirá con verificar cómo es la función y tratamiento que tiene en la realidad actual a través del análisis de los expedientes estudiados en la presente investigación.

Debemos tener en cuenta que el proceso es un conjunto de “actos sucesivos, previstos previamente por el legislador, dirigido a la solución de un conflicto” (Astigueta, 2016, p. 13), este conjunto de actos en el proceso de desalojo en cuestión, conforme se ha concluido en el objetivo dos, está compuesto por la demanda, contestación, audiencia única y sentencia, con plazos bastante cortos, 3 días para subsanar la demanda, 5 días para contestar, 10 días para fijar la audiencia única e inmediatamente emitir la sentencia, con la salvedad de 10 días para poder sentenciar. En este proceso se ventila la institución de la posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento, concebida como un supuesto de posesión precaria por fenecimiento de título -en los términos del artículo 911



del Código Civil-, que se ejerce de forma mediata, ilegítima y gratuita, y tiene como origen un contrato de arrendamiento de naturaleza temporal, donde no existe vínculo obligacional entre el demandante y demandado, producto del fenecimiento del contrato de arrendamiento por medio del requerimiento de devolución del bien inmueble..

Este proceso, conforme se ha analizado y concluido en el segundo objetivo específico, en lo esencial del trámite del proceso y lo que es materia de probanza es muy similar al proceso de desalojo por vencimiento de plazo, pues ambos se tramitan en la misma vía procedimental del proceso sumarísimo, las etapas y plazos son los mismos, persiguen la misma finalidad –restitución del bien-, la materia de probanza en ambos casos se resume a tres cuestiones, acreditar el derecho de restitución del bien a través de cualquier título que acredite tal condición, acreditar la posesión injustificada por parte del demandado, y acreditar la existencia y/o inexistencia del vínculo jurídico entre el demandante y demandado a través del requerimiento de devolución del bien. Siendo las únicas diferencias que presentan, el juez ante el cual se tramita (juez competente), las instancias máximas a las que pueden llegar y su existencia en la realidad práctica.

Por último, en la práctica, de las 10 sentencias de desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, se ha corroborado que en este proceso es materia de probanza acreditar el derecho de restitución del demandante, la inexistencia del vínculo obligacional entre el demandante y demandado, y por último la posesión injustificada del demandado. Con lo que se comprueba que en la actualidad, la materia de probanza en este proceso, en efecto, es el mismo que se realizaba en el proceso por vencimiento de plazo, decimos se realizaba porque a partir de la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil



y Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil la figura de desalojo por vencimiento de plazo ha desaparecido de la realidad práctica.

En ese contexto, en su concepción actual, la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento se define como un proceso de trámite rápido con etapas resumidas y plazos cortos, pues es el proceso de menor duración, donde se discute estrictamente el derecho de posesión con la finalidad de lograr la restitución del bien; y como tal su objeto de probanza se resume a tres cuestiones, acreditar el derecho de restitución del bien a través de cualquier título que acredite tal condición, acreditar la posesión injustificada por parte del demandado, y acreditar la inexistencia del vínculo jurídico entre el demandante y demandado a través del requerimiento de devolución del bien.

Proceso que como tal no reviste mayor complejidad tanto en la forma como en lo sustancial, lo que no justifica como es que el artículo 547 del CPC establezca indefectiblemente que el juez competente para su conocimiento sea únicamente el Juez Especializado; cuando en un proceso similar como es el proceso por vencimiento de plazo –figura extinta en la práctica–, el trámite del proceso y lo que es materia de probanza, son sustancialmente los mismos, pero que sin embargo, el mismo artículo 547 establece que el juez competente también es el Juez de Paz Letrado en función a la cuantía de la renta.

Por lo que, en atención a la naturaleza no compleja del proceso de desalojo por posesión precaria y la semejanza sustancial que guarda con el proceso de desalojo por vencimiento de plazo, corresponde que los procesos de desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento sean conocidos por los Jueces de Paz Letrado. Esto se justifica en razón a que en los procesos judiciales donde se ventilen materias no complejas que no requieran un mayor análisis, corresponde al Estado discriminar y



establecer vías más sencillas a casos que no tengan mayor connotación y complejidad en su resolución (Rioja Bermúdez, 2021, p. 93), lo que se traduce también en juzgados de menor jerarquía.

Esta postura de atribución de competencia a los Juzgados de Paz Letrados concuerda con la postura que proponen los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, conformado por jueces especializados en materia civil, quienes consideran que los procesos de desalojo por posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento deben ser conocido por los Jueces de Paz Letrado, en razón a que no revisten mayor complejidad en su trámite ni en su resolución.

En ese sentido la redacción que deberá incorporarse al artículo 547 del Código Procesal Civil es la siguiente:

*“Artículo 547.- Competencia*

*Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles.*

*Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546.*

*En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados. **Son competentes los Jueces de Paz Letrado en los casos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.***



*En el caso del inciso 7) del artículo 546, cuando la pretensión sea hasta diez Unidades de Referencia Procesal, es competente para sentenciar el Juez de Paz y hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal para resolver mediante conciliación; cuando supere esos montos, es competente el Juez de Paz Letrado.”*

#### **4.5. DISCUSION**

En el marco de la metodología propuesta, la revisión de la legislación, de la doctrina, de la jurisprudencia, el análisis de casos (10 sentencias judiciales), y las entrevistas a los magistrados integrantes del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, nos ha permitido lograr la consecución de todos los objetivos planteados en la presente investigación.

En tal sentido, se ha cumplido con analizar la institución del precario devenido del fenecimiento de un contrato de arrendamiento, partiendo desde sus antecedentes en Roma, donde se concebía a la precariedad como una relación jurídica otorgada por gracia o benevolencia del propietario hacia favor de otro, realizado a título gratuito, y con la característica de revocabilidad (temporal). Concepción que fue rápidamente adoptada por primera vez en nuestro Código de Procedimiento Civiles de 1912, en su artículo 988, bajo la figura del desahucio, seguidamente regulada en el Código de 1936, en cuyo artículo 1534 se reguló bajo la figura del comodato, pero mantenía la esencia del precario romano. Para que finalmente, producto de una mutación jurisprudencial se regule en el artículo 911 del Código Civil de 1984, actualmente vigente, pero con una concepción completamente diferente a la precariedad concebida en Roma. Pues en la actualidad se concibe como arrendamiento como un supuesto de posesión precaria por fenecimiento de título, que se caracteriza por su ejercicio en forma gratuita, como poseedor mediato e ilegítimo, tiene como origen un contrato de arrendamiento de naturaleza temporal –renta-



, cuyo fenecimiento se configura con el requerimiento de devolución del bien en los términos del artículo 1703 del Código Civil. Esta evolución responde a la dinamicidad de nuestra realidad, lo que hace que el derecho se vea obligado a regular en el ordenamiento jurídico las nuevas situaciones y relaciones jurídicas como es el caso del desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.

Del mismo modo, conocer la concepción de la institución de la precariedad devenida de fenecimiento del contrato de arrendamiento nos ha permitido comprender mejor la materia de probanza y el trámite del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, comparándola así con otra institución que resultó ser en esencia muy similar, y que en la realidad práctica se encuentra extinta –desalojo por vencimiento de plazo-, debido a su absorción jurídica por parte de desalojo por ocupante precario, ocasionada producto del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Esta comparación, y el nivel de similitud en su esencia nos ha permitido concluir que resulta pues incongruente que dos procesos que son sustancialmente similares sean conocidos por jueces de diferentes jerarquías, como ocurre en este caso –Juez Especializado y Juez de Paz Letrado-, llevándonos a afirmar que si la norma establece que es competente el Juez de Paz Letrado para conocer los procesos de desalojo por vencimiento de plazo, también debería ser competente para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, si ambos son sustancialmente similares, al punto de que una figura se ha visto absorbido por la otra. Asimismo, se ha verificado que el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido se trata pues, de un proceso con plazos bastante cortos –propios de un proceso sumarísimo-, audiencias concentradas en una sola, donde la materia de probanza se reduce a solo tres presupuestos, conforme a la doctrina y jurisprudencia desarrollada, lo



que nos permite afirmar que nos encontramos ante un proceso no complejo, y que también justifica que sea conocido por el Juez de Paz Letrado.

Sumado a ello, el análisis de las 10 sentencias emitidas en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno nos ha permitido verificar que lo que se ha sostenido sobre el objeto de probanza a nivel teórico se condice con lo que se hace en los casos prácticos, pues se ha determinado que el objeto de probanza en todas las sentencias analizadas, se centra en acreditar tres presupuestos que consisten en acreditar el derecho del demandante a la restitución del bien materia de desalojo, acreditar la inexistencia del vínculo obligacional (arrendador - arrendatario) entre el demandante y demandado, y acreditar la ausencia absoluta de cualquier título que justifique la posesión del bien materia de desalojo por parte de la parte demandada. Estos presupuestos son analizados en cada una de las sentencias, donde el juez verifica que exista un medio probatorio que acredite el derecho de restitución, segundo que acredite el fin del vínculo contractual, para ello analiza solo dos cosas la existencia de un contrato vencido y el requerimiento de devolución del bien, y por último evalúa si existe alguna justificación por parte del precario para poseer el bien. Lo que implica que el magistrado no realice un extenso y exhaustivo análisis probatorio.

Del mismo modo, a través de las posturas de los magistrados del MCCLO de Puno, quienes en respuesta a la entrevista realizada sostienen que el Juez competente para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido debería ser conocidos por los Jueces de Paz Letrado, debido a que no revisten mayor complejidad. Asimismo, a través del análisis de las 10 sentencias, nos permite reforzar lo argumentado con respecto a la competencia que debiera atribuirse a los Jueces



de Paz Letrado para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.

En ese contexto, todo el análisis doctrinario, jurisprudencial, estudio de casos, nos ha permitido concluir que el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tiene una naturaleza jurídica no compleja, que se refleja en plazos cortos etapas resumidas, la materia de probanza se resume a acreditar tres presupuestos, sustancialmente semejante al proceso de desalojo por vencimiento de plazo. Lo que justifica y permite determinar que la competencia para su conocimiento sea atribuible a los Jueces de Paz Letrado.



## V. CONCLUSIONES

El proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tiene una naturaleza jurídica no compleja, debido a que su trámite se traduce a plazos cortos, etapas resumidas, la materia de probanza se resume a acreditar el derecho de restitución del bien del demandante, acreditar la inexistencia de vínculo contractual (demandante-demandado) y acreditar la posesión injustificada del demandado. Tiene una naturaleza sustancialmente semejante al proceso de desalojo por vencimiento de plazo. Lo que justifica y permite determinar que la competencia para su conocimiento sea atribuible a los Jueces de Paz Letrado.

La posesión precaria por fenecimiento de un contrato de arrendamiento se concibe como un supuesto de posesión precaria por fenecimiento de título, que difiere del precario instituido en Roma; su surgimiento se atribuye a una mutación jurisprudencial que se materializó por primera vez en el vigente artículo 911 del Código Civil de 1984. Se caracteriza por su ejercicio en forma gratuita, como poseedor mediato e ilegítimo, tiene como origen un contrato de arrendamiento de naturaleza temporal, cuyo fenecimiento se configura con el requerimiento de devolución del bien en los términos del artículo 1703 del Código Civil; y como producto de dicho fenecimiento se pone fin a la relación jurídica obligacional-nexo causal (arrendador-arrendatario) a partir del cual surge una nueva relación jurídica.

El desalojo por vencimiento de plazo y el desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, son similares en lo siguiente: Tienen la misma finalidad de restitución de la posesión, se tramitan en la vía procedimental sumarísima, sus etapas (demanda, contestación, audiencia única, sentencia) y plazos son los mismos; ambos procesos tienen como objeto de probanza i) acreditar que el demandante tiene el



derecho de restitución del bien a través de cualquier título que acredite tal condición, ii) acreditar la posesión injustificada por parte del demandado, y iii) acreditar el vínculo jurídico (existente y/o inexistente) entre el demandante y demandado. Se diferencian en la competencia del juez, en el primer caso es competente el Juez de Paz Letrado y Especializado, y en el segundo solo el Juez Especializado; asimismo, en el primero puede llegar hasta instancia del Juzgado Especializado y el segundo hasta instancia de la Corte Suprema; y finalmente, el primer supuesto ha desaparecido de la realidad práctica, siendo absorbido por el segundo supuesto, el cual se encuentra plenamente vigente en la práctica.

El criterio aplicado por los jueces del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido corresponde al Juez Especializado; sin embargo, la postura que sostienen los mismos magistrados es que el juez que debería conocer los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido es el Juez de Paz Letrado, debido a que no reviste complejidad.

La materia de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, en el periodo noviembre 2020 a setiembre 2021, se resume a tres aspectos: i) Acreditar el derecho del demandante a la restitución del bien materia de desalojo; ii) Acreditar la inexistencia del vínculo obligacional (arrendador - arrendatario) entre el demandante y demandado; y iii) Acreditar la ausencia absoluta de cualquier título que justifique la posesión del bien materia de desalojo por parte de la parte demandada.



## VI. RECOMENDACIONES

Recomendar la modificatoria del segundo párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil, de forma tal que se establezca la competencia a los Jueces de Paz Letrado para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.

Se recomienda a los operadores jurídicos, estudiosos y doctrinarios, coadyuvar a la realización de un estudio exhaustivo constante de las instituciones que surgen producto de una realidad dinámica, como es el caso de la precariedad devenida del fenecimiento de un contrato de arrendamiento, a fin de que el derecho no sea ajeno a esta dinamicidad.

Se recomienda al legislativo evaluar periódicamente si determinadas figuras recogidas en nuestro Código Civil se configuran aún en la realidad práctica o han quedado en desuso, como es el caso del desalojo ordinario por vencimiento de plazo, absorbido por el desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido. Pues, de nada sirve recoger en la norma un supuesto que en la realidad ya no se configura.

Se recomienda a los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, establecer criterios uniformes en la resolución de casos con supuestos de hecho sustancialmente similares.



## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ariano Deho, E. (2009). *Algunas notas sobre la competencia en material civil*. Ius La Revista. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12171/12736>
- Astigueta, D. G. (2016). Reflexiones acerca de la naturaleza jurídica del proceso mas breve. *Anuario Argentino de Derecho Canónico, Vol XXII*. <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/5898/1/reflexiones-naturaleza-juridica-proceso-breve.pdf>
- Ayma Chirinos, M. I. A. (2016). *El Cuarto Pleno Casatorio y vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria* [Tesis de Pregrado. Universidad Privada Antenor Orrego]. <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1839>
- Bello Janeiro, D. (2012). *El precario: Estudio teórico - práctico* (1° Edición). Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Bigio Chrem, J. (1994). El contrato de arrendamiento. In *Themis-Revista de Derecho*. Themis. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11443/11961>
- Castillo Castro, L. E. (2015). *El vencimiento del contrato y la figura del ocupante precario* [Tesis de Pregrado. Universidad Privada Antenor Orrego]. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/1836>
- Código Civil de 1936 (30 de agosto de 1936). <https://www.congreso.gob.pe/Docs/biblioteca/Codigos/006679/index.html>
- Código de Procedimientos Civiles de 1912. (28 de julio de 1912).



<https://www.congreso.gob.pe/Docs/biblioteca/Codigos/004607/index.html>

Cornejo Gerrero, C. A. (1997). La noción de la naturaleza jurídica en el derecho moderno y su influencia en el Código Civil de 1984. In *La noción de la naturaleza jurídica en el derecho moderno*. BIRA 24. <http://www.acuedi.org/ddata/6486.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República (2002). Casación N.º 3656-2002-Piura. Diario Oficial El Peruano, 31 de julio de 2002.

Corte Suprema de Justicia de la República (2002). Casación N.º 1147-2001-La Libertad. (2002). Diario Oficial El Peruano, 01 de octubre de 2002.

Corte Suprema de Justicia de la República (2009). Casación N.º 417-2009-Ica.

Corte Suprema de Justicia de la República (2015). Casación N.º 2156-2014-Arequipa, (2015). <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/05/Casacion-2156-2014-Arequipa-LP.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República (2013). Casación N.º 5323-2011-Lima,

Corte Suprema de Justicia de la República (2017). Casación N.º 3702-2016-Tacna, (2017). <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/11/Casacion-3702-2016-Tacna-LPDerecho.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República (2004). Casación N.º 1614-2001-Lima

Corte Suprema de Justicia de la República (2018). Casación N.º 2724-2016-Arequipa.. [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Casacion-2724-2016-Arequipa-Desalojo-por-ocupacion-precaria-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Casacion-2724-2016-Arequipa-Desalojo-por-ocupacion-precaria-Legis.pe_.pdf)

Corte Suprema de Justicia de la República (2004) Casación N.º 2108-2003-Huánuco



- Cornejo Plaza, M. I. (2015). Naturaleza Jurídica de la Declaraciones Internacionales sobre Bioética. *Revista de Bioética y Derecho*, 26-36.  
<https://www.redalyc.org/pdf/783/78339738004.pdf>
- Culaciati, M. M. (2010). *Tutela de los derechos reales*. Editorial Hamurabi.
- Diez-Picazo, L. (2019). *Sistema de Derecho Civil: Volumen III* (5° Edición). Tecnos.
- Diez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Editorial Civitas.
- Fernández Flecha, M. D., Urteaga Crovetto, P., & Verona Badajoz, A. (2015). *Guía de investigación en derecho*.  
<https://cdn02.pucp.education/investigacion/2016/06/16192021/Guia-de-Investigacion-en-Derecho.pdf>
- Gálvez Delgado, E. P. (2020). *El exarrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los Jueces de Paz Letrado* [Tesis de Pregrado. Universidad de San Martín de Porres].  
<https://hdl.handle.net/20.500.12727/7011>
- García Fernández, D. (2015). *La metodología de la investigación jurídica en el siglo XXI*.  
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3983/24.pdf>
- González Barrón, G. (2016). *El proceso de desalojo (y posesión precaria)* (3° Edición). Jurista Editores E.I.R.L.
- Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la investigación*. Interamericana Editores S.A.
- Instituto Pacífico (2021). *Código Civil y Código Procesal Civil*. Instituto Pacífico S.A.C.



- División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (2015). *Manual del Proceso Civil. Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales*. Editorial El Búho E.I.R.L.
- Lama More, H. E. (2007). *La posesión y la posesión precaria en el Derecho Civil Peruano*. Editora Jurídica Grijley.
- Ledesma Narvaez, M. (2009). *Comentarios al Código Procesal Civil (2° Edición)*. Jurista Editores E.I.R.L.
- Ledesma Narváez, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II*. Gaceta Jurídica.
- Ledesma Narváez, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil: Análisis artículo por artículo (5° Edición)*. Gaceta Jurídica S.A.
- Limo Sánchez, J. F. (2018). Proceso de desalojo: ¿Donde y cómo demandar según la causal invocada? *Lp Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-donde-como-demandar-segun-causal-invocada/>
- Lizana Chachapoyas, J. A. B. (2020). *Competencia de los juzgados de paz letrado en el desalojo por ocupación precaria derivada para garantizar y promover la celeridad y economía procesal* [Tesis de pregrado. Universidad Señor de Sipán]. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/8223>
- Matías Camargo, S. R. (2012). Tendencias y enfoques de la investigación en derecho. *Diálogo de saberes: investigaciones y ciencias sociales*, 9-15.
- Mejorada Chauca, M. (2004). *Homenaje a Jorge Avendaño*. Pontificia Universidad Católica del Perú



Monje Álvarez, C. A. (2011). *Metodología de la investigación Cuantitativa y cualitativa*.  
Universidad Surcolombiana.

Montoya Anguerry, C. (2004). *El desalojo y sus causales*. Revista Jurídica.

Ninamanco Córdova, F. (2016). Comentarios al artículo 585 del Código Procesal Civil.  
En *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y  
comentarios artículo por artículo*

Ortells Ramos, M. (2002). *Derecho Procesal Civil*. Navarra

Pasco Arauco, A. (2017). A propósito del Pleno Nacional Civil 2017. Desalojo contra  
(ex) arrendatario por fenecimiento del título: cuando la lavada sale mas cara que la  
camisa. En *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Gaceta Civil.  
[https://works.bepress.com/alan\\_pasco/62/download/](https://works.bepress.com/alan_pasco/62/download/)

Pineda Gonzáles, J. A. (2010). *El proyecto de tesis en derecho. La forma mas facil de  
hacerlo*. Editorial Altiplano E.I.R.L.

Pozo Sánchez, J. (2021). *El proceso de desalojo por ocupación precaria (1º)*. Fast Page  
SAC.

Priori Posada, G. F. (2004). *La competencia en el proceso civil peruano*. Derecho &  
Sociedad.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16797/17110>

Ramirez Cruz, E. M. (2007). *Tratado de derechos reales. Tomo I*. Editorial Rhodas.

Ramirez Cruz, E. M. (2013). La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio  
Civil. Doctrina versus jurisprudencia.  
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp->



content/uploads/sites/125/2016/04/cuatro.pdf

Real Academia de la Lengua. (2014). *Diccionario de la Lengua Española* (13° Edición).

<https://dle.rae.es/diccionario>

Rioja Bermúdez, A. (2021). *Litigación oral en el proceso civil*. Jurista Editores E.I.R.L.

Robles, G. (2019). Hart: Algunos Puntos Críticos. In *Curso universitario de filosofía del derecho*. Jurista Editores E.I.R.L.

Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República. (2012). *Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2195-2011-Ucayalil*.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>

Selman Nahum, A. (2017). Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista. *Redalyc.Org, Revista Praxis. Editado Por La Universidad Talca de Chile*. <https://www.redalyc.org/journal/197/19758438010/>

Tantaleán Odar, R. M. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456267.pdf>

Torres Vásquez, A. (2006). *Derechos reales. Tomo I*. Editorial Idemsa.

Valencia Grajales, J. F., & Marín Galeano, M. S. (2018). Investigación teórica, dogmática, Hermeneútica, doctrinal y empirica de las ciencias jurídicas. *Revista Ratio Juris*.

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratados de derechos reales: posesión y propiedad. Tomo II*. Fondo Editorial.



Vega Mejía, C. F. (2019). *El desalojo y la usucapión*. Jurista Editores.

Vieira, J. A. (2020). *Direitos Reais* (3° Edición). Almedina.

Villabela Armengol, C. M. (2020). Los métodos en la investigación jurídica. Algunas precisiones. En *Pasos Hacia una revolución en la enseñanza del derecho en el sistema Romano- Germánico*. UNAM.



## ANEXOS

### Anexo 1. Ficha textual

FICHA TEXTUAL NRO. 01			
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO-PUNO FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO			
<b>FICHA TEXTUAL</b>			
<b>TEMA DE INVESTIGACIÓN:</b> “Naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido y el juez competente para su conocimiento.”			
<b>TESISTA:</b> Bachiller LORENA LAURA CASTILLO			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> <b>Título:</b> El proceso de desalojo por ocupación precaria  <b>Tema:</b> Desalojo y contrato de arrendamiento  <b>Ficha Nro.:</b> 01  <b>Autor:</b> Julio Pozo Sánchez  <b>Página:</b> 42  <b>Nota:</b> </td> </tr> <tr> <td> <p>“La causal de vencimiento de contrato dedica su práctica en aquellos supuestos en los cuales las partes hayan pactado previa y expresamente la fecha del vencimiento del arrendamiento; nos encontramos, por tanto, frente a los contratos de duración determinada [...]”</p> </td> </tr> </table>		<b>Título:</b> El proceso de desalojo por ocupación precaria <b>Tema:</b> Desalojo y contrato de arrendamiento <b>Ficha Nro.:</b> 01 <b>Autor:</b> Julio Pozo Sánchez <b>Página:</b> 42 <b>Nota:</b>	<p>“La causal de vencimiento de contrato dedica su práctica en aquellos supuestos en los cuales las partes hayan pactado previa y expresamente la fecha del vencimiento del arrendamiento; nos encontramos, por tanto, frente a los contratos de duración determinada [...]”</p>
<b>Título:</b> El proceso de desalojo por ocupación precaria <b>Tema:</b> Desalojo y contrato de arrendamiento <b>Ficha Nro.:</b> 01 <b>Autor:</b> Julio Pozo Sánchez <b>Página:</b> 42 <b>Nota:</b>			
<p>“La causal de vencimiento de contrato dedica su práctica en aquellos supuestos en los cuales las partes hayan pactado previa y expresamente la fecha del vencimiento del arrendamiento; nos encontramos, por tanto, frente a los contratos de duración determinada [...]”</p>			

FICHA TEXTUAL NRO. 02			
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO-PUNO FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO			
<b>FICHA TEXTUAL</b>			
<b>TEMA DE INVESTIGACIÓN:</b> “Naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido y el juez competente para su conocimiento.”			
<b>TESISTA:</b> Bachiller LORENA LAURA CASTILLO			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> <b>Título:</b> Comentarios al Código Procesal Civil  <b>Tema:</b> La competencia  <b>Ficha Nro.:</b> 02  <b>Autor:</b> Marianella Ledesma Narváez  <b>Página:</b> 88  <b>Nota:</b> </td> </tr> <tr> <td> <p>“La norma consagra la perpetuo iurisdictionis que significa que la situación de hecho existente e n el momento de admitirse la demanda, es la determinante de la competencia para todo el curso del proceso, sin que las modificaciones posteriores puedan afectarla. Esto nos lleva a afirmar que el Código en este artículo regula el principio de garantía de fijeza o llamado también el principio de radicación de competencia, evitando que se altere la competencia por causa sobreviniente. Por citar, el objeto litigioso puede sufrir alteraciones, sea en su valor comercial, su deterioro, etc. Nada de ello puede alterar la competencia del juez.”</p> </td> </tr> </table>		<b>Título:</b> Comentarios al Código Procesal Civil <b>Tema:</b> La competencia <b>Ficha Nro.:</b> 02 <b>Autor:</b> Marianella Ledesma Narváez <b>Página:</b> 88 <b>Nota:</b>	<p>“La norma consagra la perpetuo iurisdictionis que significa que la situación de hecho existente e n el momento de admitirse la demanda, es la determinante de la competencia para todo el curso del proceso, sin que las modificaciones posteriores puedan afectarla. Esto nos lleva a afirmar que el Código en este artículo regula el principio de garantía de fijeza o llamado también el principio de radicación de competencia, evitando que se altere la competencia por causa sobreviniente. Por citar, el objeto litigioso puede sufrir alteraciones, sea en su valor comercial, su deterioro, etc. Nada de ello puede alterar la competencia del juez.”</p>
<b>Título:</b> Comentarios al Código Procesal Civil <b>Tema:</b> La competencia <b>Ficha Nro.:</b> 02 <b>Autor:</b> Marianella Ledesma Narváez <b>Página:</b> 88 <b>Nota:</b>			
<p>“La norma consagra la perpetuo iurisdictionis que significa que la situación de hecho existente e n el momento de admitirse la demanda, es la determinante de la competencia para todo el curso del proceso, sin que las modificaciones posteriores puedan afectarla. Esto nos lleva a afirmar que el Código en este artículo regula el principio de garantía de fijeza o llamado también el principio de radicación de competencia, evitando que se altere la competencia por causa sobreviniente. Por citar, el objeto litigioso puede sufrir alteraciones, sea en su valor comercial, su deterioro, etc. Nada de ello puede alterar la competencia del juez.”</p>			



## Anexo 2. Ficha bibliográfica

---

<b>UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO-PUNO</b>	
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO	
<b>FICHA BIBLIOGRÁFICA N.º 01</b>	
<b>AUTOR</b>	Gunter Gonzales Barrón
<b>TITULO DE LA OBRA</b>	El proceso de desalojo (y posesión precaria)
<b>AÑO DE PUBLICACION</b>	2016
<b>CITA</b>	“(…) si el arrendatario no cumple con restituir el bien, entonces el contrato se mantiene con fines de liquidarlo, lo cual significa que el arrendatario sigue obligado a devolver el bien, a pagar la penalidad o la misma renta; y todo ello por efecto directo de la relación jurídica nacida del contrato. Una cosa es por tanto el vencimiento del plazo y otra cosa muy distinta es la extinción absoluta de la relación jurídica, que no se produce por el solo transcurso del plazo cuando aún se encuentran pendientes los deberes propios de liquidar el vínculo.”
<b>PÁGINA</b>	348
<b>EDITORIAL</b>	Jurista Editores E.I.R.L
<b>EDICION</b>	3º Edición
<b>CIUDAD</b>	Lima
<b>SITIO WEB</b>	-

---



### Anexo 3. Ficha de registro de información de expedientes

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO-PUNO  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

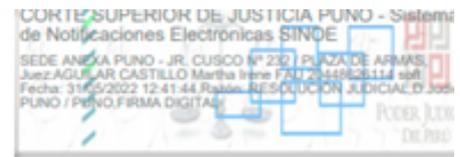
#### FICHA DE REGISTRO DE INFORMACIÓN DE EXPEDIENTES

##### IDENTIFICACIÓN DEL E/PEDIENTE :

<b>Sentencia N.º 0058-2021</b>	
<b>Expediente N.º:</b> 00571-2021-0-2101-JR-CI-02	<b>Juez:</b> Martha Irene Aguilar Castillo
<b>Estado actual:</b> En ejecución de sentencia	<b>Materia:</b> Desalojo
<b>Demandante:</b> Sociedad de Beneficencia de Puno	<b>Demandado:</b> Maritza Carrillo Andrade
<b>CATEGORIAS:</b>	
Competencia y objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido	
<b>Pretensión:</b> Solicita el desalojo de Maritza Carrillo Andrade del mini departamento N° 203, primer bloque del inmueble ubicado en el Jr. Arequipa N° 845 del cercado de la ciudad de Puno por ocupante precario y que restituya la posesión de dicho inmueble a favor de la Sociedad de Beneficencia de Puno.	
<b>Hechos específicos:</b> Que, en calidad de propietario suscribió un contrato de arrendamiento de bien inmueble a plazo determinado en fecha uno de marzo de dos mil diecisiete (lo correcto debe ser 2018) con la demandada, respecto del mini departamento 203 del inmueble ubicado en el jirón Arequipa N° 845 Primer Bloque del cercado de Puno, por el plazo de un año que inició el uno de marzo de dos mil dieciocho y concluyó el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve por la renta mensual de S/ 409.50 soles conforme a la cláusula tercera y cuarta del contrato. Por lo que se le requirió mediante carta notarial la devolución del bien, haciendo caso omiso, siendo así, desde el diecinueve de octubre de dos mil veinte tiene la condición de ocupante precaria.	
<b>Competencia</b>	Juez Especializado en lo Civil de Puno
<b>Objeto de probanza</b>	"(...) se requiere la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada (...)"  El análisis de cada uno de ellos se resume en lo siguiente: i) Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien, y que en el caso el juez lo ha dado acreditado con la partida registral; ii) que se acredite que ya no existe vínculo contractual obligacional entre el demandante y demandado, para el caso concreto, el juez dio acreditado este presupuesto con el contrato de arrendamiento con plazo vencido y con la carta notarial de devolución cursada a la parte demandada; y, iii), que se acredite la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada, supuesto que según el juez correspondía a la parte demandada probar que poseía en virtud de un título justificante; sin embargo, al ser declarada rebelde se presumió que no existe título justificante, conforme los términos de la demanda.
<b>Sentido: Fundada la demanda</b>	



## Anexo 4. Ficha de entrevista



**UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO-PUNO  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### FICHA DE ENTREVISTA

**Cargo: Juez (a) del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno  
Segundo Juzgado Civil**

Sr. (a) Magistrado (a) en su condición de Juez del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, se sirva a absolver las siguientes interrogantes, cuyos resultados servirán para ampliar la base teórica de la investigación titulada: "Naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido y el juez competente para su conocimiento"

1. **¿Quién es el juez competente para conocer las pretensiones de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido en los procesos tramitados en su judicatura?**

Todos los desalojos por ocupante precario lo conocen los Jueces de Civiles de Primera instancia

2. **Complementando a lo anterior, ¿Cuál es el fundamento jurídico legal y/o jurisprudencial que sustenta su afirmación?**

Desde el momento que se le cursa la carta notarial poniendo fin al contrato de arrendamiento y solicitando la entrega de la posesión, el que era inquilino ya se convierte en ocupante precario, y si no devuelve el bien inmueble, el propietario tiene expedito su derecho para instar demanda de desalojo por ocupante precario. El sustento legal es el artículo 1740 del C.C. en concordancia con el artículo 1703 del c.c. y el IV Pleno Casatorio Civil 2195-2011-Ucayali

3. **¿Considera que la carga de los jueces civiles se ve incrementada por la atribución exclusiva de la competencia a los Jueces Civiles en las pretensiones de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido?**

Sí, la carga para los jueces especializados ha incrementado.

4. **¿Cuál es su postura para determinar la competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato vencido?**

Mi postura es y era siempre conforme establecía el artículo 1704 del c.c. el cual para mí es muy claro, cuando se interpreta sistemáticamente en concordancia con el artículo 1700 del C.C. Este proceso no es complejo y no debería ser exclusivamente de competencia de nuestro juzgado, sino también de los jueces de Paz Letrado; y considero que la competencia debe determinarse conforme a su complejidad, ya que en estos casos la resolución de la controversia no resulta compleja. Pues de lo contrario la carga seguirá incrementando, y no podremos prestar la atención que requieren procesos que si revisten mayor complejidad.

**Gracias por su aporte.-**



**Anexo 5. Anteproyecto de la Ley**

**LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 547 DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL ÓDIGO PROCESAL CIVIL, OTORGANDO COMPETENCIA A LOS JEUDES DE PAZ LETRADO PARA CONOCER LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO**

**Artículo 1.- Objeto de la Ley:** La competencia es un instituto de vital importancia en nuestro ordenamiento jurídico, pues permite distribuir la carga entre los jueces de todos los grados y especialidades, en función a criterios como la cuantía, territorio, grado, función o turno, la competencia se establece por ley, así lo prescribe el artículo del Código Procesal Civil. En atención a ello el artículo 547 del Código Procesal Civil, establece la distribución de la competencia para conocimiento de los procesos de desalojo a los jueces especializados en función a la inexistencia de cuantía; sin embargo, es irrazonable establecer la competencia basándose únicamente en la existencia o inexistencia de cuantía, sino en la no complejidad que reviste el trámite y la resolución de la materia controvertida, en función a ello se requiere la atribución de competencia al Juez de Paz Letrado, de forma tal que se eliminará la contrariedad surgida en el ordenamiento jurídico y se garantizará un proceso célere, eficaz y premunido de todas las garantías al justiciable.

**Artículo 2.- Finalidad de la Ley:** Modifíquese el artículo 547 del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N.º 010-93-JUS, el cual queda redactado en la siguiente forma:

“Artículo 547.- Competencia

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles.

Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546.

En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los



Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

En el caso del inciso 7) del artículo 546, cuando la pretensión sea hasta diez Unidades de Referencia Procesal, es competente para sentenciar el Juez de Paz y hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal para resolver mediante conciliación; cuando supere esos montos, es competente el Juez de Paz Letrado.”

**Quedará redactado con el siguiente texto:**

“Artículo 547.- Competencia

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles.

Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546.

En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados. **Son competentes los Jueces de Paz Letrado en los casos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.**

En el caso del inciso 7) del artículo 546, cuando la pretensión sea hasta diez Unidades de Referencia Procesal, es competente para sentenciar el Juez de Paz y hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal para resolver mediante conciliación; cuando supere esos montos, es competente el Juez de Paz Letrado.”

**Exposición de motivos**

**Fundamento:**

Nuestro ordenamiento jurídico, con la finalidad de garantizar el ejercicio de la posesión brinda mecanismos para su protección y recuperación, ello a través de las denominadas acciones posesorias, dentro de las cuales se encuentra el desalojo. El Código Procesal Civil establece diversos supuestos o si se quiere llamar causales de desalojo,



entre ellas tenemos, al “desalojo por falta de pago”, “desalojo por vencimiento de plazo” y “desalojo por ocupante precario”.

Esta última causal se subdivide a su vez en dos supuestos, el “desalojo por ocupante precario sin título alguno” y el “desalojo por ocupante precario con título fenecido”, cuya subdivisión se funda en el artículo 911 del Código Civil, según el cual se entiende por posesión precaria a la posesión ejercida sin título alguno o la ejercida cuando el título ha fenecido (Vega Mejía, 2019, p. 96). En vista a esta sub clasificación, centramos nuestra atención en el “desalojo por ocupante precario con título fenecido” y específicamente en el caso donde el denominado título fenecido sea un contrato de arrendamiento, al cual denominaremos como la causal de “desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido”.

Esta causal de desalojo como tal parece haber sido una creación jurisprudencial que se definió -aunque diríamos en forma confusa- en el Cuarto Pleno Casatorio Civil del 2012, a partir del cual trajo consigo números problemas, entre ellos el tema del Juez competente para su conocimiento. Pues, en la actualidad esta causal de “desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido” es de conocimiento del Juez Especializado, en atención al artículo 547 del Código Procesal Civil que a la letra señala: “En el caso del inciso 4) del artículo 547, cuando la renta mensual sea mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los jueces de Paz Letrados.”, y en atención al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017 el cual concluye en que el juez competente es el Juez Especializado y que el Juez de Paz Letrado ha quedado impedido de conocer todos estos casos donde el arrendatario se ha constituido en precario a través del requerimiento de restitución del bien. Esta determinación de la competente hacia el Juez Especializado responde al simple hecho de que se considera que la causal de desalojo en mención se halla en el supuesto de inexistencia de cuantía porque no existiría renta mensual como consecuencia del fenecimiento del contrato de arrendamiento, y al no existir cuantía en virtud del artículo 547 del Código Procesal Civil es competente el Juez Especializado.

Sin embargo, hay autores como Pasco Arauco (2017) quien señala que no solo es competente el Juez Especializado sino que también el Juez de Paz Letrado, ello en atención a que en algún momento entre las partes existió una renta establecida, y que es



un error creer que el Juez de Paz Letrado está impedido de conocer todos los procesos de desalojo por ocupante precario (p.22); asimismo, tesis como Gálvez Delgado (2020) concluye que “una interpretación correcta del artículo 547° del Código Procesal Civil, nos permite afirmar que cuando haya existido un vínculo o mediación posesoria inicial, debe considerarse la cuantía para determinar la competencia, en razón de que aquella aún persiste, a diferencia de la renta.” (p. 90-91), según esta conclusión plantea la posibilidad de que el Juez de Paz Letrado sea también competente para conocer estos procesos, atendiendo a la existencia de la cuantía en el vínculo posesorio inicial. Contrariamente a estas posiciones autores como Limo Sánchez (2018), Pozo Sánchez (2021), Gonzáles Barrón (2016), entre otros, señalan que el juez competente para conocer las demandas de “desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido” es únicamente el Juez Especializado porque así lo establece el artículo 547 del Código Procesal Civil, atendiendo a la inexistencia de cuantía, siguiendo la línea del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017, lo que no significa que estos autores estén de acuerdo en que el competente sea únicamente el Juez Especializado.

Pese a las discrepancias existentes y que en la actualidad los Jueces Especializados vengamos asumiendo el conocimiento de estos procesos, como es el caso de los juzgados especializados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de la Corte Superior de Justicia de Puno, es de vital importancia señalar que la competencia para el conocimiento de estos procesos no debe limitarse únicamente a la existencia o inexistencia de cuantía, como se hace hoy en día, sino que se debe evaluar el aspecto de complejidad que reviste el trámite y la solución de esta controversia.

Así, tenemos que el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tiene una naturaleza jurídica no compleja, debido a que su trámite se traduce a plazos cortos, etapas resumidas, la materia de probanza se resume a acreditar el derecho de restitución del bien del demandante, acreditar la inexistencia de vínculo contractual (demandante-demandado) y acreditar la posesión injustificada del demandado.

Asimismo, tiene una naturaleza jurídica sustancialmente semejante al proceso de desalojo por vencimiento de plazo, pues son similares en lo siguiente: Tienen la misma finalidad de restitución de la posesión, se tramitan en la vía procedimental sumarísima, sus etapas (demanda, contestación, audiencia única, sentencia) y plazos son los mismos;



ambos procesos tienen como objeto de probanza i) acreditar que el demandante tiene el derecho de restitución del bien a través de cualquier título que acredite tal condición, ii) acreditar la posesión injustificada por parte del demandado, y iii) acreditar el vínculo jurídico (existente y/o inexistente) entre el demandante y demandado. En tanto que se diferencian en la competencia del juez, en el primer caso es competente el Juez de Paz Letrado y Especializado, y en el segundo solo el Juez Especializado; asimismo, en el primero puede llegar hasta instancia del Juzgado Especializado y el segundo hasta instancia de la Corte Suprema; y finalmente, el primer supuesto ha desaparecido de la realidad práctica, siendo absorbido por el segundo supuesto, el cual se encuentra plenamente vigente en la práctica. En atención a tan evidentes semejanzas sustanciales resulta ilógico que los jueces competentes fijados por ley sean distintos, pues resulta contradictorio. Tanto más que la carga de los juzgados especializados se ha visto incrementada debido a la absorción de la causal de desalojo por vencimiento de plazo por la causal de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.

Asimismo, con esta modificatoria los procesos se resolverán en un menor plazo, pues para obtener el último pronunciamiento ya no tendrán que recurrir a instancia de la Corte Suprema, mediante el llamado recurso de casación, sino que se agotará con el conocimiento del juzgado especializado. Lo que también implicará menos costos y costas procesales, tutelando con mayor efectividad el derecho de los justiciables.

Todo ello justifica que la competencia para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento sea atribuida a los Jueces de Paz Letrado, modificándose el artículo 547 del Código Procesal Civil.

### **Alcance de la Ley**

El presente anteproyecto de Ley, tiene un alcance a nivel nacional, pues será aplicable por los distintos órganos de administración de justicia en todos los niveles.

### **Costo beneficio**

Se logrará asegurar en forma más oportuna y celeridad la restitución de la posesión, pues el conflicto con conocimiento ante el Juez de Paz Letrado a diferencia del conocimiento ante el Juez Especializado, cuya instancia podía llegar ante la Corte Suprema, ahora culminaría ante el Juez Especializado, reduciéndose tiempos. Asimismo, se verá reflejado en la reducción de costos y costas procesales, primero porque el



justiciable no deberá pagar los honorarios al abogado por la elaboración de un recurso de casación, el pago por la audiencia que requiere; del mismo modo, se evitará de pagar el arancel judicial por interposición de recurso de casación. Sumado a ello, la inversión presupuestaria por parte del Estado para resolver la causa se verá disminuida.

### **Impacto en la legislación vigente**

La modificatoria procesal del artículo 547 del Código Procesal Civil incide en la determinación de la competencia asignada para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido. Del mismo modo repercutirá en una célere y eficaz administración de justicia en el ámbito nacional.

NATURALEZA JURÍDICA DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FENECIDO Y EL JUEZ COMPETENTE PARA SU CONOCIMIENTO

Problema General	Objetivo general	Preguntas específicas	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías	Enfoque/Método	Técnicas instrumentales
¿De qué manera la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento o fenecido nos permite determinar el juez competente para su conocimiento?	Definir la naturaleza jurídica del proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento o fenecido para determinar el juez competente para su conocimiento	¿Cómo se concibe la institución de la posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento?  ¿Cuáles son las diferencias y similitudes entre el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, y el proceso de desalojo por vencimiento de plazo?	Analizar la institución de la posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento.  Establecer cuáles son las diferencias y similitudes entre el proceso de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido, y el desalojo por la causal de contrato vencido.	1. Posesión precaria por fenecimiento de contrato de arrendamiento	1.1 Posesión 1.1.1 Antecedentes 1.1.2 Definición 1.1.3 Características de la posesión 1.1.4 Naturaleza jurídica de la posesión 1.1.5 Clases de posesión 1.2 Posesión precaria 1.1.1 Antecedentes 1.1.2 Definición 1.1.3 Supuestos de posesión precaria 1.1.3.1 Posesión precaria sin título 1.1.3.2 Posesión precaria con título fenecido 1.1.3.3 Contrato de arrendamiento  2.1 El desalojo 2.1.1 Antecedentes 2.1.2 Definición 2.1.3 Tipos de desalojo ordinario 2.1.3.1 Desalojo por vencimiento de plazo 2.1.3.2 Desalojo por ocupante precario 2.2 El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil 2.2.1 Etapas postulatoria, probatoria y decisoria 2.2.2 Requisitos para la procedencia de la acción 2.2.2.1 Competencia 2.2.2.2 Sujeto activo y pasivo 2.2.2.3 Materia de probanza 2.3. La competencia 2.3.1. Definición 2.3.2 Clases de competencia 2.3.3 Competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario y por vencimiento de contrato, a nivel doctrinario y jurisprudencial, 2.3.4.1 Cuarto Pleno Casatorio Civil del 2012 y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017. 3.1 Criterio sobre la competencia, aplicado en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido 3.2. Postura de los magistrados respecto a la atribución de competencia a los jueces especializados  4.1 Análisis de 10 sentencias emitidas en el MCCLLO de Puno 4.1.1 Hechos de la litis 4.1.2 Objeto de probanza	<b>Enfoque:</b> Cualitativo	<b>Técnicas:</b> 1.Revisión bibliográfica 2. Entrevistas 4. Análisis contenido de expedientes
		¿Cuál es el criterio actual y la postura de los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, sobre el juez competente para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido?	Determinar cuál es el criterio actual y la postura de los magistrados del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de Puno, sobre el juez competente para el conocimiento de los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido.	2. Desalojo			
		¿Cuál es el objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, periodo noviembre 2020 a setiembre de 2021?	Determinar cuál es el objeto de probanza en los procesos de desalojo por ocupante precario con contrato de arrendamiento fenecido tramitados en el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, periodo noviembre 2020 a setiembre de 2021.	3. Criterio y postura de los magistrados del MCCLLO de Puno			