

**UNIVERSIDAD SAN PEDRO**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA  
POLÍTICA**

**PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO**



**EL PROCESO DE DESALOJO POR CAUSAL DE  
OCUPACIÓN PRECARIA - EXPEDIENTE N° 22060-2005-0-1801-  
JR-CI-39**

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título de  
abogado

**Autor:**

Bach. Juan Manuel Cabanillas Luyo

**Asesor(a):** Mg. Edith Patricia Barrionuevo Blas

**Código Orcid Nro:** 0000-0001-9181-8489

**CHIMBOTE - PERÚ**

## **PALABRAS CLAVES**

TEMA:	OCUPACIÓN PRECARIA
ESPECIALIDAD:	DERECHO CIVIL

## **KEYWORDS**

THEME:	PRECARY OCCUPATION
SPECIALITY:	CIVIL LAW

### **DEDICATORIA**

Dedicado a mi padre PEDRO MANUEL CABANILLAS SANCHEZ y a mi madre CARMEN ROSA LUYO JUSTO, a quienes estaré eternamente agradecido por el esfuerzo y sacrificio realizado para brindarme todas las facilidades para poder culminar mis estudios, y por sus enseñanzas.

Así también, está dedicado para mi mamá Reida, a quien agradezco por todo el apoyo brindado.

## **AGRADECIMIENTO**

Doy gracias a Dios por guiarme y protegerme en cada paso que doy día a día.

A cada uno de mis tíos, por sus consejos y apoyo, los cuales fueron fundamentales para avanzar y crecer en el aspecto personal y profesional.

También agradezco al Dr. Juan Miguel Rojas Ascón, al Dr. Carlos Torres Zavala, y a la Dra. Rachel Chávez Guadalupe, por la confianza, por la paciencia, por los conocimientos brindados y por el tiempo dedicado, contribuyendo en mi formación personal y profesional.

Igualmente, un agradecimiento especial para aquella persona, pues, por su dedicación, paciencia, consejos y confianza, influyó para tomar la decisión de cambiar varios aspectos de mi vida.

# ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>6</b>
<b>1. RESUMEN</b>	<b>6</b>
<b>2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>9</b>
<b>3. LA POSESIÓN</b>	<b>9</b>
1.1.1. LA POSESIÓN COMO DERECHO REAL	12
<b>4. NATURALEZA DE LA POSESIÓN</b>	<b>14</b>
1.1.2. La posesión como un simple hecho:	14
1.1.3. La posesión como derecho subjetivo:	14
1.1.4. El doble carácter de la posesión:	14
<b>5. CLASES DE POSESIÓN</b>	<b>15</b>
1.1.5. POSESIÓN MEDIATA E INMEDIATA:	15
1.1.6. POSESIÓN LEGÍTIMA E ILEGÍTIMA	16
1.1.7. POSESIÓN PRECARIA	17
1.1.8. LA PRECARIEDAD ORIGINARIA Y DERIVADA	18
1.1.9. PRECARIEDAD DEL ARRENDATARIO	19
1.1.10. OBJETO DE ACCIÓN DEL DESALOJO	19
<b>6. SOBRE EL TÍTULO DE POSESIÓN</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>23</b>
<b>7. ANÁLISIS DEL PROBLEMA</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>38</b>
<b>8. CONCLUSIONES</b>	<b>38</b>
<b>9. RECOMENDACIONES</b>	<b>39</b>
<b>10.REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>40</b>

## **CAPÍTULO I**

### **1. RESUMEN**

Con el presente informe, se analizará el expediente N° 22060-2005-0-1801-JR-CI-39, el cual versa sobre el proceso de desalojo por causal de ocupación precaria, iniciado por la Procuraduría Pública del Ministerio de Defensa a cargo de los asuntos Judiciales Relativos al Ejército del Perú en contra del Teniente CrI. EP (R) Héctor Félix Polo Benites.

Durante el análisis del expediente, se observó que la doctrina y la jurisprudencia en el Perú, en cuanto al proceso de desalojo por causal de ocupación precaria no es uniforme, por lo que, ante este escenario, y considerando la defensa de la parte demandada, el cual se sustentó con base a los Artículos 1699° y 1700° del Código Civil, resulta conveniente analizar el Artículo 911° del Código Civil, teniendo en cuenta que fue aplicado por los Órganos Jurisdiccionales, al momento de resolver el presente caso materia de análisis.

Es así que, luego del análisis correspondiente, se llega a la conclusión que los Jueces de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima y los Jueces de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, interpretaron y aplicaron correctamente el Artículo 911° del Código Civil, al momento de resolver el caso materia de análisis.

Asimismo, resulta necesario la realización de Plenos Jurisdiccionales, dado que, si bien se llevó a cabo el IV PLENO CASATORIO CIVIL, no se contempló dentro de los supuestos de posesión precaria, el presente caso materia de análisis. Ello con la finalidad de unificar criterios y generar seguridad jurídica.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Las partes procesales sustentaron sus pretensiones, bajo los siguientes argumentos:

**a)** Se interpuso la demanda de desalojo por causal de ocupación precaria, dado que, el demandado al pasar a la situación de retiro, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 1914-2003/SG-CGE/CCIE/CIO de fecha 12 de diciembre del 2003, debió desocupar el bien inmueble asignado, conforme a lo establecido en el Reglamento de Casas de Servicio;

**b)** Que, el Memorándum N° 211JBIENE/DACE/10.03 de fecha 06 de abril del 2001, es el título que justifica el ejercicio de la posesión. Asimismo, se indicó que el referido Memorando generó una relación contractual;

**c)** Que, la condición del demandante es de arrendatario y no de ocupante precario;

**d)** Que, los Órganos Jurisdiccionales interpretaron y aplicaron de forma errónea el Artículo 911° del Código Civil; y,

**f)** Que, los Órganos Jurisdiccionales debieron aplicar los Artículos 1699° y 1700° del Código Civil.

Tomando en cuenta lo indicado en el párrafo precedente, a efectos de analizar si los Órganos Jurisdiccionales interpretaron y aplicaron correctamente el Artículo 911° del Código Civil, o debieron aplicar los Artículos 1699° y 1700° del referido cuerpo normativo, resulta conveniente formular las siguientes interrogantes:

1. ¿El demandado tenía la condición de arrendatario?
2. ¿El Memorandum N° 211JBIENE/DACE/10.03, generó una relación contractual entre el demandado y el demandante?
3. ¿El Memorandum N° 211JBIENE/DACE/10.03, es el título que justificaba el ejercicio de la posesión del bien inmueble materia de sub litis?



## CAPÍTULO II

### 3. LA POSESIÓN

El Código Civil en el artículo 896° conceptualiza a la posesión, como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (Cajas, 1995, pág. 303).

Al respecto, Torres (2016), afirma que, “La palabra posesión deriva del latín *possessio*, que proviene de *positio pedium* que significa <<ponimiento de pies>>” (pág. 253). También, menciona que, “en Roma la *possessio* tiene una significación de poder, de señorío” (Torres, 2016, pág. 253).

Es importante agregar que, en la posesión existen dos teorías clásicas, la teoría subjetiva y la teoría objetiva, sobre el primero, Savigny considera a la posesión como el poder físico que se ejerce sobre un bien, con el ánimo de conducirse como propietario, siendo dos los elementos de la posesión: el *corpus possessionis* o sustrato material de la posesión (relación entre sujeto y bien; el poder de hecho del sujeto y el bien) y el *ánimus possidendi* o intención de conservar el bien para sí (elemento espiritual) (Torres, 2016).

“El *ánimus* diferencia a la posesión de la simple tenencia en la cual el sujeto es un mero detentador que usa el bien de una manera ocasional (sentarse en un tranvía, ocupar una butaca en el teatro, etc.)” (Torres, 2016, pág. 255).

Por el segundo – teoría objetiva -, Ihering representante de esta teoría, consideraba a la posesión como el poder de hecho sobre la cosa según su destino natural, generándose una relación de hecho

entre la persona y el bien para su utilización económica (Torres, 2016).

Ahora bien, la posesión se encuentra conformado por los siguientes componentes:

“En primer lugar, el control implica que el sujeto tiene injerencia efectiva sobre el bien, esto es, la posibilidad de interferirlo físicamente, en cualquier momento, a sola voluntad. En otras palabras, la cosa se encuentra bajo la disponibilidad y sujeción del poseedor, que puede usarla o no, por tanto, se encuentra dentro de la esfera de dominación y afectación de hecho”. (Gonzales, 2016, pág. 34);

“En segundo lugar, la autonomía del control significa que el poseedor no recibe las instrucciones, las órdenes ni las indicaciones de tercero para el disfrute del bien; por tal razón, la posesión se ejerce en interés o beneficio propio”. (Gonzales, 2016, pág. 36);

“En tercer lugar, la posesión se constituye mediante acto voluntario, por tanto, se descarta que exista posesión de los incapaces, menores de corta edad, imposibilitados para actuar libremente o de los que se encuentran privados de discernimiento, aunque sea de forma temporal. Este elemento se deduce del art. 896 CC cuando habla de “ejercicio de hecho”, y el verbo “ejercer” solo puede corresponder a un sujeto libre y que sea capaz de entender y querer sus actos”. (Gonzales, 2016, pág. 37);

“En cuarto lugar, la posesión no implica uso o disfrute actual e ininterrumpido del bien, sino solo potencial o hipotético”. (Gonzales, 2016, pág. 37); y,

“En quinto lugar, la posesión es situación de hecho, por lo que la existencia de un título jurídico es irrelevante”. (Gonzales, 2016, pág. 37).

En ese sentido, Planiol y Ripert (1997) consideran a la “posesión como un estado de hecho que consiste en aprehender una cosa de una manera exclusiva, ejerciendo sobre ella las mismas facultades de uso y de goce como si uno fuera propietario”. (p. 386)

Asimismo, para dichos autores al ser un estado de hecho la posesión, “el problema de saber si el poseedor tiene o no el derecho de actuar como lo hace, resulta ser indiferente para que se genere la posesión, así como, para la realización de sus efectos; por lo que, el poseedor que obra sin derecho, se encontraría en condiciones iguales (considerando que la posesión es un estado de hecho), a aquel que ejerce un derecho realmente existente”. (Planiol y Ripert, 1997, p. 386),

En esa misma línea, estos autores, precisan que, se debe considerar que no siempre la posesión es el ejercicio de un derecho, como muchas veces se suele definir, pues, en ocasiones se puede ejercer la posesión sin tener ningún derecho (Planiol y Ripert, 1997).

Si bien la posesión es un estado de hecho, esto de acuerdo a lo desarrollado hasta el momento. Resulta necesario añadir que, la posesión puede derivar del ejercicio de un derecho de propiedad o de otro derecho real, personal o en virtud de un derecho conferido por la ley, generando que la posesión se encuentre fundamentada en un título (Lama, 2008).

### **1.1.1. LA POSESIÓN COMO DERECHO REAL**

#### **DERECHOS REALES**

Al respecto, Torres (2016), afirma que, “Los derechos reales tienen por objeto la atribución de los bienes a los sujetos de derecho. El ordenamiento jurídico asigna los bienes a los sujetos en forma definitiva mediante la propiedad y demás derechos reales, y de manera provisional con la posesión”. (pág. 253)

Se puede concebir al derecho real como un determinado tipo de derecho que se encuentra vinculado al interés de una persona sobre un objeto, confiriéndole un poder directo e inmediato sobre éste; asimismo, se considera que el poder atribuye a su titular una eficacia general en relación con los terceros – en el sentido de eficacia erga omnes – permitiéndole con esto oponer su derecho frente a estos (Diez - Picazo, 1995).

En esa misma línea, el concepto de derecho real se puede definir en mérito a lo siguiente: i) a su carácter inmediato, esto se refiere al poder que ejerce directamente el titular sobre el bien, en donde recae el derecho, sin intermediación de terceros; y, ii) a su carácter absoluto de este tipo de poder jurídico, haciendo referencia a la eficacia erga omnes que genera este derecho (Diez - Picazo, 1995).

#### **SOBRE LA POSESIÓN COMO UN DERECHO REAL**

Sobre este punto, la posesión es un derecho real autónomo, en mérito a la conducta que desarrolla un sujeto respecto a una cosa, sin importar si tiene el derecho o no sobre ella, a causa de ser un derecho que surge del propio comportamiento y del impacto de este

sobre los terceros ajenos a la situación posesoria (eficacia erga omnes), generando de este modo, la apariencia que estamos ante una persona con derecho a poseer (Mejorada, 2013).

Así también, corresponde agregar que, si bien es un derecho real autónomo, éste es diferente a la titularidad que se refleja en el comportamiento del poseedor, en mérito, a la diferencia entre el derecho de posesión y el derecho a la posesión, entendiendo al primero como el que surge del comportamiento del sujeto y al segundo como al que se encuentra con base a un título, con lo que se concluye, en que no todo el que cuente con el derecho de posesión cuenta con el título para ejercer la posesión, y no todo el que cuenta con el título posee el bien (Mejorada, 2013)

Ahora bien, en el campo de los derechos reales, el marco normativo se genera en base a la propiedad o a la posesión, el cual regula las obligaciones y atribuciones inherentes a estos derechos (Gonzales, 2016).

En ese sentido, entre la propiedad y la posesión, respecto al reconocimiento que reciben por parte de la norma, el primero es considerado una atribución definitiva sobre el objeto, con el propósito de lograr el goce y disfrute; sucediendo todo lo contrario con el segundo, siendo éste una atribución circunstancial, con el mismo propósito, pero condicionada a que un tercero presente un título mejor (Gonzales, 2016).

Cabe agregar que, la posesión es un derecho real, debido a la relación inmediata que se da entre la persona y el bien (Diez - Picazo, 1995), pero como ya se indicó líneas arriba, al ser la posesión una atribución circunstancial, tiene una naturaleza particular.

## **4. NATURALEZA DE LA POSESIÓN**

Al respecto, sobre la naturaleza de la posesión, era un tema que generaba entre varios autores discusiones, al momento de determinarse si la posesión es un hecho o un derecho subjetivo; por lo que, (Diez - Picazo, 1995) precisa lo siguiente:

### **1.1.2. La posesión como un simple hecho:**

Sobre este punto, diversos autores partidarios de esta idea, consideran a la posesión como estado de hecho, por lo que, ésta se defiende sin considerar su existencia o no del derecho que la sustente, pues al estar basado en circunstancias meramente fácticas, basta la apariencia de ser poseedor (Diez - Picazo, 1995).

### **1.1.3. La posesión como derecho subjetivo:**

Esta afirmación parte de la idea que la posesión es un poder concedido, reconocido y protegido por el ordenamiento jurídico, siendo esto así, este derecho resulta ser eficaz hasta en contra del propietario del bien (Diez - Picazo, 1995).

### **1.1.4. El doble carácter de la posesión:**

En relación a este punto, se considera que si bien la posesión surge como una relación de hecho (considerando a la posesión como un estado de hecho), ésta pasa a ser una relación de derecho al momento de poseer el bien, generando inesperadamente efectos jurídicos, con lo cual se reconoce la continuidad de la posesión, aun cuando no se encuentre fundamentando en un título para el ejercicio de dicho derecho (Diez - Picazo, 1995).

## **5. CLASES DE POSESIÓN**

Nuestro ordenamiento civil contiene una clasificación de los tipos de posesión y sus efectos, ello, se desprende de los artículos 905° a 911° de nuestro Código civil, por lo que, la posesión puede ser mediata o inmediata; legítima o ilegítima, esta última se sub clasifica de buena o mala fe, y finalmente la posesión precaria (Sentencia del Pleno Casatorio Civil).

### **1.1.5. POSESIÓN MEDIATA E INMEDIATA:**

El Código Civil establece en el artículo 905° que, “Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, y la corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

Por virtud de una relación obligatoria o de una relación jurídica de otro tipo, una persona puede entregar a otra una cosa, con la finalidad de que esta última la tenga en su poder durante cierto tiempo y posteriormente restituya. En tales casos, el que recibe las cosa se convierte en el poseedor inmediato de ella y como tal poseedor inmediato se encuentra defendido por la tutela posesoria. Mas no se puede decir sin más que el cedente pierde la posesión a título de dueño. Cabe, pues, admitir una jerarquización de posesiones: hay una posesión inmediata, que es aquella que ostenta quien ejerce el señorío directo sobre la cosa, y una posesión mediata, que es la que a título de dueño conserva quien entregó la cosa y a quien debe ser restituida”. (Diez - Picazo, 1995, pág. 568)

En esa línea, quien recibe el bien es el “poseedor inmediato” o “intermediario posesorio”; mientras quien realizó la tradición y tiene

el derecho de exigir la devolución, es el “poseedor mediato” (Gonzales, 2016).

Asimismo, Gonzales (2016), considera como: “(...) intermediarios de la posesión al usufructuario, al arrendatario, al comodatario, al precario, etc.”. (pág. 87)

Según Gonzales (2016), “El reconocimiento legal de la posesión mediata parte de la existencia de un estado posesorio superior, mas no de un carácter espiritual o ficticio, encontrándose fundado en la circunstancia que la posesión permite la actuación de diversas facultades o funciones, entre ellas, la de aprovechar los frutos o conservar la cosa por persona interpuesta, lo que también denota posesión”. Añadiendo que, si bien existe un fenómeno de mediación entre el poseedor mediato y el bien, esta relación aparece siempre bajo el ropaje de control o poder de hecho actual, y no de una simple expectativa de poder futuro”. (págs. 87-88)

#### **1.1.6. POSESIÓN LEGÍTIMA E ILEGÍTIMA**

El Código Civil establece en el Artículo 906°: “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

Así también, el citado cuerpo normativo en el artículo 907° establece: “La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada”.

Bajo lo establecido, la posesión ilegítima es cuando ésta no se encuentra revestido del derecho de posesión para ser ejercido,



sucediendo todo lo contrario con la posesión legítima, la cual se encuentra acorde al derecho (Avendaño, 1986).

Asimismo, la posesión ilegítima puede recaer en tal situación, cuando se tiene sin título, o por un título nulo, o cuando haya sido adquirida en circunstancias inadecuadas para adquirir derechos reales, o cuando no tenía el derecho a poseer la cosa o para transmitirla (Avendaño, 1986).

Tomando en cuenta lo indicado en el párrafo precedente, la posesión será legítima cuando se ejerce con arreglo a derecho, en virtud de un título válido, y será ilegítima cuando se ejerza con título inválido o sin título alguno, derivándose de esta situación, que será de buena fe cuando el poseedor, por cualquier circunstancia, cree en la legitimidad de su título, y será de mala fe cuando a sabiendas de la ilegitimidad de su título o no ostentando título, sigue ejerciendo la posesión (Lama, 2008).

#### **1.1.7. POSESIÓN PRECARIA**

El Código Civil en el artículo 911° establece que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”

Sobre la posesión precaria, en el Derecho Romano, se consideraba como precario o “precarium” al convenio innominado celebrado por dos sujetos, en mérito a la petición por uno de ellos, otorgando a la otra parte el disfrute y posesión del bien de manera gratuita, ejerciendo la posesión hasta que se le requiera la devolución del bien (Avendaño, 1986).

Ahora bien, considerando lo establecido en nuestro ordenamiento nacional sobre la posesión precaria, Gonzales (2016),

indica que, “(...) es posible entender que el precario es aquel poseedor precario que, efectivamente, no cuenta con título jurídico, pero sí social o de mera tolerancia, aplicable a los casos en los que el poseedor inmediato ha recibido voluntariamente el bien del mediato; en consecuencia, aquel está obligado a la restitución”. (pág. 261)

La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de un acto jurídico por el cual se cede la posesión, uso o disfrute de un bien, sino ante la ausencia de cualquier hecho jurídico que justifique la posesión del bien (Torres, 2016).

#### **1.1.8. LA PRECARIEDAD ORIGINARIA Y DERIVADA**

La precariedad originaria se configura cuando la persona que ejerce la posesión sobre un determinado bien, lo hace sin ostentar título o la posesión fue adquirida clandestinamente (Torres, 2012).

Siguiendo lo antes desarrollado, se considera a la clandestinidad como un vicio de la posesión, dándose esta situación cuando ha sido adquirida sin conocimiento y sin la voluntad de transferir la posesión por parte de la persona que cuenta con dicha facultad. En ese sentido, tendrá la calidad de poseedor precario quien no acredite estar ejerciendo la posesión, en mérito a un título (Diez - Picazo, 1995).

Con relación a la calidad de precariedad derivada, (Torres, 2012), explica que, “(...) se da por fenecimiento del título, lo que conlleva la pérdida del derecho de posesión (posesión degenerada). Así, por ejemplo, cuando por transacción, mutuo disenso, resolución, rescisión, vencimiento del plazo, cumplimiento de la condición resolutoria, revocación, nulidad, anulabilidad u otro motivo se extingue el contrato en virtud del cual posee el bien el usuario, usufructuario,

comodatario, acreedor anticrético, servidor de la posesión, comodatario, administrador, etcétera”.

#### **1.1.9. PRECARIEDAD DEL ARRENDATARIO**

En este caso, el poseedor inmediato será precario si el contrato de arrendamiento, sea de duración determinada o indeterminada, fenece por invalidez, resolución, rescisión u otra causal (Torres, 2012).

Ahora bien, al hacer la distinción entre el arrendamiento de duración determinada e indeterminada, corresponde sobre el primero indicar que, cuando el arrendatario permanezca en el bien, luego de culminado el contrato, el camino correcto es iniciar el desalojo por la causal de vencimiento de contrato. Si bien el contrato se encuentra vencido, éste continúa en las mismas condiciones, por lo que, el arrendatario no tendrá la calidad de precario. Sobre el segundo – arrendamiento de duración indeterminada – bastará que el arrendador inicie las acciones (aviso judicial o extrajudicial) para la devolución del bien, y en la situación que el arrendatario permanezca en el bien, a pesar de tener conocimiento de las acciones por parte del arrendador (aviso judicial o extrajudicial), tendrá la calidad de poseedor precario (Torres, 2012).

#### **1.1.10. OBJETO DE ACCIÓN DEL DESALOJO**

El proceso de desalojo es un mecanismo jurídico creado para la protección de las situaciones jurídicas dado entre el poseedor mediato y el poseedor inmediato, cuando el primero requiere al segundo la restitución del bien (es la devolución del bien que previamente fue recibido) al haberse otorgado la posesión mediante un título temporal (Gonzales, 2016).

Además, en el referido proceso, no se discute el derecho de propiedad, sino la posesión (instrumento de defensa de la posesión mediata), bastando por parte de la persona que acciona este mecanismo, acreditar que otorgó la posesión mediante un título temporal (Torres, 2012).

## 6. SOBRE EL TÍTULO DE POSESIÓN

Al respecto, (Torres, 2012), señala lo siguiente:

“El art. 911 contiene dos supuestos:

**Ausencia de título.** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador.

**Título fenecido.** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien”.

Ahora bien, respecto la palabra título, tiene diversos conceptos en derecho, se considera al título como el instrumento que contiene un determinado derecho, así también, título es el acto jurídico en base al cual se invoca una determinada calidad (Avendaño, 1986).

En esa misma línea, se debe considerar al título en torno al cual gira la posesión, no necesariamente como un documento, sino al acto jurídico que dio origen a la posesión (Lama, 2008).

Así también, el título que brinda el soporte y justifica jurídicamente a la posesión, no siempre puede estar vinculado a la manifestación de voluntad de determinada persona, a efectos de crear un acto jurídico, sino puede estar sustentada en una fuente distinta, como la ley o un hecho o acontecimiento jurídico que de modo válido justifica prima facie – en algunos casos de modo temporal – el ejercicio del derecho posesorio de una persona (Lama, 2008).

Para Gonzales (2016), “La posesión implica una situación fáctica de sujeción que se manifiesta sobre un objeto de la realidad externa. No es relevante la existencia de un título jurídico que la sustente, siendo poseedores el propietario, el arrendatario, el usurpador o el ladrón siempre que compartan una sola característica: mantengan la cosa bajo su alcance y voluntad, considerando de esta manera que al estipularse en el Código Civil de “ejercicio de un poder de hecho” (art. 896), en consecuencia, descarta la necesidad de contar con un acto originario fundado en derecho”. (pág. 68)

Sin embargo, se debe precisar que, “(...) las diferentes situaciones posesorias no son valoradas de la misma forma; por tanto, el poseedor con título válido y eficaz es catalogado como “legítimo”, y recibe un tratamiento jurídico muy diferente de aquellos otros que ingresan en la clase de los ilegítimos”. (Gonzales, 2016, pág. 69)

Por otro lado, no consideran a la posesión precaria como un hecho irregular, contrario al derecho; sucediendo todo lo contrario con la verdadera posesión, por ejemplo, en caso de robo o de usucapión; por lo que, toda persona que posee una cosa precariamente la

detenta en virtud de un título regular o bien están encargadas por la Ley o la justicia de una misión especial; y, si la cosa ajena se encuentra en su poder, es por la ejecución de este contrato o de esta misión. Pero es justamente la existencia de ese título especial lo que los constituye en estado de precariedad, porque implica el reconocimiento del derecho ajeno. En efecto, la cosa ajena no les ha sido entregada para guardarla indefinidamente, han contraído con respecto a ella una obligación de restitución, de vencimiento más o menos alejado; detentan a nombre de otro (Planiol y Ripert, 1997).

## CAPÍTULO III

### 7. ANÁLISIS DEL PROBLEMA

Antes de proceder con el análisis del artículo 911° del Código Civil, resulta conveniente precisar los hechos que dieron origen a la controversia, siendo los siguientes: **i)** Que, al cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército – RE 782-112, al Tte. CrI. (R) Héctor Félix Polo Benites, se le asignó en uso el bien sub-litis; **ii)** Que, mediante el Memorándum N° 211 J BIENE/DACE/10.03, se comunicó al demandado la asignación del bien inmueble; **iii)** Que, mediante la Resolución Ministerial N° 1914-2003/SG-CGE/CCIE/CIO, se dispuso pasar a la situación de retiro por causal de renovación al demandado; y, **iv)** Que, la Procuraduría interpuso la demanda de desalojo por causal de ocupación precaria.

En tal sentido, en Audiencia Única, el Juez del Trigésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima, mediante la Resolución Número: Siete, resolvió de la siguiente manera:

*“(…) **VISTOS:** El escrito de contradicción de formulado por la parte accionada en el otrosí de cuarenta y dos, y los puntos controvertidos fijados en esta audiencia, **CONSIDERO:** **Primero:** Que, por la posesión precaria se entiende como aquella que se ejerce sin título o habiéndolo tenido éste ha fenecido, conforme a lo previsto por el numeral 911 del*

*Código Civil, Segundo: Que, en el caso que nos ocupa se alega a) que el demandante es propietario del bien sub Litis, b) Que el predio fue entregado al demandado en arrendamiento desde abril del 2001, a través del Servicio de Bienestar del Ejército, y con las siguientes condiciones; por el máximo de cuatro años, o hasta que sea cambiado de colocación fuera de la guarnición pase a la situación de retiro o disponibilidad, o cuando él o su cónyuge consigan casa propia, c) que, el demandado don Héctor Félix Polo Benites, fue dado de baja por causal de renovación mediante RM. N°: 1914-2003 SG/CGE, por lo que está obligado a devolver el predio, y d) Que, el pedido de restitución ha sido efectuado verbalmente sin obtener resultados positivos, por lo que debe devolverlo al amparo de la sección V del Reglamento de Casas de Servicio, Tercero: Que, respecto al primer concepto de posesión precaria (sin título), no resulta aplicable al caso por cuanto de autos el predio aparece haber sido dado en arrendamiento por voluntad propia del titular, Cuarto: Que, respecto al fenecimiento del título, es de verificar que si bien es cierto el artículo 25 inciso “c” del Reglamento de Casas dispone la obligación del ocupante en restituir el inmueble cuando ha pasado a la situación de retiro, ello no determina o regula el procedimiento para que dicha disposición opere extrajudicialmente, resultando así aplicables las normas sustantivas y adjetivas de nuestro ordenamiento legal en cuanto sea aplicable a los contratos de arrendamiento, Quinto: Que, del séquito del pleito se ha podido colegir que no obstante el Reglamento de Casas, exigía la inmediata restitución del predio y en el plazo de treinta días, del mérito de la Resolución Ministerial de fojas 07, es de inferirse que el demandado ha venido continuando en el uso del predio, y por consiguiente continuando en la misma condición de ocupante*



*legitimado, como quiera que tampoco aparece haber sido notificado con la negativa del demandante a seguir asignando en uso el predio, esta instancia no conviene en otorgar la calidad del precario, sobretodo si de la boleta de pago de fojas 36, aparece verificado que el demandante hasta junio del presente año ha seguido cobrando derechos por la ocupación del bien (aunque éstos no necesariamente correspondan a conceptos de arrendamiento), situación jurídica que ubica al demandado en una situación distinta a la de precario, pues su tenencia y dominio no estaría sujeta a la pérdida del título, por consiguiente, sin lugar el propósito de restituirse el predio **por esta causal**, sin perjuicio de que el propietario del bien pueda solicitar lo en la forma y vía procedimental correspondiente por cuyas motivaciones y al amparo de los artículos 1699 y 1700 del Código Civil; **FALLO: LA DEMANDA** de fojas quince, sin costas ni costos del juicio.*

*Corrido traslado de la resolución y sin observación alguna, la parte demandante formuló recurso impugnativo de **APELACIÓN contra ella**, reservándose la facultad de expresar agravios y presentar arancel judicial en su oportunidad, dándose por concluida la audiencia (...)*

Respecto al recurso de apelación interpuesto por la Procuraduría, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima revocó la sentencia expedida en Primera Instancia, Reformándola declarando Fundada la demanda, señalando lo siguiente:

**“TERCERO:** *Que, respecto al fondo de la controversia, se tiene que la acción de desalojo puede ser demandada por el **propietario**, el arrendador y toda aquel que considere tener derecho a la restitución del bien, pudiendo dirigirse la acción*

contra el **precario**, o cualquier otra persona a quien le sea exigible la restitución , de acuerdo con lo previsto por el artículo 586 del Código Procesal Civil; y en atención a lo señalado por el artículo 911 del Código Civil, debe entenderse por posesión precaria, aquella que se ejerce **sin título alguno** o cuando el título en virtud del cual se posee ha fenecido;

**CUARTO:** Que, de lo precedentemente glosado, fluye que para calificar la posesión precaria en un proceso como el presente, no cabe análisis respecto de la forma como la demandada adquirió la posesión, sino únicamente si tiene título o no que justifique su permanencia en el bien sub litis al momento de la interposición de la demanda; **CUARTO:** Que, en el caso que nos ocupa, de acuerdo a lo afirmado por el Procurador accionante, el inmueble sub-litis le fue asignado en uso al demandado, de conformidad con el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército, siendo que dicho reglamento regulaba las condiciones del otorgamiento y finalización del citado beneficio, verificándose que el mismo en su artículo 25, literal c), establecía que: “**La devolución de la casa de servicio** se efectuará por cualquiera de los motivos siguientes: ...c) Por **pasar a la situación** de disponibilidad o retiro, en el plazo de treinta (30) días después de la fecha del cambio de situación.”; **QUINTO:** Que, mediante la Resolución Ministerial número 1914-2003/SG-CGE/CCIE/CIO, de fecha doce de diciembre del dos mil tres - corriente a folios siete-, se dispuso pasar al demandado Tte. Crl. Héctor Félix Polo Benites **a la situación de retiro por causal de renovación**, con fecha primero de enero del dos mil cuatro; consecuentemente, en virtud de los términos establecidos en el Reglamento al que se alude en el fundamento precedente, se ha producido la conclusión de la asignación en uso del inmueble materia de desalojo, por lo que el título en virtud del

cual se ostentaba la posesión del referido inmueble ha fenecido, por consiguiente el emplazado se encuentra en la obligación de devolver el inmueble a la institución castrense, configurándose la precariedad de la posesión que éste ejerce respecto del bien sub Litis, al no contar con un título justificatorio de dicha posesión; **SEXTO:** Que, siendo esto así, y teniendo en consideración que las fuerzas armadas y policiales se rigen por sus propios reglamentos, los cuales regulan la organización, funciones, obligaciones y responsabilidades de sus miembros-conforme se desprende del artículo 168 de la Constitución Política del Estado-, resulta evidente que el actor se encuentra obligado a la devolución del bien inmueble que le fuera asignado en uso, no pudiendo alegarse válidamente la existencia de una relación contractual de arrendamiento, máxime si la suma que actualmente se le viene descontando al emplazado (y que se consigna en su boleta de pago de folios treintisiete) no es por concepto de merced conductiva, sino por concepto de multa, responsabilidad pecuniaria y el pago de los servicios, derivados de su negativa a desocupar el inmueble sub materia, descuento que por otra parte fue autorizada por el mismo, tal como se aprecia del documento anexado a folios treintiséis; por estas consideraciones, **CONFIRMARON** la resolución número Resolución número tres de folios cuarentiséis, su fecha doce de julio del dos mil cinco, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud del demandante dirigida a que se declare el rechazo de la demanda y se ordene la suspensión del proceso; **REVOCARON** la sentencia expedida en la Audiencia Única de fecha uno de setiembre del dos mil cinco – cuta acta de obra de folios sesentisiete a sesentinueve que declaró fundada la contradicción e improcedente la

*demanda interpuesta a folios quince, **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la citada demanda (...)*”

Ante lo resuelto por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, el demandado interpuso el recurso de Casación contra la sentencia; en virtud de ello, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República resolvió declarar infundado el recurso de casación, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

***“Primero:** Como se ha señalado precedentemente se ha declarado procedente el recurso por las causales de los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, en base a los siguientes fundamentos: **a) la interpretación errónea del artículo novecientos once del Código civil**, señalando, que al dirimirse la Litis se ha interpretado erróneamente dicha norma, pues en el caso de autos no se configura la ausencia de título que justifique su posesión, en atención a que viene ocupando el bien sub judice en virtud de un contrato de asignación de uso, desprendiéndose de dicho documento – según refiere – una relación contractual entre las partes en Litis. Por lo que habiéndose cumplido en rigor con lo dispuesto en el rubro dos puntos uno del inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil, el recurso impugnatorio interpuesto por la citada causal debe declararse procedente; y **b) la inaplicación de los artículos mil seiscientos noventinueve y mil setecientos del Código Civil**, el impugnante, alega, que al expedirse la resolución de vista se han inaplicado dichas normas, pues – sostiene – que si bien la institución militar en la que prestó servicios ha dispuesto su pase a la situación de retiro, también lo es, que no está determinado el procedimiento para que de configurarse dicha situación, se proceda a la desocupación*

del bien sub Litis en forma extrajudicial. Añade, además, que en autos está acreditado que se le viene descontando de su remuneración una suma por concepto de casa de servicio, lo que – a su parecer – constituye el pago de una renta por el uso del bien, lo que conlleva a determinar – según aduce – que no tiene la calidad de ocupante precario respecto del bien materia de autos. **Segundo:** Como se advierte de autos el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria dirigiéndola contra Héctor Félix Polo Benites, pretendiendo la desocupación del inmueble ubicado en la Villa Militar de Chorrillos, Coronel Ríos número ciento ochentitrés del Distrito de Chorrillos, más el pago de costas y costos del proceso, bajo el fundamento de que es propietario del bien sublitis, al haberse construido en terreno adjudicado al Ejército, y que mediante memorándum número doscientos once JBIENE del seis de abril de dos mil uno, asignó el bien materia de Litis al demandado por haber reunido los requisitos establecidos en el reglamento RE setecientos ochentidos – doce por un tiempo de cuatro años, o hasta que el demandado sea cambiado de lugar de trabajo, el demandado al haber sido dado de baja por causal de renovación mediante RM mil novecientos catorce- dos mil tres –SG/CGE del doce de diciembre de dos mil tres, debió haber desocupado el bien en el plazo de treinta días de conformidad con lo establecido en el inciso c) párrafo veinticinco Sección quinto del Reglamento de Casas de Servicios. **Tercero:** Al contestar la demanda Héctor Félix Polo Benites, manifiesta no tener la condición de ocupante precario sino de arrendatario, asimismo que se le viene descontando de su remuneración mensualmente la suma de doscientos cuarentiocho nuevos soles con ochenticuatro céntimos por concepto de casa de servicio. **Cuarto:** El A quo ha declarado fundada la

contradicción e improcedente la demanda, considerando que del séquito del proceso se ha colegiado que no obstante lo dispuesto por el Reglamento de Casas, que exigía la inmediata restitución del predio en el plazo de treinta días, del mérito de la resolución Ministerial de fojas siete es de inferirse que el demandado ha venido continuando en el uso del predio y por consiguiente continuando en la misma condición de ocupante legítimo como quiere que tampoco aparecer haber sido notificado con la negativa del demandante a seguir asignando en uso el predio, no otorgando la calidad del precario, sobretodo si de la boleta de pago de fojas treintisiete, aparece que el demandante hasta junio del dos mil cinco ha seguido cobrando derechos por la ocupación del bien, situación jurídica que ubica al demandado en una situación distinta a la de precario, pues su tenencia y dominio no estaría sujeta a la pérdida del título. **Quinto:** Al ser impugnada, el Colegiado Superior ha revocado la sentencia apelada que declara improcedente la demanda, reformándola la declaró fundada, considerando que mediante resolución de fojas siete se dispuso pasar al demandado a la situación de retiro por causal de renovación, consecuentemente en virtud del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército (artículo veinticinco inciso c) se ha producido la conclusión de la asignación en uso del inmueble materia de desalojo, en tal virtud el título del cual se ostentaba la posesión ha fenecido, por consiguiente el emplazado se encuentra en la obligación de devolver el inmueble a la demandante, configurándose la precariedad de la posesión que éste ejerce respecto del bien sublitis. Siendo que la suma descontada al emplazado no es por concepto de merced conductiva, sino por concepto de multa, responsabilidad pecunaria y el pago de los servicios, derivados de la negativa a desocupar el bien materia de Litis,

descuento que fue autorizado por el mismo, tal como se aprecia del documento de fojas treintiséis. **Sexto:** Existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando concurren los siguientes supuestos: a) el Juez establece determinados hechos, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; b) que éstos, así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; c) que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto, la interpreta (y aplica); d) que en la actividad hermenéutica, el Juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia. **Séptimo:** El artículo novecientos once del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El "título" a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, y no nace del sólo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive. **Octavo:** La posesión que el

emplazado ejercía sobre el bien materia de Litis, mediante una asignación en uso que le otorgó el Ministerio de Defensa, subsistió mientras aquél se encontraba en actividad, pero una vez que pasó a la situación de retiro conforme se tiene de fojas siete – según lo señala el Colegiado Superior-, éste ya no reunía los requisitos que estipula el inciso c) del artículo veinticinco del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército, que se devolverá la casa de servicio por pasar a la situación de disponibilidad o retiro, en el plazo de treinta días después de la fecha de cambio de situación; por lo que el título que detentaba el ocupante feneció; en consecuencia no ha existido interpretación errónea del artículo novecientos once del Código Procesal Civil. **Noveno:** Por otro lado, existe inaplicación de normas de derecho material cuando el Juez de instancia omite aplicar una norma de derecho material determinada que es necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses. **Décimo:** El recurrente denuncia la inaplicación del artículo mil seiscientos noventinueve del Código Civil que señala que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas; asimismo el artículo mil setecientos del mismo cuerpo de leyes, 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; que en el caso de autos, al haberse establecido que el bien materia de Litis le fue asignado en uso, no se puede alegar la existencia de un contrato de arrendamiento, máxime si tal alegación no ha sido probada por el recurrente en el transcurso del proceso motivo por el



*cual las normas denunciadas como inaplicadas son impertinentes a la cuestión fáctica establecida en autos.*

**Undécimo:** *Respecto a lo alegado de que de autos se encuentra acreditado que se le viene descontando de su remuneración una suma por concepto de casa de servicio, debe señalarse que conforme lo establece el artículo trescientos ochenticuatro del Código Procesal Civil el recurso de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional; advirtiéndose de lo expuesto que lo que pretende el recurrente es que se reexamine el material probatorio, lo que no procede bajo la causal denunciada. Estando a las conclusiones que preceden, y de conformidad con el artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento dieciséis, por don Héctor Félix Polo Benites; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cien, su fecha dieciocho de abril de dos mil seis (...)"*

Ahora bien, como se observa, el Trigésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima declaró improcedente la demanda, considerando que, si bien se estableció en el Reglamento la obligación de restituir el inmueble asignado en el plazo de 30 días, no se estableció un procedimiento para la restitución del bien inmueble cuando el ocupante ha pasado a la situación de retiro; por ende, le resultan aplicables las normas del contrato de arrendamiento.

En línea con lo anterior, el Juzgado consideró que el demandado al seguir ocupando el predio y descontándose derechos por la ocupación del bien, no se configuró una situación de ocupación precaria; dado que, la tenencia y dominio no estaría sujeta a la pérdida

del título, debido a que el propietario no comunicó la decisión de no seguir asignando en uso el bien inmueble.

Además, el demandado sostenía que, se había establecido un vínculo contractual en mérito al Memorándum N° 211JBIENE/DACE, mediante el cual se le asignaba el bien inmueble; en virtud de ello, se le venía descontando por concepto de merced conductiva el monto S/ 248.84, con lo cual - para el demandado - se cumplían los requisitos para no ser un poseedor precario.

Llegado a este punto, y de acuerdo a lo desarrollado, corresponde absolver las interrogantes planteadas en el numeral 2) del capítulo I, con la finalidad de determinar si los Órganos Jurisdiccionales interpretaron y aplicaron correctamente el Artículo 911° del Código Civil, o debieron aplicar los Artículos 1699° y 1700° del referido cuerpo normativo.

### **¿El demandado tenía la condición de arrendatario?**

A efectos de resolver la interrogante planteada, se analizó los artículos que regulan el arrendamiento, advirtiéndose que no resulta aplicable, por los siguientes fundamentos:

- Según el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército – RE 782-112, cuando el ocupante pase a la situación de retiro, tenía el plazo de 30 días para devolver el bien inmueble asignado, después de la fecha del cambio; por lo que, no resultaba necesario la comunicación de la devolución del bien inmueble, al encontrarse debidamente notificado con la Resolución Ministerial N° 1914-2003/SG-CGE/CCIE/CIO, que dispuso pasar a la situación de retiro.

- Sobre los montos descontados cuando se le asignó en uso el bien inmueble, si bien se consideró como merced conductiva, éstos tenían por concepto lo siguiente: mantenimiento y equipamiento de las viviendas. Se debe agregar que, en un documento denominado COMPROMISO, se autorizó a la Jefatura de Bienestar del Ejército, el descuento por concepto de multa por no desocupar la casa, cuando la Jefatura de Bienestar del Ejército lo disponga. En consecuencia, los montos descontados no pueden considerarse como renta, al no tener un origen contractual.
- La posesión del bien inmueble no derivó de un contrato, al Tte. Crl. (R) Héctor Félix Polo Benites, se le asignó en uso el bien inmueble por cumplir con los presupuestos establecidos en el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército – RE 782-112, siendo éste, el título que sustenta su posesión del bien inmueble.

Por lo que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos que anteceden, el demandado no tenía la calidad de arrendatario.

**¿El Memorándum N° 211JBIENE/DACE/10.03, generó una relación contractual entre el demandado y el demandante?**

Al respecto, el Memorándum N° 211 JBIENE/DACE, no puede acreditar la existencia de un vínculo contractual, toda vez que, dicho documento - dada su naturaleza - fue remitido a efectos de comunicar la asignación de uso del bien inmueble, pues tal beneficio se dio en mérito al haber cumplido con los requisitos establecidos en el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército – RE 782-12.

**¿El Memorandum N° 211JBIENE/DACE/10.03, es el título que justificaba el ejercicio de la posesión del bien inmueble materia de sub litis?**

De acuerdo a lo desarrollado por (Lama, 2008), quien considera que la posesión no solo puede estar fundamentado jurídicamente en mérito a un acto jurídico, sino también puede estar justificado en la Ley.

El título que justificó la posesión del bien inmueble fue el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército – RE 782-12, el cual establecía los requisitos para acceder a tal beneficio, así como, los presupuestos sobre los cuales el ocupante de la casa de servicio tenía que desocuparlo.

Por lo que, el demandado al haber pasado a la situación de retiro, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 1914-2003/SG-CGE/CCIE/CIO, el título que justificaba el ejercicio de la posesión del bien inmueble feneció; más aún, si dicha resolución, conforme se desprende de lo desarrollado en el proceso, no fue cuestionada y, por consiguiente, quedó consentida, pasando a la calidad de ocupante precario, ya que, durante el desarrollo del proceso, el demandado no presentó título posesorio alguno, que justifique el ejercicio de la posesión.

Considerando todo lo desarrollado, se concluye que lo resuelto, tanto por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima y por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, se encuentran acorde a Derecho, al haberse interpretado y aplicado correctamente el artículo 911° del Código Civil, no resultando aplicable los Artículos 1699° y 1700° del referido cuerpo normativo.

Así también, al tratarse de un proceso de desalojo por causal de ocupación precaria, la parte demandada debió presentar el título posesorio que justifique el ejercicio de la posesión del bien inmueble, lo cual no pasó durante el desarrollo del proceso.

En el mismo sentido, considero que, al tratarse de un proceso de desalojo por causal de ocupación precaria y al tramitarse en un proceso sumarísimo, cuya naturaleza es expeditiva; lo que se debe tener en cuenta al momento de resolver es lo siguiente: si la parte demandada cuenta con el título que justifique el ejercicio de la posesión del bien inmueble.

## **CAPÍTULO IV**

### **8. CONCLUSIONES**

Se concluye que lo resuelto, tanto por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima como por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, se encuentran acorde a Derecho, al haberse interpretado y aplicado correctamente el Artículo 911° del Código Civil, al momento de resolver el caso materia de análisis, al no resultar aplicable los Artículos 1699° y 1700° del referido cuerpo normativo, toda vez que la parte demandada no presentó durante el desarrollo del proceso, el título posesorio que justifique el ejercicio de la posesión del bien inmueble.

En el mismo sentido, considero que, al tratarse de un proceso de desalojo por causal de ocupación precaria y al tramitarse en un proceso sumarísimo, cuya naturaleza es expeditiva; lo que se debe tener en cuenta al momento de resolver es lo siguiente: si la parte demandada cuenta con el título que justifique el ejercicio de la posesión del bien inmueble.

## **9. RECOMENDACIONES**

Se recomienda la realización de Plenos Jurisdiccionales, a fin de unificar criterios en relación a estos tipos de casos, al observarse en el desarrollo del proceso, la interpretación errónea del artículo 911° del Código Civil y la aplicación incorrecta de los Artículos 1699° y 1700° del referido cuerpo normativo, con la finalidad de generar seguridad jurídica; ya que, si bien se llevó a cabo el IV PLENO CASATORIO CIVIL, en el cual se contempló supuestos de posesión precaria, no contemplándose dentro de los supuestos, el presente caso materia de análisis

Finalmente, también se recomienda que las Entidades, que cuenten con beneficios relacionados a bienes inmuebles, establezcan términos claros, compatibles con el ordenamiento jurídico peruano, a efectos de no generar confusión en los beneficiarios.

## 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Avendaño, J. (1986). *Repositorio Institucional de la PUCP*. (T.-R. d. Derecho, Ed.) Recuperado el 05 de enero de 2020, de Repositorio Institucional de la PUCP: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10611/11083>
- Cajas, W. (1995). *Código Civil* (Primera edición ed.). Lima, Perú: Editorial Rodhas S.A.C.
- Diez - Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial / Las Relaciones Jurídico-Reales el Registro de la Propiedad La Posesión* (Cuarta Edición ed., Vol. Volumen Tercero). Madrid, España: Editorial Civitas S.A.
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)* (Tercera Edición ed.). Lima, Perú: Editorial Juristas Editores E.I.R.L.
- Lama, H. (2008). *Revista Oficial del Poder Judicial*. doi:<https://doi.org/10.35292/ropj.v3i3.120>
- Mejorada, M. (2013). *Repositorio Institucional de la PUCP*. Recuperado el 02 de diciembre de 2019, de Repositorio Institucional de la PUCP: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/download/12805/13362/>
- PLANIOL, M., & RIPERT, G. (1997). *BIBLIOTECA CLÁSICOS DEL DERECHO CIVIL, DERECHO CIVIL (PARTE A)* (Vol. 3). (L. P. C.V., Trad.) MÉXICO: PEDAGOGICA IBEROAMERICANA S.A. DE C.V.
- Sentencia del Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 13 de agosto de 2012). Obtenido de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a>
- Torres, A. (2012). *Estudio Aníbal Torres*. Recuperado el 06 de enero de 2020, de Estudio Aníbal Torres: [https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion\\_precaria.html](https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html)
- Torres, A. (2016). *Código Civil Tomo II / comentarios y jurisprudencias. Concordancias. Antecedentes. Sumillas. Legislación Complementaria* (Octava Edición ed.). Lima, Perú: Editorial Moreno S.A.