



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO EN EL EJÉRCITO DEL PERÚ A LA LUZ DEL IV PLENO
CASATORIO - LIMA 2016-2018

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y
Comercial

Autor:

Orihuela Munive, Wilder

Asesor:

Jáuregui Montero, José Antonio
(ORCID: 0000-0002-9937-5448)

Jurado:

Vargas Rubio, Carlos Eleuterio
Herrera Jimenez, Juan Carlos
Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2022



Referencia:

Orihuela, W. (2022). *Los procesos de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento en el Ejército del Perú a la luz del IV Pleno Casatorio - Lima 2016-2018*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Federico Villarreal]. Repositorio Institucional UNFV. <https://repositorio.unfv.edu.pe/handle/20.500.13084/6445>



Reconocimiento - No comercial - Sin obra derivada (CC BY-NC-ND)

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede generar obras derivadas ni se puede utilizar comercialmente.

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



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO EN EL EJÉRCITO DEL PERÚ A LA LUZ DEL IV
PLENO CASATORIO - LIMA 2016-2018

Línea de Investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor:

Orihuela Munive, Wilder

Asesor:

Jáuregui Montero, José Antonio

(ORCID: 0000-0002-9937-5448)

Jurado:

Vargas Rubio, Carlos Eleuterio

Herrera Jimenez, Juan Carlos

Mendoza La Rosa, Carlos Alfonso

Lima - Perú

2022

TESIS

LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO EN EL EJÉRCITO DEL PERÚ A LA LUZ DEL IV PLENO
CASATORIO - LIMA 2016-2018

Dedicatoria

Esta tesis la dedico a:

A Dios y al Arcángel San Miguel quienes me han permitido haber llegado a esta etapa profesional y fortalecerme espiritualmente.

A mis padres Victoriano y Ana Esperanza, quienes me han inculcado que la sumatoria de esfuerzo y dedicación trae como resultado la recompensa, ello me ha permitido cumplir hoy un logro más en mi vida; gracias Anita, donde te encuentres, siempre serás mi Ángel, mi guía y mi luz, cada día que pasa te siento cerca de mí, sé que me faltó compartir muchas cosas juntos, y estoy seguro que este momento estás radiante de orgullo y felicidad.

A mi hija Luciana por su inmenso amor y dulzura, quien me fortalece con su dulzura y encanto las esperanzas de seguir luchando, en los momentos más difíciles que me toca afrontar.

A mi hermana Jenny quien me ha apoyado incondicionalmente durante todo este proceso, gracias por tus consejos y palabras motivadores. Si se pudo.

Agradecimiento

A Dios por ser la luz y el camino que me ha permitido llegar hasta esta etapa de mi vida.

A la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Federico Villarreal, por darme la oportunidad de estudiar en sus aulas y con sus enseñanzas contribuyeron incrementar mis conocimientos.

A mis Docentes por haberme brindado las herramientas académicas necesarias para poder culminar el presente trabajo de investigación.

Mi especial agradecimiento para los distinguidos Miembros del Jurado:

Dr. Carlos Eleuterio VARGAS RUBIO

Dr. Juan Carlos HERRERA JIMENEZ

Mg. Carlos Alfonso MENDOZA LA ROSA

Por su criterio objetivo en la evaluación de este trabajo de investigación.

Asimismo, mi agradecimiento para mi asesor: Dr. Jáuregui Montero, José Antonio, por las sugerencias recibidas para el mejoramiento de este trabajo.

Muchas gracias para todos.

ÍNDICE

	Página
I. INTRODUCCIÓN	10
1.1 Planteamiento del Problema	12
1.2 Descripción del Problema	13
1.3 Formulación del Problema	19
1.3.1 Problema General	19
1.3.2 Problemas Específicos	19
1.4 Antecedentes	19
1.5 Justificación de la Investigación	24
1.6 Limitaciones de la Investigación	25
1.7 Objetivos	26
1.7.1 Objetivo General	26
1.7.2 Objetivos Específicos	26
II. MARCO TEÓRICO	28
2.1 Marco Conceptual	28
2.1.1 El Contrato	28
2.1.2 Formas del Contrato	29
2.1.3 Efectos del Contrato	30
2.1.4 Terminación del Contrato	31
2.1.5 La Posesión	31
2.1.6 La Posesión en el Derecho Civil Peruano	36
2.1.7 Elementos de la Relación Posesoria	37
2.1.8 Clases de la Posesión	39
2.1.9 La Posesión Precaria	42

2.1.10	El Contrato de Arrendamiento	45
2.1.11	El Contrato de Arrendamiento y el Desalojo del Ocupante Precario	46
2.1.12	El Proceso de Desalojo	47
2.1.13	Desalojo por Vencimiento de Contrato	48
2.1.14	Desalojo por Ocupación Precaria	49
2.1.15	Análisis de los Plenos Casatorios	49
III	MÉTODO	57
3.1	Tipo de Investigación	57
3.1.1	Nivel de Investigación	57
3.1.2	Enfoque de la Investigación	58
3.1.3	Diseño de la Investigación	58
3.2	Población y Muestra	59
3.3	Categorización	60
3.4	Instrumentos	61
3.5	Procedimientos	62
3.6	Análisis de Datos	62
3.7	Consideraciones Éticas	63
IV.	RESULTADOS	64
4.1	Análisis de Expedientes Judiciales	64
4.2	Análisis de Entrevistas a Expertos	76
V.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	95
VI.	CONCLUSIONES	99
VII.	RECOMENDACIONES	102
VIII.	REFERENCIAS	103

IX.	ANEXOS	
	ANEXO A – Matriz de Consistencia	109
	ANEXO B – Matriz de Categorización Apriorística	111
	ANEXO C – Guía de Entrevistas	115
	ANEXO D – Guía de Análisis Documental	118
	ANEXO E – Validación y Confiabilidad de Instrumentos	112

Resumen

La presente tesis tiene como objetivo explicar de qué manera afectó el IV Pleno Casatorio Civil a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento suscritos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018. La Investigación está orientado al cambio y toma de decisiones, toda vez que la finalidad es la búsqueda de soluciones respecto de la problemática, siendo que, por su naturaleza es de nivel explicativo, en razón que se construye sobre la base de la argumentación coherente y consistente de un problema práctico que afectó al Ejército del Perú en relación a los procesos de desalojo por vencimiento de los contratos de arrendamiento, de modo tal, que se ha efectuado el análisis de 10 expedientes judiciales y las entrevistas de expertos en la materia. Los resultados arrojaron que la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio afectó significativamente en los procesos judiciales de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú, debido que al considerar el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de posesión precaria se afectó la seguridad jurídica de los arrendadores, al percibir una situación contraria a lo que establecido en los artículos 1699 y siguientes del Código Civil respecto a la conclusión y efectos del arrendamiento, lo que imposibilitó que la recuperación del bien sea a través de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato, que debió ser tramitado ante un Juzgado de Paz Letrado como proceso Sumarísimo, en un menor tiempo.

Palabras clave: pleno casatorio, contrato de arrendamiento, vencimiento, posesión precaria.

Abstract

The objective of this thesis is to explain how the IV Civil Cassation Plenary affected the eviction processes due to the expiration of the lease contract signed by the Peruvian Army in the city of Lima during the years 2016 to 2018. The Research is aimed at change and decision-making, since the purpose is the search for solutions regarding the problem, being that, by its nature, it is of an explanatory level, because it is built on the basis of the coherent and consistent argumentation of a practical problem. that affected the Peruvian Army in relation to the eviction processes due to expiration of the lease contracts, in such a way that the analysis of 10 judicial files and the interviews of experts in the matter have been carried out. The results showed that rule 5.2 of the IV Plenary Cassation significantly affected the judicial processes of eviction due to expiration of the contract promoted by the Peruvian Army, due to the fact that when considering the expiration of the lease contract as a precarious possession assumption, legal security was affected. of the lessors, upon perceiving a situation contrary to what is established in articles 1699 and following of the Civil Code regarding the conclusion and effects of the lease, which made it impossible for the recovery of the property to be through an eviction process due to expiration of contract, which should have been processed before a Magistrate's Court as a summary process, in less time.

Keywords: plenary session, lease, expiration, precarious possession.

I. INTRODUCCIÓN

El trabajo propuesto en esta tesis está referido a una situación enmarcado a la asignación de casas de servicio a los miembros del Ejército del Perú en situación de actividad, que en mérito al Reglamento del Ejército N° 180-1, edición 2011 – denominada Sistema de Bienestar del Ejército, se les otorga de manera temporal a través de contrato de arrendamiento, hasta por un periodo de seis (06) años, viviendas (casas de servicios) para que sean utilizados conjuntamente con su familiares (esposas e hijos), con el único propósito de brindarles bienestar, cuya contraprestación es irrisoria que sólo sirve para realizar el mantenimiento de las casas de servicio, razón por la cual ante el incumplimiento de los arrendatarios en no devolver las casas de servicio al vencimiento del plazo del contrato, se ha fijado en los contratos de arrendamiento el pago de penalidades.

Sucede que, este acto de bondad, como parte del sistema de bienestar, es aprovechada de manera maliciosa por algunos de sus miembros del prestigioso Ejército del Perú, sobre todos en aquellos que pasan a la Situación Militar de Retiro o que ya no tienen una línea de carrera, que al haber vencido el plazo del contrato o encontrándose en una de las causales que da merito para devolver la casa de servicio, optando por continuar permaneciendo en las casas de servicio, muchas veces sustrayéndose de sus obligaciones como el pago de la cuota de mantenimiento – merced conductiva -, es así que en el marco del artículo 1703 del Código Civil a través de comunicación escrita (Carta Notarial) se solicita al arrendatario la restitución de la casa de servicio, otorgándosele un plazo prudente para que pueda efectuar la devolución del inmueble en las mismas condiciones que le fue entregado.

Ante la negativa del arrendatario de no querer restituir la casa de servicio cuyo plazo venció en demasía, el Ejército del Perú a través de la Procuraduría Pública se ve obligado a recurrir al órgano jurisdiccional, no sin antes recurrir al mecanismo de solución de conflictos a

través de la Conciliación Extrajudicial, vía previa que permite la admisibilidad de la demanda, en los procesos de desalojo.

En el periodo del año 2016 al 2018, que fue materia de análisis en la presente investigación, hemos podido advertir inconvenientes y limitaciones que se han generado en los procesos judiciales sobre desalojo, cuyo propósito y voluntad del Ejército del Perú fue la restitución del bien ante el incumplimiento de las obligaciones en el marco de un contrato de arrendamiento y de lo establecido en el artículo 1678 y 1681 del Código Civil, de modo tal que, permite al arrendador – Ejército del Perú – exigir a su arrendatario la devolución del bien, así como el pago de las penalidades si se hubieran pactado o en su defecto el importe igual a la renta del periodo precedente, hasta la devolución de la casa de servicio.

Estos inconvenientes se han suscitado a tenor de lo establecido en la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio, al considerar el vencimiento del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria, que afectó la seguridad jurídica en los procesos judiciales de desalojo por vencimiento de contrato en el Ejército del Perú, puesto que ante la conclusión de un contrato de arrendamiento, debido a las interpretaciones que han realizado los jueces en los casos analizados, han originado una disyuntiva al arrendador – Ejército del Perú – ya que se les ha limitado accionar causales que se encuentran previstas en la Ley – Código Civil – que les posibilita recuperar las casas de servicios, cuya competencia, por el importe irrisorio por la casa de servicio, son de los Juzgados de Paz Letrado y que en apelación sólo pueden llegar a los Juzgados Especializados como última Instancia, además, que en dicha vía pueden solicitar como pretensión accesoria el pago de las penalidades o en su defecto el importe igual que una renta convenida, hasta que se haga efectivo la restitución del bien; sin embargo, en aplicación de la regla establecida por el IV Pleno Casatorio, se les ha obligado accionar el desalojo - vencimiento del contrato - como una causal de ocupación precaria, procesos que han iniciado en los Juzgados Especializados y concluido en la Corte Suprema, a través del recurso de

Casación, generando un dilación excesiva en recuperar las casas de servicio, que ha ocasionado que estas casas de servicio no puedan ser asignadas a otros miembros del Ejército hasta lograr esta ardua y dura batalla.

La investigación fue dividida de la siguiente manera: i) Introducción, que comprende el planteamiento, descripción y formulación del problema, los antecedentes, la justificación, limitaciones y los objetivos; ii) Marco teórico y marco conceptual; iii) Método, que comprende el tipo de investigación, la población y muestra, la categorización de variables, el instrumento, los procedimientos, el análisis de datos, y las consideraciones éticas; iv) Los resultados, v) La discusión de resultados, vi) Las conclusiones; vii) Las recomendaciones; viii) Referencias bibliográficas; y ix) Anexos.

1.1. Planteamiento del problema

La Investigación titulada “Los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento en el Ejército del Perú a la luz del IV Pleno Casatorio - Lima 2016-2108”, generó interés debido a que en dichos periodos y hasta la actualidad la Procuraduría Pública del Ejército del Perú viene enfrentando problemas legales en el marco del propósito de recuperación de las casas de servicio que fueron entregadas en su oportunidad al personal militar en situación de actividad, de manera temporal, bajo la modalidad de arrendamiento.

Este beneficio que está regulado mediante Reglamento del Ejército N° 180-1, edición 2011 denominado Sistema de Bienestar del Ejército, es concedido al personal militar siempre y cuando el personal militar que postula a este beneficio cumplan con los requisitos que señala la norma interna; una vez otorgado, el tiempo máximo de permanencia en la casa de servicio es de seis (06) años consecutivos, salvo que el personal militar incurra en una de las casuales de devolución de la casa de servicio, como es el pase a la situación militar de retiro por la causal

de renovación o medida disciplinaria, o si el personal militar se excede los veinticinco años de servicio en el activo, o cuando salga cambiado de colocación a una guarnición fuera de Lima.

Es en el contexto de la concesión que, luego de haberse formalizado los contratos de arrendamiento con el personal militar beneficiario, el personal militar incumple su obligación de restituir el bien en el plazo pactado, por lo que el Ejército del Perú a través de la Procuraduría Pública del Ejército se ve en la obligación de iniciar las acciones legales en contra del personal militar. Estos procesos son tramitados como proceso de desalojo cuyo núcleo de la demanda recae en la modalidad de ocupante precario cuando debería demandarse por vencimiento de contrato.

En ese sentido, tiene relevancia el análisis de esta problemática al amparo de lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil del año 2012.

1.2. Descripción del Problema

Desde la vigencia del Código Civil Peruano de 1984 hasta la vigencia del Código Procesal Civil de 1993, los procesos de desalojo por vencimiento de plazo y por falta de pago, dependiendo de la cuantía, eran de competencia de los Juzgados de Paz Letrado; con el devenir del tiempo surgió una corriente doctrinaria y jurisprudencial que consideraba los supuestos de conclusión del arrendamiento como supuesto de posesión precaria por fenecimiento del título.

Este enfoque fue modificado mediante el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2008 y en el II Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010, en la que concluyeron:

Corresponde demandar desalojo por vencimiento de contrato debido a que si se mantiene la posesión de un bien inmueble pese a que ha transcurrido el plazo pactado a la fecha señalada de culminación en el contrato de arrendamiento debe entenderse que hay continuación del arrendamiento, convirtiéndose en uno de duración indeterminado (Corte Suprema de Justicia del Perú, 2012, p. 65).

En el año 2012 este vacío doctrinario que ya había sido superado fue tratado nuevamente en el IV Pleno Casatorio Civil, concluyendo en su regla 5.2 lo siguiente:

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 de contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Bajo esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título (Casación N° 2195 - 2011, 2012).

Este precedente ha generado mucha polémica, no solamente en la doctrina sino en la actuación jurisdiccional de los operadores jurídicos, además de ser un problema para los justiciables.

Esta problemática de manera particular nos traslada al Ejército del Perú, que a través de su Jefatura de Bienestar del Ejército otorga temporalmente al personal militar como parte del servicio de bienestar, casas de servicio en la modalidad de arrendamiento, cuya merced conductiva es bastante simbólica; este servicio de bienestar se brinda a todo el personal militar en situación de actividad que prestan servicio en la guarnición de Lima y que cumple con los requisitos establecidos en su reglamento interno regulado mediante RE 180-1 – Sistema de Bienestar del Ejército.

Muchas veces algunos beneficiarios de este programa de Bienestar al vencer el plazo de arrendamiento optan por no restituir el bien además de incumplir las obligaciones que han sido pactadas por ambas partes y señalados en el contrato de arrendamiento, por lo que el Ejército de Perú con el afán de preservar y garantizar el patrimonio del Estado inicia las

acciones pre judiciales en mérito al artículo 1704 del Código Civil y de los artículos 6 y 7 de la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación, modificado por Decreto Legislativo N° 1070 como requisitos de procedibilidad para la interposición de la demanda de desalojo.

El proceso de desalojo por vencimiento de contrato ha sido previsto en el artículo 546 del Código Procesal Civil; este proceso dependiendo de la cuantía se tramita ante un Juzgado de Paz Letrado, conforme lo señala el artículo 547 del Código Procesal Civil siendo un Juzgado Especializado en lo Civil el que actúa como segunda instancia en caso alguna de las partes impugne la resolución del A quo; esta situación, como se puede advertir, impide que esta demanda pueda conocerse en la Corte Suprema a través del recurso de Casación.

En el caso del proceso de desalojo por ocupante precario, por su naturaleza y complejidad se inicia en un Juzgado Especializado y puede concluir, vía recurso de Casación, en la Sala Civil de la Corte Suprema; esto genera consecuencias verdaderamente preocupantes, si se toma en cuenta el tiempo que deberá transcurrir el proceso judicial para exigir la restitución del bien luego del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, sabiendo lo previsible de la decisión de la Corte Suprema; adicionalmente, hay que considerar que durante todo el tiempo que transcurra para la culminación del proceso judicial, el arrendatario dejaría de pagar la renta pactada y no se podrían ejecutar las penalidades previstas.

Debido a las falencias en la administración de justicia, los procesos son excesivamente largos y no se cumplen los plazos; en el caso de los contratos de arrendamientos con el personal militar beneficiado con este programa de adjudicación temporal de bienes inmuebles, estos no tienen la mínima intención de restituir el bien inmueble al vencer su contrato. Esta situación se ha agudizado con la aplicación de la regla 5.2 establecida en el IV Pleno Casatorio. Recuperar un bien que ha sido cedido de manera temporal en mérito a un contrato de arrendamiento, resulta oneroso y causa perjuicio significativo no solo al Ejército del Perú en su calidad de

propietario, sino a los demás miembros del Ejército, que son potenciales beneficiarios a este programa de bienestar.

Pero esta problemática se extiende también a la sociedad civil en general lo que se ha convertido ya en un problema de orden social. En el caso concreto del Ejército del Perú, el hecho de no restituirse el bien inmueble a la fecha de vencimiento del contrato, los candidatos a beneficiarios, pierden esta oportunidad de gozar con los beneficios que otorga la institución a través de su Jefatura de Bienestar.

Con la emisión del IV Pleno Casatorio, existe un dilema entre la figura jurídica del vencimiento de contrato y el de ocupante Precario; por ello, es necesario formularnos la siguiente pregunta para poder entender la problemática que nos ocupa, ¿Si finalizado el contrato de arrendamiento y el arrendatario continua en posesión del bien, deviene en precario por fenecimiento del título o continua con el consentimiento del arrendador bajo las mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, tal como lo establece el artículo 1700 del Código Civil?, no obstante, debemos señalar que el artículo 1699 del Código Civil, prescribe que no es necesario aviso previo de ninguna de las partes al finalizar el plazo.

Se ha generado una confusión en el derecho civil, en la cual surge la problemática si el arrendador podría demandar desalojo por ocupación precaria o desalojo por vencimiento de contrato conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil; algunos juristas señalan que el arrendador deviene en precario, debido a que el título fenece cuando se le cursa el requerimiento por parte del arrendador; otros, consideran que no es necesario tal requerimiento, por lo tanto el arrendatario no deviene en precario.

De otro lado, esta situación ha generado un gran problema en la administración de justicia, los jueces resuelven de diversas formas ante casos similares, en algunos Juzgados de Paz declaran fundada la demanda sobre desalojo por vencimiento de contrato y al ser elevado en segunda instancia es revocado por la incompetencia del Juez, ello en mérito al IV Pleno

Casatorio Civil, lo que ha generado que el proceso se inicie en otra instancia, al haber sido considerado la figura jurídica de vencimiento del contrato como una de ocupación precaria. En otros casos el Juez de Paz declara improcedente la demanda y al ser elevados a segunda instancia, el Ad quem, fundamentando su decisión de la existencia de una dependencia que tiene el demandado al continuar pagando una merced conductiva y que si bien el IV Pleno Casatorio Civil ha establecido los supuestos de posesión precaria, al existir un pago de renta entre las partes no se subsumiría en el supuesto de ocupante precario, sino ante uno de vencimiento de contrato, por lo tanto resuelve con la nulidad de la resolución que declaró improcedente la demanda por vencimiento de contrato y al retornar a primera instancia el A quo admite la demanda de desalojo por vencimiento de contrato, para posteriormente emitir una sentencia favorable para el demandante por vencimiento de contrato. Por último, en otro caso, el Juez de Paz declara fundada la demanda de desalojo por vencimiento de contrato y al ser elevado en segunda instancia, el Superior en grado, haciendo una interpretación del IV Pleno Casatorio y tomando como sustento el artículo 1700 del Código Civil, e invocando los principios de autonomía de la voluntad de las partes y el consensualismo previstos en los artículos 1352 y 1353 del mismo cuerpo legal, se confirma la Sentencia en primera instancia.

Tomando como referencia estos casos, se puede apreciar la problemática social y jurídica que ha generado el IV Pleno Casatorio Civil al configurar el desalojo por vencimiento de Contrato como una de ocupación precaria.

Se debe precisar que el vencimiento de plazo presupone la existencia de un Contrato de arrendamiento de inmueble y alude a aquella causal que se plantea en la demanda de desalojo mediante la cual se le comunica al arrendatario la extinción de la relación contractual, específicamente, la terminación del contrato de arrendamiento, con cuya pretensión se exige al demandado la restitución del bien a su propietario o poseedor o a aquel que tiene derecho a exigir la restitución del mismo; además, el vencimiento del plazo de un contrato acarrea

consecuencias sobre los derechos y obligaciones que se han establecido dentro del contrato de arrendamiento.

La problemática que la presente investigación propone, ha sido objeto de discusión por expertos en diversos escenarios académicos, tanto es así que ha sido objeto de debate en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017 realizado el 3 y 4 de noviembre en la ciudad de Chiclayo cuyo tema tratado fue justamente “El Proceso de desalojo: consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido” llegando a concluir por mayoría lo siguiente:

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 Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, 2017)

En síntesis, de lo acordado en dicho Pleno se puede precisar que solamente el envío de una carta notarial convierte en precario al arrendatario con contrato vencido; contrario sensu, para iniciar un proceso de desalojo por vencimiento de contrato no es necesario el requerimiento del bien mediante carta notarial. En ese extremo, se considera que esta situación constituye un límite al ejercicio del derecho del arrendador; asimismo, genera mucha más incertidumbre y confusión ya que en la Casación N° 4628-2013-Arequipa, la Corte Suprema señaló que era correcto considerar como precario al poseedor con obligación de restituir el bien debido a que, con fecha posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento se le invitó a una conciliación. Por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de

devolución del inmueble arrendado, desde la fecha del acta de conciliación, el arrendamiento deviene en fenecido.

Si bien esta Casación no es vinculante, considero que criterios de esta naturaleza incrementa la incertidumbre jurídica de los arrendadores al verse desprotegidos de preservar su derecho de propiedad frente a un contrato de arrendamiento vencido.

1.3. Formulación del problema

A continuación, se procederá a formular los problemas de la investigación que se propone:

1.3.1. Problema General

¿De qué manera afectó el IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento en el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018?

1.3.2. Problemas Específicos

¿De qué manera afectó el acuerdo 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima por vencimiento de contrato al considerarse al arrendatario como ocupante precario entre los años 2016 al 2018?

¿De qué manera la invitación a una conciliación extrajudicial desnaturalizó los procesos de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú convirtiéndolo en proceso de desalojo por ocupante precario durante los años 2016 al 2018?

1.4. Antecedentes

1.4.1. Antecedentes Internacionales

Maldonado (2018) en su tesis de investigación denominada: “El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fondos destinados a la vivienda”; investigación para optar el Título de Abogacía, por la Universidad Mayor de San Andrés - Bolivia, señaló que el objetivo principal de la investigación es definir de una manera precisa sobre la necesidad de incorporar en el vigente Código Civil de Bolivia, los plazos que ambas partes han expresado como manifestación de su voluntad en contratos respecto a fundos urbanos destinado para fines de uso de vivienda, dada las múltiples falencias acerca de la norma jurídica positiva por carecer de una regulación al respecto, que permite establecer en los contratos plazos sumamente excesivos - de carácter indefinido, e incluso que va más allá de la muerte de los sujetos arrendatarios; para este trabajo de investigación han recurrido a una muestra significativa de 10 abogados litigantes y 50 inquilinos o arrendatarios de viviendas; los resultados de las muestras trajo la siguiente conclusión: se evidencia que el 44.28% de las familias no llegan a tener una vivienda propiamente dicha y que tienden a vivir bajo diversas modalidades, siendo una de ellas el alquiler cuya característica deviene del programa anti – crediticio; otra de las figuras es el comodato, o en su defecto haber ocupado el bien en calidad de cuidadores o usufructuarios, sin que esto implique contraprestación alguna. De otro lado, se ha llegado establecer como propuesta para dar solución a la problemática, la promulgación de una normatividad que regule el inquilinato, ello permitirá de manera objetiva que la población que no cuenta con vivienda se pueda acoger a un contrato de alquiler con las garantías que no puedan ser desalojados en cualquier momento, bajo cualquier excusa, por sus propietarios.

Venegas (2013) en su tesis de investigación denominada: “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato en la ciudad de Quito en el año 2013”, investigación para obtener el Título de Abogado por la Universidad Central de Ecuador; señalan como objetivo principal de la investigación, determinar el proceso de las relaciones contractuales de arrendamiento, que permita la

búsqueda de un equilibrio para ambas partes conforme a lo establecido en la Ley de Inquilinato. La conclusión a que arriba la investigación deviene en el crecimiento de la población como factor de la escasez de viviendas, que conlleva la necesidad de arrendar un bien inmueble a familias que por múltiples razones no pueden adquirir una vivienda propia; de otro lado, en las relaciones contractuales se tienden a presentar varios conflictos permanentes de interés, siendo que en tales casos se pueda dar por la insuficiencia de información requerida, y por el limitado conocimiento de las partes en la celebración de los contratos de arrendamiento, ello ha traído como consecuencia la vulneración de los derechos de los arrendatarios; así como, haberse dado un efecto subsecuentemente sobrevalorizado en el cumplimiento de sus obligaciones.

1.4.2. Antecedentes Nacionales

Chávez (2008) en su tesis titulada “Procesos de desalojo por vencimiento de Contrato” investigación para optar el grado de Maestro, por la Universidad Mayor de San Marcos, señaló que la finalidad de su investigación fue explicar las causas de la demora de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, así como las causas y condiciones que contribuyen, el tiempo promedio de su duración y cuáles son sus efectos. La conclusión más relevante en dicho estudio expresa que la actuación omisiva de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo que, al no cumplir con los plazos señalados por el Código Procesal Civil en la tramitación de las causas en general y las de desalojo por vencimiento de contrato en particular, contribuyen también a la demora de su culminación.

Lama (2011) en su tesis titulada “La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano” investigación para optar el grado de Maestro, por la Universidad Católica del Perú, se propuso como uno de los objetivos de su investigación explicar la disparidad en los

pronunciamientos jurisprudenciales y su falta de homogeneidad en la determinación de una posesión precaria; además, señala que la incorporación del concepto de posesión precaria en la norma positiva sustantiva ha sido defectuosa, pues debió regularse normativamente una mayor precisión en lo referido a la posesión ilegítima, pues se ha llegado a confundir la naturaleza ilegítima de la posesión precaria, pretendiendo clasificarla en un rubro distintivo, como ha sucedido en alguna jurisprudencia reciente, lo cual puede traer consigo un errado mensaje a la comunidad. La conclusión más relevante para el presente estudio expresa que la regulación normativa de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se aprecia un defecto que es necesario corregir a efecto de evitar complicaciones jurisprudenciales; asimismo, señala que no hay posesión precaria cuando se ejerce en virtud de un título legítimo, o con título oponible al que porta el demandante, y no es precario el poseedor inmediato, respecto del poseedor mediato, en razón del título que los vincula; sin embargo sí podría serlo respecto del propietario, si el poseedor mediato no se encontraba autorizado para ceder la posesión o conceder título posesorio alguno.

Gonzales (2018) en su tesis titulada “El Desalojo Express como mecanismo para que el arrendador recupere de manera inmediata el bien en la legislación Civil Peruana” en su investigación para obtener el grado académico de Maestro, por la Universidad Santiago Antúnez de Mayolo, se propuso como uno de los objetivos de estudio explicar los alcances y limitaciones de la doctrina jurisprudencial vinculante sostenidas en las reglas N° 01, 02, 5.1, 5.2 y 5.4 del IV Pleno Casatorio, emitido por la Corte Suprema de la República en relación al desalojo en nuestra legislación. La conclusión más relevante está referido al análisis de las deficiencias en la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, así como las contradicciones respecto a su aplicación, teniendo como fundamento lo sostenido por el IV Pleno Casatorio, de la que se evidencia que el enunciado normativo no coadyuva la

recuperación de la propiedad en el menor plazo, en este razonamiento, el enunciado normativo tendría que tener muchas precisiones de tal forma que se logre medianamente su propósito.

Castillo (2015) en su tesis titulada “El vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario” investigación para obtener el título de Abogado, por la Universidad Privada Antenor Orrego se propuso como objeto de estudio determinar de qué manera el propietario de un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, al vencimiento de este por las causales previstas en la Ley, puede demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria en el Perú. Las conclusiones más relevantes expresan 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 ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto resarcimiento económico; asimismo, el artículo 911 del código civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo, que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido, dicho artículo no especifica cuando un título fenece.

Amaya (2016) en su tesis titulada “El Cuarto Pleno Casatorio y el Vencimiento del Contrato de Arrendamiento como supuesto de Ocupación Precaria” investigación para obtener el Título de Abogado, por la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo, se propuso como objetivo de estudio explicar cómo la regla establecida como precedente judicial vinculante en el IV Pleno Casatorio Civil respecto al vencimiento de un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, que lo califica como precario, afecta la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador demandante. La conclusión de la investigación sostiene que del análisis y crítica de la Casación N° 196-2001- Lima, el arrendatario no puede convertirse en poseedor precario, ya que el hecho de requerírsele la restitución del bien a través de carta notarial o conciliación

extrajudicial no implica que el arrendador deje de pagar la renta convenida en el contrato; de no efectuarlo, el propietario puede exigir el pago de la renta mensual incluyendo el pago de las penalidades; en el caso del ocupante precario, no cabe la posibilidad de exigir estas obligaciones por su naturaleza jurídica (la inexistencia de un título o título vencido).

Bendezú (2017), en su tesis titulada “Principios y Derechos del propietario en los procesos de desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 – 2016”, investigación para obtener el título profesional de Abogado, por la Universidad César Vallejo, se propuso como objetivo de estudio explicar de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio. La conclusión más relevante señala que la afectación de los principios y derechos del propietario son a consecuencia de la aplicación del segundo supuesto del Cuarto Pleno Casatorio, utilizada como una herramienta favorable para el arrendatario, al otorgarle la calidad de ocupante precario, por el simple hecho de requerirle la restitución del bien, quedando de esta forma el título fenecido, lo que ha generado que las demandas de desalojo por resolución de contrato devienen en innecesarias o extintas.

1.5. Justificación de la Investigación

La presente investigación advierte relevancia en la medida que permitirá analizar, interpretar y explicar el contenido de los artículos 1700 y 1704 del Código Civil en lo relativo al vencimiento del contrato de arrendamiento. Si bien el IV Pleno Casatorio en su regla 5.2 le ha dado una connotación de Posesión Precaria, sin embargo es pertinente realizar un análisis detallado de dicho Pleno Casatorio Civil a fin de indagar si debe eliminarse la figura de la demanda de desalojo por la causal de vencimiento de contrato, en la perspectiva de evitar el ejercicio abusivo o el ejercicio irregular de la posesión causando perjuicios a la entidad

benefactora en la medida que – en base a una interpretación aparentemente equivocada del artículo 1700 del Código Civil-, pretenda perennizarse sin derecho alguno en propiedad ajena.

Este estudio permitirá diferenciar las circunstancias en las que debe invocarse la figura jurídica del vencimiento de contrato o del ocupante precario; asimismo, en los procesos judiciales, al momento de calificar la demanda de desalojo por vencimiento de contrato prevista en el artículo 1681 y 1700 no pueda basarse en el precedente del IV Pleno Casatorio que hace referencia una errada interpretación, derogando en la práctica la causal de desalojo por vencimiento de contrato, a que da lugar la situación prevista en el artículo 1700 del código civil, de esta manera se garantizaría el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

De otro lado, la investigación que se propone tiene la perspectiva de explicar que los procesos judiciales se tramiten conforme lo establecido en el inciso 4 del artículo 546 del Código Procesal Civil, referido a los procesos de desalojo; además de la aplicación del tercer párrafo del artículo 547 del mismo cuerpo jurídico que señala: “(...) 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 (...)”. De este modo, de tramitarse los procesos judiciales de desalojo por vencimiento de contrato a través de los Juzgados de Paz Letrados por razón de la cuantía, y de ser apelados en segunda instancia culminaría ante un Juzgado Especializado Civil, lo que resultaría que el proceso en estas instancias no sea dilatorias o burocráticas.

1.6. Limitaciones de la Investigación

En el desarrollo de la investigación que se propone, es previsible que se presenten las siguientes limitaciones:

Dificultades de acceso a la información contenida en los expedientes judiciales que ha promovido el Ejército del Perú toda vez que se encuentran custodiados en el local de la Procuraduría Pública del Ejército, ubicado en el cercado de Lima y en la sede del Departamento de Administración de Casas del Ejército. El acceso a ellos es limitado, sin embargo, se puede superar esta dificultad tramitando los permisos correspondientes ante las autoridades que tienen a su cargo.

Los expedientes que se encuentran bajo custodia de la Procuraduría Pública del Ejército se encuentran incompletos y no presentan una correlación cronológica del proceso seguido. Esta situación representa una dificultad en la recolección de información; para superar este inconveniente se tiene que efectuar un cruce de información con los expedientes que se encuentran en los archivos judiciales de la Corte Superior de Justicia de Lima derivados de los procesos conocidos y resueltos por los Juzgados de Paz Letrados y Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo General

Explicar de qué manera afectó el IV Pleno Casatorio Civil a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento suscritos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018.

1.7.2. Objetivos Específicos

Explicar de qué manera afectó el acuerdo 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil a los procesos de desalojo promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018, por vencimiento de contrato al considerarse al arrendatario como ocupante precario.

Explicar si la invitación a una conciliación extrajudicial desnaturalizó los procesos de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú entre los años 2016 al 2018, convirtiéndolo en proceso de desalojo por ocupante precario.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Conceptual

2.1.1. *El Contrato*

El Contrato como tal, es un hecho jurídico que genera obligaciones a las partes, con el único propósito de satisfacer sus propios intereses con efectos patrimoniales, por lo tanto, el contrato nace de la declaración de la voluntad de las partes, otorgándoles el derecho efectos que garantizan la voluntad expresada; Torres Vásquez (2012), sostiene que:

La definición del contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica (Art. 1351 C.C.) corresponde a su noción clásica que tiene como núcleo central al “consentimiento”, expresión del acuerdo de voluntades coincidentes. El Contrato es inexistente si falta el acuerdo de las partes sobre todas las estipulaciones contractuales; generalmente, las partes con el contrato regulan sus intereses superando normalmente, un efectivo o potencial conflicto. (pp. 21-22).

El enfoque del Contrato al negocio jurídico implica una modalidad del acto jurídico, pues recae en un hecho jurídico voluntario; por ser bilateral el contrato siempre intervendrán dos o más partes, con el único propósito de crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Según Miranda (2014), el contrato como manifestación de la voluntad de dos personas naturales o jurídicas, producen efectos jurídicos constitutivos, modificadas o extintivas (p. 40), en consecuencia, el contrato engloba al derecho obligacional, no sólo creando obligaciones, sino también regulando, modificando o extinguiéndolo. Este concepto también es desarrollado por De la Puente (2006), quien señala que el contrato al tener una naturaleza

jurídico plurilateral y patrimonial, necesariamente debe exteriorizar la manifestación de voluntad y la creación de una relación jurídica (p. 36), como elementos esenciales del contrato.

La doctrina y legislación internacional tiene una definición similar a la definición regulada en nuestro actual Código Civil, como es en el caso de la legislación Chilena que establece en el artículo 1438 de su Código Civil que el Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Según Alessandri (2011), el contrato es un acto voluntario de la persona que produce efectos jurídicos; es un acto bilateral con la concurrencia voluntaria de dos o más personas que tiene la particularidad de convención porque su objetivo es crear obligaciones mutuas (p.4)

2.1.2. Forma del Contrato

La forma del contrato es el medio social a través del cual las partes manifiestan su consentimiento. Ese medio o forma de comunicación social puede ser el lenguaje verbal, el escrito, el informático, un simple gesto (como un movimiento de cabeza para aceptar una oferta, levantar la mano en una subasta pública, introducir una moneda en una máquina automática, etc.), un comportamiento concluyente que revele su existencia, el silencio circunstanciado. En ese sentido, Torres Vásquez (2012) sostiene que:

La forma es el medio por el cual las partes contratantes manifiestan su voluntad. Un contrato no puede existir y vincular a las partes si la voluntad no es exteriorizada (verbalmente, por escrito o tácitamente). La forma es, por tanto, la vestidura exterior de la manifestación de voluntad, se identifica con ella, sin la cual el contrato, y el acto jurídico en general, no sería conocible. En otros términos, la forma es el vehículo mediante el cual la voluntad es exteriorizada o, como otros dicen, la modalidad exterior mediante la cual el acto jurídico es percibido. (p.563)

Las partes pueden decidir la forma que crean conveniente para manifestar su voluntad. Ésta tiene que ser la más idónea para la concreción del acto y dar a conocer exactamente su intimidad por medio de la manifestación de la voluntad. La forma contractual en el Código Civil es el de plena libertad, sin embargo, la Ley exige el cumplimiento de cómo hacer efectiva las obligaciones establecidas en el contrato. Miranda Canales (2014) sostiene que: “Existen diversas formas para contratar, las que deben tenerse en cuenta para no causarla nulidad del contrato, que elimina y destruye la contratación, creando el caos que perturba la paz social” (p.57).

De ello se infiere que la forma del contrato es el medio por el cual las partes regulan sus intereses particulares de naturaleza patrimonial; por su parte Torres (2012), sostiene que la manifestación de la voluntad de las partes debe exteriorizarse de cualquier forma, ya sea oral o tácita, de tal forma que conlleve la consecución del mismo negocio jurídico (p 581); la inexistencia de la forma en el contrato implica la ausencia del consentimiento.

2.1.3. Efectos del Contrato

Los efectos del contrato es la consecuencia jurídica que producen para las partes, que consisten en crear, modificar, transferir o extinguir obligaciones, señala Miranda (2012), que el artículo 1363 del Código Civil establece que los efectos del contrato están enmarcados a las partes contratantes y a sus herederos, salvo si se trata de derechos y obligaciones que no sean transmisibles (p. 68), en efecto, la herencia traslada derechos y obligaciones inherentes a la del causante.

El efecto del contrato, al tener la naturaleza de creador de normas jurídicas entre particulares (privados), queda limitada a las partes que han intervenido en su celebración y los herederos de éstas, por ser quienes las suceden en todos sus derechos y obligaciones; los terceros no se pueden perjudicar ni beneficiar con un contrato que no fueron parte, de ello

Miranda (2014), sostiene que las obligaciones que se han pactado en el contrato son de carácter obligatorio para las partes, adquiriendo estas, fuerzas de ley para ambas partes (p. 69); el efecto del contrato obliga a las partes su cumplimiento como manifestación de la voluntad.

2.1.4. Terminación del Contrato

El código civil ha previsto las formas de resolución del contrato, siendo estas mediante acuerdo mutuo de las partes o por mandato judicial o en su defecto mediante el mecanismo arbitral; señala Miranda (2014), que el contrato puede extinguirse ya sea por causas naturales o violentas, que se desencadena a la resolución o rescisión del mismo (p. 71), siendo estas las formas de terminación del contrato.

Si un contrato no se pronuncia o los términos contractuales son ambiguos con respecto al derecho de una de las partes, se puede resolver de manera unilateral; en este supuesto una de las partes podrá solicitar a la autoridad competente la resolución del mismo, señala Miranda (2014), que la resolución se invoca judicial o extrajudicialmente, sus efectos se retrotraen a la causa que lo origina, tal es así que las partes deben restituir las prestaciones al estado originario y de no ser posible deben rembolsar el importe equivalente en ese momento (p. 71), como consecuencia de la resolución del mismo.

2.1.5. La Posesión

La posesión como derecho, es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho; dicho de otra manera, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros. Sánchez Palacios Paiva (2003), sostiene que la palabra Posesión ha tenido diversas acepciones, como:

Etimológicamente la palabra posesión deriva de la voz latina “possidere”, a su vez compuesta de “sedere” y del prefijo de fuerza “pos”, significa sentarse, establecerse,

estar establecido, y sirve para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa, que otorga aquella la posibilidad de utilizar el bien con exclusividad. Esta última es un rango esencial, como resulta del ejemplo dado por Savigny: el barquero utiliza su barco y también el agua en que navega; pero sólo es poseedor del barco, ya que, en su relación con el agua, falta el elemento de exclusividad. (p.15)

A través de la historia la posesión surge cuando la propiedad aún no se encontraba definida; es así que la ocupación individual de las tierras que dejaron de ser comunes y las disposiciones de las cosas muebles eran defendidas empleando la fuerza. En ese sentido Sánchez Palacios Paiva (2003) sostiene que:

En los tiempos medievales, la iglesia católica crea el Derecho Canónico y los pueblos germanos invasores de occidente traen su derecho consuetudinario. Ambos derechos hacen sentir su influencia en el nuevo ordenamiento jurídico, más en materia de posesión se impone el concepto romano con sus dos elementos el “corpus” y el “*animus*”, que así se impone. (p.21)

Después de tanto tiempo y a consecuencia de la evolución gradual, la defensa privada y la recuperación de lo que había sido despojado merecieron el respaldo social; de esta forma nace la posesión, con tendencias legales y fines de protección. Sobre el particular Sánchez Palacios Paiva (2003) señala que:

Al iniciarse el proceso de codificación en la Edad Media y los llamados tiempos modernos, según la clásica división de la Historia, continua el predominio del concepto romano de la posesión, y cuando la Revolución Francesa conmocionó al mundo, irrumpiendo con nuevas ideas políticas y puso fin al régimen feudal, los bienes desvinculados pasaron a regirse por el mismo Derecho viejo, basado en los antiguos principios romanos. (p.22)

Teniendo como fundamento estos acontecimientos es factible definir a la posesión como una situación o estado de hecho de la cual derivan consecuencias jurídicas; en términos más amplios cabe señalar que el poseedor, es aquel que actúa como titular de un derecho o atributo, sin interesar que sea el verdadero dueño, goza de las ventajas y soporta los deberes que normalmente corresponde gozar y soportar al titular del respectivo derecho o atributo. Sostiene Sánchez (2003), que desde el Código Civil de 1936, el concepto de posesión dio un giro radical en el Perú, cuando se sustituyó el criterio sostenido por Savigny por el de Ihering, de esta forma se elimina el elemento intencional de la posesión; en este sentido, a todo poseedor se le reputa dueño y debe desvirtuarse esa presunción demostrándose que es un poseedor inmediato, es decir que posee en merito a un contrato (p. 36). Por lo tanto, goza de la protección posesoria.

Poseer es tener una cosa corporal sean estos bienes muebles o inmuebles, con el propósito de tenerlas para sí o para otro; es decir, es el poder jurídico que el hombre establece sobre la cosa de conformidad a su voluntad individual. Cuando ambos poderes se concentran en la misma persona, el hecho es conforme al derecho. En esa línea de pensamiento Vásquez Ríos (2003) afirma que: “La posesión se protege, bien, porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien, como DERECHO, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad” (p.142).

A. Naturaleza Jurídica de la Posesión. A nivel de la doctrina se ha debatido si la posesión es un hecho o un derecho; debe entender que la posesión no es un derecho propio. Es necesario que la norma lo proteja como tal, para que un poseedor no se vea en la obligación de probar su título posesorio cada vez que alguien intente interrumpir su posesión. Gonzales Barrón (2005) sostiene que: “la posesión como ... poder de hecho, ... no requiere contar con derecho alguno que [acredite como tal, sin que esto implique] consecuencias jurídicas” (p.

266). En este sentido, la doctrina se ha dividido con el afán de determinar la naturaleza jurídica de la posesión.

Así, se puede distinguir tres corrientes principales que abordan el estudio de la posesión: la primera sostiene que es un hecho, porque está basado en circunstancias materiales y protegida por la norma, independientemente de si existe o no el derecho; otra, argumenta que es un derecho, pues reúne elementos básicos del derecho individual del sujeto, en otras palabras garantizado jurídicamente; y por último, se considera que la posesión originariamente es un hecho pero a la vez es un derecho, pues el hecho nace de una determinada consecuencia jurídica. Según Savigny, la posesión es un “hecho”, porque está basado en situaciones materiales, siendo su carácter originario productor de consecuencias jurídicas, es decir, es un “hecho Jurídico”; contrariamente Ihering, quien concibe a la posesión como un interés jurídicamente protegido, sostuvo que este es un “derecho”, (como se citó en Gonzales, 2005, p.267); partiendo de esta premisa, la posesión sería un derecho, toda vez que reúne un acto de voluntad reconocido por la ley, lo que conlleva una protección enmarcada en el ordenamiento jurídico contra todo aquel que quiere desconocerla, incluyendo con el propietario del bien.

B. Teorías de la Posesión.

Teoría subjetiva. Esta teoría llamada también clásica o tradicional fue abordado por Savigny en el año de 1803, en su obra titulada “Tratado de la posesión según los principios del Derecho Romano”; Sánchez (2003), sostiene que Savigny elaboró la teoría subjetiva de la posesión, donde enfocó a la posesión como la exteriorización de la propiedad concluyendo que al poseedor se le presume propietario, salvo prueba en contrario (p. 25). Esta teoría establece una presunción relativa, de tal forma que todo poseedor, en principio, posee para sí, hasta que se demuestra lo contrario.

Savigny sostiene que no son poseedores: el arrendatario, el usufructuario, el depositario, el comodatario; dado que, a pesar de tener la cosa y tener *animus possidendi*, carece

del *animus domini*, pues saben que no son propietarios; en otras palabras, no se trata de creerse dueños de la cosa, sino de tener un comportamiento como tal. Sánchez Palacios Paiva (2003) señala que:

Para Savigny, el poseedor se caracteriza por una voluntad especial, distinta de la voluntad general que debe existir en todos los actos jurídicos. Es algo así como una orientación de la voluntad de poseer la cosa para determinados fines, a la manera como sucede con el dolo en los hechos ilícitos. Lo mismo sucede en los actos jurídicos, los que no son solamente actos voluntarios lícitos, sino que en ellos la voluntad se encamina hacia un propósito determinado, ya que tiende a producir una modificación en el estado jurídico de las personas: crear un derecho, modificarlo o extinguirlo. (p.25)

Para esta escuela, la posesión busca proscribir la violencia entre privados que debaten sobre el derecho a poseer los bienes, en tanto las autoridades judiciales resuelvan sobre el mejor derecho; Sánchez (2003), teniendo como fundamento esta teoría sostiene que para ser poseedor se requiere de la exteriorización de la voluntad sobre la cosa actuando como dueño (p. 26). Por lo tanto, el precario al carecer de este elemento deviene en una posesión precaria.

Teoría Objetiva. Esta teoría que fue sostenida por Ihering en el año de 1889 en su obra titulada “La Voluntad en la posesión”, teoría que es contraria a lo sostenido por Savigny. Sobre el particular, Gonzales (2005), sostiene que Ihering no rechaza la voluntad en poseer la cosa, sino que el poseedor tiene la intención de comportarse como propietario; es decir no basta el contacto físico entre el sujeto y el bien, sino que debe haber la voluntad de poseer la cosa (p. 253). Uno no existe sin el otro, de esta forma, la posesión es la voluntad materializada en la relación fáctica.

Entonces, se puede inferir que la posesión es un contexto de hecho, que sólo basta el hecho de tener el bien, como bien señala Sánchez (2003), la posesión pretende ser reconocida

jurídicamente por sí misma, identificando su sustento en la voluntad en sí, el hecho por el cual la voluntad humana se realiza sobre las cosas y debe ser respetada y reconocida por el Derecho sin examinar si es útil o dañosa (p. 27). Es decir, su comportamiento como tal es protegida jurídicamente.

Ihering, quien ha tratado más extensamente este tema, señala que la posesión es la exteriorización de la propiedad y debe ser protegida porque los propietarios no siempre pueden probar el dominio. Lama More (2013) sostiene que: “En el fondo, la teoría objetiva de la posesión, sostenida por Ihering, busca la protección de la propiedad, pues considera que la posesión, en su condición originaria, no es otra cosa que la propiedad en defensiva” (p. 46). En ese sentido, debemos entender en esta teoría, la diferencia que existe entre posesión como hecho, que no es otra cosa que el comportamiento sobre los bienes y la posesión como derecho, tal como lo define el artículo 896 del Código Civil, pues la posesión como hecho preexiste a su regulación en la norma jurídica.

2.1.6. La Posesión en el Derecho Civil Peruano

La tendencia doctrinaria nacional sobre la posesión no ha sido uniforme con la noción recogida por el Código Civil de 1984; algunos consideran que fue recogida por la teoría objetiva de Ihering, mientras otros señalan que acoge la teoría subjetiva de Savigny. Al respecto Lama (2012), sostiene que el Código Civil Peruano reconoce a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, como tal no es necesario que el sujeto que ejerce la posesión deba contar con esa voluntad como tal “animus domini”, este concepto es concordante con la definición de propiedad establecido en el Código Civil, que señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (p. 80). Conforme al artículo 896 del Código Civil se puede sostener que la posesión predomina como un derecho subjetivo, pues al señalar que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o

más poderes inherentes a la propiedad”, este enunciado se está refiriendo a un derecho real propio, que surge de la conducta del sujeto sobre la cosa.

Gonzales (2005) sostiene que:

El ordenamiento jurídico consagra la asignación de los bienes en dos planos. En un primer nivel el ordenamiento atribuye a los bienes de una manera provisional, y ésta es la misión que cumple la posesión considerada en sí misma, ya que a través de ésta se mantiene el orden de atribución de los bienes tal como se encuentra en un momento dado. Esto se consigue protegiendo al poseedor en un plano provisorio, en tanto no sea vencido por el titular del derecho. En un segundo nivel, el ordenamiento atribuye los bienes de una manera definitiva mediante la propiedad y los demás derechos reales. En este nivel definitivo, el poseedor será vencido por el titular del derecho. La contraposición entre ambos planos es clara: la posesión es el ejercicio de hecho sobre un bien (¡lo tengo en mi poder!) – art. 896 C.C.-, mientras la propiedad o cualquier otro derecho real es un poder jurídico reconocido por Ley (¡tengo un título!) – art. 923 C.C.- . (pp. 264 y 265)

De ello se puede decir que la posesión es un derecho real autónomo, pues difiere a la titularidad que se ve reflejado en el comportamiento del poseedor; es decir, no es igual el derecho de posesión, que deriva de la conducta propia del sujeto, que el derecho a la posesión, que proviene de un título; en otras palabras, no todo aquel que tiene derecho de posesión ostenta un título, y no todo aquel que cuenta con título posee el bien.

2.1.7. Elementos de la Relación Posesoria

Nuestro ordenamiento jurídico recoge cuatro elementos en la relación posesoria: i) El poder de hecho, ii) La voluntad, iii) Los sujetos, y iv) El objeto de la posesión.

La condición de poseedor requiere la capacidad natural que conlleve el poder de hecho, lo que la doctrina denomina la capacidad para entender y querer sus propios actos. Se debe entender que la capacidad natural no es lo mismo que la “capacidad de ejercicio”. Gonzales Barrón (2005) sostiene que:

El elemento más evidente de la posesión es la relación de hecho sobre un bien, o como lo llama nuestro Código el “ejercicio de hecho” (art. 896 C.C.). Por poder de hecho se entiende usualmente la sujeción del bien a la persona y el correspondiente señorío hacia el bien. Esta sujeción implica un constituyente material, exteriorizado, llamado por los romanos “*posses – sio corpore*” o más brevemente “*corpus*”. (p. 278)

La posesión es el acto de tener, sumado a la voluntad de querer; es decir, es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con el ánimo de propietario, lo que es denominada detentación, llamada comúnmente posesión precaria. Para que ese detentar se transforme en posesión, se requiere el *animus dominis*. El poseedor se comporta como dueño de la cosa. Gonzales Barrón (2005) sostiene que:

La doctrina más moderna hace una atinencia importante: la injerencia inicial, necesaria para fundar la relación de hecho, requiere propiamente un acto voluntario. En cambio, en la fase de injerencia sucesiva, cuando no se realizan actos singulares de señorío (por ejemplo: se cerca el lote de terreno, pero no se realiza ningún otro acto), se entiende que el poseedor mantiene la voluntad de posesión basada en el acto inicial de injerencia o de apropiación, y teniendo en cuenta que no existía una voluntad opuesta de poner fin a su propio poder. (p.293).

Siendo la posesión un hecho jurídico voluntario no requerirá para su adquisición o goce la capacidad plena de ejercicio requerida para celebrar un negocio jurídico, sino tan solo de una capacidad natural que permita ostentar el poder de hecho, según Gonzales (2005), el Código Civil sostiene que la condición de poseedor no se encuentra vinculada a

condicionamiento alguno, por lo tanto, cualquier persona sea natural o jurídica puede ser poseedor (p. 301).

La posesión es una relación de hecho que vincula al hombre con los bienes, también Gonzales (2005), ha sostenido que tradicionalmente se ha entendido que el objeto de los derechos reales son los bienes, y que el objeto de los derechos obligacionales son las conductas debidas (p. 304), por lo tanto, el objeto sobre el que recae el dominio factico del poseedor es los bienes.

2.1.8. Clases de Posesión

A. Posesión Mediata e Inmediata. Existe una relación jurídica entre el poseedor inmediato y el poseedor mediato, siendo que el primero de los nombrados posee de manera inmediata y de manera temporal, ejerciendo su poder de hecho sobre el bien mediante un acto derivado del segundo; es decir determina el derecho limitado que tendría el primero sobre la cosa a conservarla y disfrutarla. La doctrina denomina poseedor mediato al que ejerce su poder de hecho por intermedio de otro, y poseedor inmediato al que tiene actualmente la cosa. Vásquez Ríos (2003) sostiene que: "... la posesión inmediata es aquella que se ejerce actual y temporalmente, mediante un acto derivativo que le atribuye al poseedor inmediato una determinada condición jurídica." (p.176)

Cuando una persona detenta físicamente para sí un bien en merito a un título que fue otorgado por otra persona, se entiende que el ejercicio de la posesión fue inmediato, Gonzales Barrón (2005) sostiene que:

Es muy común que alguien entregue a otro el poder de hecho sobre un bien, con el fin de que éste lo use o controle temporalmente en mérito de un vínculo jurídico y luego lo devuelva. Durante ese ínterin, ambas partes mantienen la condición de poseedores. El que recibe el bien es el "poseedor inmediato" o "intermediario posesorio", mientras el que espera la devolución es el "poseedor mediato". Puede considerarse como

intermediarios de la posesión al usufructuario, al acreedor prendario, al arrendatario, al comodatario, al precario. (p. 281)

El Código Civil en su artículo 905 ha definido a la posesión inmediata como aquel que posee en virtud de un título temporal y la posesión mediata como aquel que confirió el título, es decir ambos no se asemejan; la naturaleza de su posesión es diferente. En ese sentido, Gonzales Barrón (2005) señala que:

El reconocimiento legal de una posesión mediata se basa en la espiritualización del concepto de poder de hecho; pues, aunque existe un fenómeno de mediación entre el poseedor mediato y el bien, esta relación aparece siempre como poder de hecho actual, y no como la expectativa de un poder futuro. ... El poder del poseedor inmediato es de carácter “derivado” (deriva de quien le entregó el bien, aunque éste no sea el titular del derecho) y “limitado” con relación al contenido del derecho superior (un poseedor en concepto de arrendatario no puede ser poseedor “mediato”, pues ¿dónde quedaría la obligación de devolución?). (p. 282).

B. Posesión Legítima e Ilegítima. La posesión es legítima cuando existe correspondencia neta entre el poder ejercitado y el derecho sostenido, es decir que el ejercicio de tal derecho sea conforme a lo regulado en el ordenamiento jurídico; la posesión es ilegítima cuando se rompe ese nexo, es decir cuando su ejercicio sea contrario a lo establecido en la Ley. Gonzales Barrón (2010) sostiene que:

La posesión legítima no merece mayores comentarios, por ser aquella fundada en un derecho (o en un “título” como dice ambiguamente el código, pues en realidad no basta el título, ya que éste, además, debe ser válido, eficaz y otorgado por el titular del derecho). Este tipo de posesión no viene ser más que el ejercicio fáctico de un derecho subjetivo preexistente; y, por tanto, los alcances y limitaciones de la posesión legítima son exactamente los mismos que los derechos subyacentes al estado posesorio. En

consecuencia, el poseedor legítimo “como arrendatario” o el poseedor legítimo “como propietario” “tienen los derechos y obligaciones propias de la relación obligacional arrendaticia o los de la propiedad. En estos casos se esfuma cualquier distinción entre el estado posesorio y el derecho, de tal suerte que simplemente se habla del “arrendatario” o del “propietario” en cuyos derechos subjetivos están contenidos - en distinta magnitud –el control fáctico sobre la cosa. (p.164)

La posesión es ilegítima en cuatro supuestos: i) Cuando se posee el bien sin título alguno; ii) Cuando el título es nulo; iii) Cuando el modo de adquirir los derechos fue insuficiente; y iv) Cuando es adquirido por aquel que no tenía la capacidad de ejercer el derecho de poseer la cosa o contaba con poder suficiente para transmitirla.

A modo de ejemplo, cuando un usurpador da en arriendo el bien que ha usurpado, el título del arrendatario es inobjetable porque su contenido lo es, pero sin duda su posesión es ilegítima porque el arrendador carece de derecho para dar en arrendamiento. Gonzales Barrón (2010) sostiene que:

La posesión ilegítima es aquella que se tiene sin título, por título nulo o cuando fue otorgada por un sujeto que no tenía derecho sobre el bien o no lo tenía para transmitirlo. En el caso de invalidez del título, debe diferenciarse el régimen aplicable a la nulidad con respecto a la de la anulabilidad. En el primer caso, el acto jurídico no produce efecto alguno, y la nulidad es meramente declarativa. En cambio, como la anulabilidad produce efectos provisionales, los cuales pueden considerarse con el transcurso del tiempo (prescripción extintiva de la pretensión anulatoria) o por confirmación, entonces el poseedor será considerado para todo efecto legítimo, salvo que se declare judicialmente la nulidad, en cuyo caso si devendrá en ilegítimo. En consecuencia, será considerado poseedor ilegítimo. (p.165).

En conclusión, para saber cuándo una posesión es legítima, será necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido.

2.1.9. La Posesión Precaria

A. Teorías de la Posesión Precaria. La institución de precario del Derecho Romano tomó gran fuerza en la Edad Media y por su extendida aplicación se constituyó en la base del sistema feudal. De tal modo que, aquel que entregaba parcelas a campesinos por un tiempo indeterminado para que las cultivasen y aprovecharse, las daba a cambio de la prestación de servicios personales, convirtiéndose así en sus vasallos. En algún momento se quiso fijar plazo al aprovechamiento de tierras y fue entonces que se utilizó el término de “precario”, Gonzales Barrón (2005) sostiene que:

El precario nace en Roma como parte de las relaciones entre el “*pater*” y el “cliente”. Este recibía una consecución de las tierras para producir a favor suyo y del “*pater*”. Las relaciones con el precario eran, en un principio, de carácter religioso y se sancionaba como un delito en contra de la religión. Posteriormente con el debilitamiento de la autoridad religiosa del “*pater*”, el pretor le concedió a este último un interdicto para recuperar la posesión que había conferido por mera tolerancia. En el derecho Justiniano se otorgó al concedente (antiguo “*pater*”), además del interdicto, la llamada “*actio praescriptio verbis*” para recuperar el bien. Esta “*actio*” era otorgada a los contratos innominados, entre ellos el comodato. Así se origina la identificación entre el comodato y el precario, la cual nunca fue total, en cuanto se reconoció al precario un disfrute más amplio que el comodatario; además, estas diferencias se agudizaban en cuanto la precariedad nacía de una mera tolerancia o licencia del propietario, mientras el segundo se originaba en virtud de un contrato jurídicamente vinculante. (p.324)

En el Derecho Germano se estableció que la figura *prestarium*, derivada de la época romana, era el contrato innominado celebrado entre dos personas, que era otorgada a ruego de otra, concediéndole el disfrute y la posesión gratuita de manera temporal que culminaba con la primera reclamación del que concedió el bien; en este sentido, precario, era aquella persona que ejercía la posesión de un determinado bien, pero bajo la gracia del propietario. Sánchez Palacios Paiva (2003) sostiene que:

Roma primigenia fue un Estado ciudad y al mismo tiempo una comunidad rural compuesta por un número de familias que se hacían llamar *patricias*, cada una de las cuales tenía un jefe llamado *pater familias*, quien era el único propietario y poseedor de los bienes familiares, dotado de poderes absolutos sobre su familia en virtud de la patria potestad establecida en su favor, era al mismo tiempo sacerdote de los dioses familiares, lares y penates, y magistrado con potestad absoluta sobre su familia y sus esclavos. El *pater familias* cultivaba sus tierras con la ayuda de sus hijos, esclavos y clientes, y practicaba las virtudes romanas (*Gravitas, Pietas, Simplicitas*). Roma admitió a otros pueblos de origen itálico, a los que se les conoció como *plebs*, o sea plebeyos, los que también eran agricultores, pero sin tierra. Era común que éstos se sometieran a la protección de un *pater familias*, pasando a constituir su “*clientela*”, lo que significaba el establecimiento de una relación recíproca, pues de un lado el plebeyo recibía de su patrono una porción de tierras en “*precarium*” para que la cultive, proteja y ayude, y por su parte se obligaba en favor de su patrono a quien debía fidelidad, ayudaba en sus tierras y seguía en la guerra y en la política. La relación entre el patrono y el cliente se reconoció en el Derecho y generaba derechos y obligaciones mientras se encontrase vigente. (p. 53).

B. El Precario en la Legislación Peruana. El Código Civil en su artículo 911 ha definido a la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título o el que tenía ha fenecido.

Debe entenderse que título es todo aquel documento que sirve para acreditar un derecho o una obligación; pese a existir una regulación expresa esta es defectuosa. Lama (2012), sostiene que el concepto de posesión legítima o ilegítima expuesto por Jorge Avendaño en el sentido que “la posesión legítima es la que se conforma con el derecho, mientras que la ilegitimidad es contraria al derecho”, nos permite abordar el concepto de precario, que la ubica como una variedad de posesión ilegítima (p. 81). En este entendido el precario no posee título alguno o el que tenía ha expirado, por lo tanto, su posesión es ilegítima.

La doctrina nacional mayoritaria ha optado por diversas definiciones del precario sin ánimo de cuestionar lo regulado en el Código Civil, desarrollando cada uno de los supuesto que la norma así lo ha previsto; Gonzales (2005), sostiene que no existe precariedad contra aquel contratante que mantiene la posesión del bien después de haber sido anulado o resuelto el contrato; agrega además, cuando el contrato ha sido resuelto judicialmente no existe impedimento para que en ejecución de sentencia se exteriorice los efectos de la resolución (p. 332). Es decir, la entrega del bien al propietario aún no se haya invocado en la demanda, en razón que esta deriva de la pretensión principal cuyo efecto recae en la restitución del bien.

La particularidad de la posesión precaria recae en la ausencia absoluta de cualquier forma que permita advertir que el ocupante lo posee de forma legítima; en este caso el demandante debe acreditar que la posesión obedece a un título que le fue otorgado en su momento y que aun continua vigente; Palacios (2003), haciendo un análisis del artículo 911 del código Civil sostiene que la posesión precaria es una forma de posesión y al remitirse al artículo 896 del acotado cuerpo legal que define a la posesión concluye que el precario al actuar como propietario y ejercer alguno de los atributos como tal, se presume su presunción de propietario (p. 85). El precario se caracteriza porque la posesión lo ejerce sin título alguno o el que tenía ha fenecido.

La definición de precario en el Perú fue regulado en el artículo 970 del Código de Procedimientos Civiles de 1911, cuando señalaba el precario es el poseedor “que no paga pensión”; durante la vigencia del Código de 1936 se estableció en una jurisprudencia que el precario carece de título y no tiene vinculación con el propietario, pues se trataba de un poseedor que no puede acreditar su posesión; ya en el código Civil de 1984 se define la posesión precaria, en este entendido Lama (2012), ha señalado que la posesión precaria establece dos supuestos bien definidos, i) Cuando se ejerce sin título alguno, en este supuesto el que posee lo hace de mala fe en razón que su posesión es contraria a derecho; y ii) cuando el que tenía feneció, este supuesto se caracteriza por la existencia de un título pero que este ya feneció por alguna razón o circunstancia (p. 122). Estos supuestos bien definidos lo caracterizan al poseedor precario.

2.1.10. El Contrato de Arrendamiento

El Arrendamiento es un acto contractual de carácter consensuada, que se ha podido perfeccionar en función del acuerdo voluntario entre las partes, cuyo efecto resultante debe contemplar el debido cumplimiento de las obligaciones de exigencia patrimonial que se hayan podido acordar por los elementos conformantes, tanto del arrendador como del arrendatario; teniéndose en cuenta por el autor Miranda (2014), que el vigente Código Civil de 1984 en su art. 1666 ha llegado a definir jurídicamente al contrato de arrendamiento como el conjunto de obligaciones que llega a tener el sujeto arrendador en ceder de manera temporalizada el uso de determinado inmueble, respecto con el percibimiento de determinada renta de arriendo (p. 278). De esta manera, dicho contrato se puede llegar a caracterizar propiamente por sus elementos constituibles como son los sujetos intervinientes, el precio de arrendamiento y la cesión en forma temporalizada de cierto inmueble.

El contrato de arrendamiento permite dar a garantía al sujeto arrendatario en pernoctar y utilizar un cierto inmueble como vivienda por determinado tiempo de arriendo; sin que llegue a ser perturbado por el arrendador durante el plazo que se haya pactado entre las partes, y que al mismo tiempo se haya otorgado los derechos requeridos al elemento arrendador para efectos de darse percibimiento de un pago concreto como el monto de renta de arrendamiento por la utilización del bien inmueble, y al darse con el vencimiento cumplible de tal plazo se pueda dar con la obtención restituible de determinado inmueble materia de arrendamiento. Miranda Canales (2014) llegó a sostener que:

La corriente doctrinaria civilista y de carácter clásica, ha fundamentado que el contrato de arrendamiento viene a consistir en un acto administrativo de dominio arrendable sobre cierto inmueble y no de disponerse meramente del dominio de cierto bien inmueble, porque no se ha llegado a constituir en una acción enajenable del dominio de determinado bien inmueble, ni de darse una forma de concesión definitiva al arrendatario como sujeto conductor de cierto derecho real sobre un inmueble específico, que llegue hacer preponderar a la conservación utilizable del inmueble que llegue a corresponder. (p.279)

2.1.11. El Contrato de arrendamiento y el desalojo del ocupante precario

El Contrato de Arrendamiento o de Alquiler de Inmueble Casa – Habitación, se ha venido constituyendo en objeto de grandes controversias jurídicas y procesales, concretamente para hacerse frente a la problemática de los ocupantes precarios, y de poderse agilizar los procesos judiciales al respecto para que los propietarios arrendadores puedan llegar a recuperar sus inmuebles en un tiempo más propicio, ante las pretensiones indebidas y hasta ilegales de malos arrendatarios que ya habiendo culminado o dado el vencimiento de sus contratos de alquiler se mantendrán por tiempo excesivamente respecto al ejercicio continuo del instituto

jurídico de derecho real de la posesión sobre determinado inmueble que le haya podido ser arrendado; habiendo llegado a resultar sumamente factible para poderse afrontar tal problemática, en el año 2014 se ha promulgado de la Ley N° 30201 con el propósito que se puede llegar agilizar la restitución del bien arrendado, en el contexto de un procedimiento de carácter sumarísimo que implica que en un plazo específico de quince días se pueda llegar a dar por concluido esta controversia, de manera particular en los casos de aquel sujeto que ocupa de manera precaria, cuya particularidad es la falta de pago que corresponde por el arrendamiento de cierto inmueble; siendo que, se pueda llegar a una plena acción que permita la recuperación o restitución de manera inmediata de los inmuebles o de gran parte de la casa / inmueble que se llegue a dar bajo una posesión irregular.

2.1.12. El Proceso de Desalojo

Desde el artículo 585 hasta el 596 del código procesal civil se encuentra regulado el proceso de desalojo; mediante esta acción se pretende restituir el uso de un bien. La legislación ha previsto que este proceso debe tramitarse mediante el proceso sumarísimo, en tanto no debería tener una naturaleza compleja, debido a que el Litis enfoca al derecho de posesión y no al de propiedad. En ese sentido Gonzales (2005), sostiene que la controversia del desalojo al centrarse en una situación específica, limita el ámbito de la prueba y los medios probatorios, dado que es una acción que tiene como efecto la restitución del bien enmarcado en un título temporal. Por lo tanto, la restitución es una consecuencia de las obligaciones convenidas entre las partes (p. 329). De ello se desprende, que en este proceso el demandante no necesita acreditar ser propietario del bien, sino que es poseedor mediato del bien y que lo cedió de manera temporal en merito a un contrato, y que exige su restitución, tal como lo señala el artículo 586 del código procesal civil.

Lino Palacios considera que el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. La pretensión de desalojo no solo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión. (como se citó en Hinostroza, 2010, p.207)

El propósito del desalojo es recuperar el uso y goce de un bien inmueble de aquel que se encuentra en posesión sin título alguno, más aún cuando exista de por medio una obligación exigible de restituir el bien inmueble. De Alsina señala: “que el objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia de litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, a la acción de sus detentadores”. (como se citó en Zumaeta, 2010, p.401)

2.1.13. Desalojo Por Vencimiento de Contrato

Ante la negativa del inquilino de restituir el bien al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o de habersele comunicado el vencimiento del mismo, el arrendador se encuentra expedito para reclamar la restitución mediante la acción de desalojo, exigiendo además el pago de las penalidades establecidas por ambas partes al momento de celebrarse el contrato; así como solicitar el pago de las rentas impagas. En ese sentido, Rocco citado por Hinostroza Mínguez (2010) sostiene que:

El proceso por convalidación de desalojo se refiere a providencias referentes a pretensiones del otorgante para la devolución de inmuebles por parte de quienes lo

tienen en su poder (...), tanto si la devolución se debe por vencimiento del plazo de goce, como si la obligación de la devolución proviene y es consecuencia de la rescisión del contrato, por falta de pago del canon de arrendamientos a sus vencimientos, o, en general, de la retribución debida por el goce, o por falta de la prestación del trabajo convenida, o cuando el contrato termine por cualquier causa y el inmueble deba ser restituido. (p.213)

2.1.14. Desalojo por Ocupación Precaria

La esencia en este proceso de desalojo no es en definitiva determinar o resolver el derecho de propiedad; su naturaleza se enfoca a la restitución del bien que fue otorgada en merito a un título legítimo o ante la carencia o fenecimiento del título de aquel que se encuentre en posesión del bien. El libro de Gaceta Jurídica (2008) hace referencia que:

La acción de desalojo por ocupación precaria no es una acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada; es ciertamente una acción posesoria y de naturaleza personal. No está dirigida a proteger la propiedad, sino a proteger la posesión y por eso corresponde, además de al propietario, a quien considere tener derecho a la restitución. En esta acción no se discute la propiedad de un bien, tan solo el derecho a poseer, y si acaso surgiera una discusión sobre el mejor derecho de propiedad, deberá expedirse una sentencia inhibitoria para que en el juicio que corresponda se defina este. (p. 491)

2.1.15. Análisis de los Plenos Casatorios

A. El Enfoque del II Pleno Jurisdiccional Civil del año 2010. Es importante el análisis del Pleno jurisdiccional desarrollados el 26 y 27 de marzo del año 2010, donde se reunieron los Jueces Superiores de los distritos judiciales a nivel nacional, para dilucidar criterios que han generado diversas posiciones con efectos controvertidos en la tramitación de

los procesos. Como punto principal a este análisis cabe analizar el proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento.

El tema central en esta ponencia fue el vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario. En el Pleno Jurisdiccional Nacional los Magistrados de las Salas Superiores se han formulado la siguiente interrogante: ¿Quién ocupa un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, al vencimiento de este por cualquiera de las causales previstas en La Ley, el propietario debe demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria? (p. 65). Esta interrogante nace debido a que no existía un criterio uniforme para resolver este tipo de controversias y los juzgados admitían las demandas en cualquiera de los dos supuestos.

Es necesario señalar que el artículo 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que los plenos jurisdiccionales tienen la función de concordar la jurisprudencia; en este entendido, los Jueces Superiores arribaron a una conclusión donde uniformizaron un criterio válido en una controversia similar. Sin embargo, después de tres años la Corte Suprema de Justicia en la casación N° 2195-2011- Ucayali, abordó nuevamente este tema que aparentemente se había superado; acogiendo un criterio contrario, lo que ha generado mucha controversia no sólo para los arrendadores y litigantes, sino para los mismos operadores de la justicia.

Este Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2010), luego de un arduo debate concluyó por mayoría absoluta, que el arrendatario no deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya solicitado la devolución del bien arrendado (p. 65). El sustento de la posición mayoritaria está establecido en el artículo 1700 del Código Civil que señala expresamente lo siguiente: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo las mismas

estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento” (Decreto Legislativo N° 295, 1984)

Este criterio fue el más acertado ante la problemática planteada, toda vez que si el inquilino no restituye el bien en el plazo pactado no significa que el contrato ha sido renovado tácitamente, sino que continua vigente hasta que sea solicitado, por lo tanto, subsisten las obligaciones pactadas, de tal forma que el arrendatario se encuentra obligado a restituir el bien, a pagar la merced conductiva y la penalidad, si se hubiera pactado.

En un proceso de desalojo por ocupante precario no es posible que como parte de la pretensión se solicite el cumplimiento de las obligaciones patrimoniales, dado que su naturaleza no lo permite y se encontraría fuera de la esfera jurídica.

B. *El Enfoque del IV Pleno Casatorio.* Como se sostuvo anteriormente, luego de tres años de haber acordado los Jueces Superiores de los distritos judiciales a nivel nacional un criterio valido en cuanto a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, que de una y otra manera coadyuvó a los magistrados para resolver esta problemática, en la casación N° 2195-2011-Ucayali la Corte Suprema de Justicia convocó a un IV Pleno Casatorio Civil donde se reunieron Jueces Supremos a Nivel Nacional, despertando debate y polémica en el ámbito jurídico nacional, no sólo por perennizar la categoría del ocupante precario de manera contraria a los antecedentes históricos, sino también por incorporar supuestos que ya eran regulados por el Código Civil, precisamente en el Libro de Contratos. En la parte resolutoria de la sentencia casatoria, contenido en el literal b, inciso 5, numeral 5.2, la Corte Suprema de Justicia de la República (2012) han establecido como precedente vinculante lo siguiente:

Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: (...) Será caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se

pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Bajo esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. (Casación 2195-2011, 2012)

Este precedente ha dispuesto que en el supuesto del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento previsto en el Código Civil artículo 1700 y 1704, el hecho de requerir al inquilino la devolución del bien o anticiparse a ella cuando termine el Contrato, lo convierte en precario. Sobre el particular, Torres Vásquez (2015) ha sostenido:

Para entender a cabalidad este segundo supuesto, tal vez sea necesario introducir al lector sobre el dilema interpretativo entre los artículos 1700 y 1704 del Código Civil. Este problema, que surge fundamentalmente por la similar redacción de ambos preceptos, ha provocado que muchos operadores del derecho (jueces y abogados) consideren que incomprensiblemente nuestro Código Civil presenta dos artículos que, con distintas consecuencias, regulan un mismo supuesto de hecho: la conclusión del contrato de arrendamiento. Sin embargo, como veremos, ambas normas guardan evidentes diferencias no solo en sus efectos sino también en los presupuestos fácticos que las configuran. (p.60)

La inclusión del vencimiento del plazo de duración del contrato de arrendamiento como causa generadora de la posesión precaria, evidencia el desconocimiento de los efectos obligacionales surgidos de la celebración del contrato de arrendamiento. Es necesario saber en este análisis como anteriormente lo ha señalado la doctrina nacional, el contrato de arrendamiento conlleva al cumplimiento de las obligaciones tanto al arrendador como al

arrendatario y que estas no se extinguen al vencimiento del contrato, sino que subsisten y son exigibles.

El arrendatario está obligado a restituir el bien, no porque se encuentra determinada como un supuesto de poseedor precario, sino que esta figura jurídica está prevista en el Código Civil que en su artículo 1681 numeral 10 establece lo siguiente: “El arrendatario está obligado: (...) 10.-A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.” (Decreto Legislativo N° 295, 1984). Bajo este precepto normativo, el hecho de haber vencido el plazo señalado en el contrato o de haberse puesto fin a uno de duración indeterminada, como una de las obligaciones que tiene el arrendatario es devolver el bien, obligación que ambas partes así lo acordaron, entendiéndose de esta forma que esta figura jurídica no conlleva a calificarlo como precario.

Este presente judicial al desconocer las normas del derecho de contratos ha generado un grave problema en la esfera jurídica debido a que antes de su emisión existían vías específicas como es el proceso de desalojo por vencimiento de contrato o por resolución del contrato, que permitía satisfacer el interés del arrendador por recuperar su bien que fue objeto del contrato; sin embargo, en la actualidad se ha generado duplicidad de mecanismos que difieren uno del otro. Como se sabe, el desalojo por vencimiento del contrato tiene una particularidad que hace que el bien sea restituido en un menor plazo, debido a su naturaleza y cuantía; sin embargo, el proceso de desalojo por ocupante precario por su naturaleza usualmente culmina en la Corte Suprema de Justicia vía casación.

Trasladándonos a un proceso de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por falta de pago, el monto de la renta va a determinar la competencia del órgano jurisdiccional, tal como lo establece el último párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil, que señala:

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 cinco Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados” (Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, 1993).

Si adoptamos lo acordado por el IV Pleno Casatorio como jurisprudencia vinculante, al interponer la demanda de desalojo por ocupante precario cuya naturaleza nace de la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago, será competente el Juez Especializado en lo Civil o Mixto y no el Juez de paz Letrado, apartándose de esta manera de lo prescrito en el artículo 547 del Código Civil, generando que el proceso en el peor de los escenarios llegue hasta la Corte Suprema de Justicia vía casación, lo que hace evidenciar que el demandado con el afán de dilatar el proceso recurra a esta instancia.

C. El Enfoque del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017.

Los días 3 y 4 de noviembre del año 2017 se llevó a cabo el pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil, cuyo tema controversial fue el proceso de desalojo, consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido.

Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, los magistrados de las Salas Civiles de la Cortes Superiores de Justicia a nivel nacional (2017) se han formulado la siguiente pregunta: ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer 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 esa causal o por ocupación precaria? (Tema N° 1).

Este debate polémico por así decirlo tras el fallo casatorio, por mayoría de los magistrados, se acordó lo siguiente:

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. (Corte Superior de Justicia de Cusco, Sala Civil, 2017).

Cabe destacar un aspecto importante en el proceso de desalojo como requisito de procedibilidad está relacionado a la conciliación extrajudicial, para tal efecto es pertinente formular la siguiente pregunta ¿El acudir al mecanismo procedimental de conciliación extrajudicial para resolver el conflicto de restitución del bien, lo convierte en precario al arrendatario?

En la casación sobre desalojo por ocupación precaria la Sala Civil de la Corte Suprema, ha señalado que era correcto considerar como precario al poseedor con obligación de restituir el bien debido a que, con fecha posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento, se le invitó a una conciliación, por lo tanto, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado desde la fecha del acta de conciliación, el arrendamiento deviene en fenecido. (Casación 4628-2013, 2015)

Esta sentencia polémica ha sostenido que en los contratos de arrendamiento que hayan continuado luego de su vencimiento, el arrendatario se convierte en poseedor precario por el solo hecho de ser notificado con la solicitud de conciliación para que restituya el bien; es necesario saber que la conciliación extrajudicial es un requisito previo para iniciar un proceso de desalojo, por lo tanto, mal se haría otorgarle un acto de voluntad al arrendador de recurrir a esta vía previa. Esta controversia fue superada en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y

Procesal Civil, en la que se ha establecido claramente que el hecho de enviar carta notarial al arrendatario al vencer el contrato lo convierte en precario, aparentemente con esta decisión se habría solucionado la controversia, sin embargo es necesario señalar que los plenos jurisdiccionales no son jurisprudencias vinculantes, sus acuerdos conllevan la unificación de criterios en casos similares que son ventilados en los órganos jurisdiccionales.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de Investigación

La presente investigación está orientado al cambio y toma de decisiones. Este tipo de investigación tiene fundamento en la medida que tiene por finalidad motivar la búsqueda de soluciones respecto de la problemática del desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento suscrito por el Ejército del Perú y los beneficiarios de vivienda. Si bien no se va a solucionar inmediatamente el problema de investigación formulado con esta tesis, si se podrá elaborar una reflexión sistemática con miras a proponer una estrategia que permita resolver en el más corto plazo.

De otro lado, esta investigación corresponde al tipo básico o teórico en la medida que el investigador no pretende garantizar la solución del problema sino, solo limitarse a elaborar una reflexión sistemática y coherente que pudiera en un futuro próximo establecer estrategias pertinentes que puedan resolver la problemática de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento en el Ejército del Perú en la ciudad de Lima. La investigación básica, conforme lo sostienen Supo y Cavero (2014) es “(...) denominada también pura o fundamental, busca el progreso científico, acrecentar los conocimientos teórico, sin interesarse directamente en sus posibles aplicaciones o consecuencias prácticas” (p. 43).

3.1.1. Nivel de investigación

La presente investigación por su naturaleza corresponde al nivel explicativo toda vez que, se construirá sobre la base de la argumentación coherente y consistente de un problema práctico que afecta al Ejército del Perú en relación a la situación específica del proceso de desalojo por vencimiento de los contratos de arrendamiento.

3.1.2. Enfoque de la Investigación

El enfoque de la investigación corresponde a una investigación cualitativa toda vez que por su naturaleza en esta investigación no es pertinente la medición ni la cuantificación de los datos. Asimismo, no tendrá como estrategia esencial el uso de estadígrafos ni los datos cuantitativos.

Palacios et al. (2016), han sostenido que la investigación en el enfoque cualitativo -a diferencia del enfoque cuantitativo que tiene preeminencia la medición y la cuantificación de las normas jurídicas, actos o eventos socio jurídicos son más flexibles y no contienen técnicas estandarizadas (p. 136). Se basa en la observación o en la entrevista y luego de ellos tienen lugar la reflexión, el análisis y la interpretación de datos.

En el presente caso, la investigación sobre las consecuencias que han generado el IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo por vencimiento de los contratos de arrendamiento celebrados por el Ejército del Perú, en efecto, tienden a desarrollar una profunda reflexión respecto de su pertinencia y su favorabilidad para la consecución de los fines propuestos o es que, contrariamente a lo que se espera de la justicia, viene dificultando o impidiendo el logro de la finalidad propuesta.

3.1.3. Diseño de la investigación

Para Hernández et al. (2010), sostienen que el diseño de la investigación se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea (p.162). En ese sentido, para estos efectos el diseño de la investigación corresponde a un planteamiento básico donde las proposiciones teóricas surgen de los datos obtenidos en la investigación, más que de los estudios previos.

En este caso, el diseño que corresponde a la presente investigación es cualitativa porque la estrategia esencial para la construcción de la misma requiere de un proceso lógico

argumentativo sobre la base de fuentes documentales, jurisprudenciales, normativas y doctrinarias con relevancia jurídica para determinar la afectación del IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento en el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018.

Asimismo, se hará uso del análisis de casos como un diseño complementario de investigación sobre la base de la indagación de expedientes judiciales que obran en la Procuraduría del Ejército del Perú relativo a los procesos de desalojo que están en trámite ante las instancias jurisdiccionales en Lima.

3.2. Población y Muestra

Dada la naturaleza cualitativa de la investigación, se entiende que la población y la muestra es determinable conforme la necesidad y la naturaleza de la misma. En ese sentido, según Otiniano y Benites (2014), se entiende por la población como el conjunto de personas que tienen caracteres iguales que van a ser de investigación; siendo que la muestra viene a constituir una porción de la población. (p. 6)

En este caso, la muestra y la población estarán constituidas por expediente judiciales que estarán sometidas a análisis y, para efectos del recojo de datos de la entrevista se ha determinado una cantidad de expertos, conforme al siguiente detalle de población y muestra:

- 10 expedientes judiciales tramitados ante los órganos jurisdiccionales respecto de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima, durante los años 2016 al 2018.

- El Procurador Público del Ejército del Perú (1).
- Abogados que laboran en la Procuraduría Pública del Ejército (2).
- Jueces especializados en lo Civil de Lima (2)

3.3. Categorización

Tabla 1

Categorización

Categorías	Definición Conceptual	Sub Categorías	Técnicas e Instrumento
<p>Categoría1: IV Pleno Casatorio Civil</p>	<p>Reunión de Jueces Supremos Civiles formada a partir de un documento incidental, derivada, a su vez, del procedimiento ante la Corte Suprema iniciado con la interposición de un recurso de casación. (Decreto Legislativo N° 295, 1984)</p>	<p>Título de posesión fenecido. - Devolución del inmueble - Poseedor Precario.</p>	<p>Técnicas: Análisis documental Entrevista Instrumentos - Guía de análisis documental - Guía de Entrevista</p>
<p>Categoría2: Proceso de desalojo por vencimiento de contrato</p>	<p>Lino Palacios considera que el proceso de desalojo es la acción jurisdiccional no solo cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla</p>	<p>- Invitación a una Audiencia de Conciliación. - Por Vencimiento de Contrato - Por Ocupante Precario</p>	<p>Técnicas: Análisis documental Entrevista Instrumentos - Guía de análisis documental</p>

	<p>obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también, cuando sin existir vínculo contractual, el demandado es ocupante solo circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión. (como se citó en Hinostroza, 2010, p.207)</p>		<p>- Guía de Entrevista</p>
--	--	--	-----------------------------

Fuente: Elaboración propia

3.4. Instrumentos

Los Instrumentos que se utilizarán en la investigación son: la guía de análisis documental y la guía de entrevista. Se utilizará la guía de entrevista, mediante preguntas estructuradas y por ser pertinente con los objetivos propuestos en la investigación. Asimismo, las guías de análisis documental es un instrumento donde se sintetiza información de los documentos analizados. (Castillo, 2004, Tema 5).

A. Guía de análisis documental. Se utiliza como hoja de ruta, debidamente codificadas, para extraer información que se encuentra insertada en los expedientes de los procesos de desalojo tramitados por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima, durante los años 2016 al 2018. (Castillo, 2004, Tema 5).

B. Guía de entrevista. Palacios et al. (2016), sostienen que la guía de entrevista es una herramienta que es utilizada en la técnica de entrevista, que radica en una hoja simple bien

elaborada, cuyo contenido son las preguntas que se formulan al entrevistado (p. 298). En la presente investigación está dirigido a expertos en la materia, entre expertos de la Procuraduría y jueces competentes en este tipo de procesos.

3.5. Procedimientos

Debido a la naturaleza y la necesidad de la investigación se debe recurrir a métodos idóneos para el procesamiento de los datos recopilados mediante los instrumentos antes señalados, signándoles un código; en ese sentido, los métodos de procesamiento son:

A. El análisis sistemático. Permite integrar los conceptos, principios y normas con la finalidad de esclarecer la información especializada la estructura normativa e interpretarlo de manera idónea. Por tanto, el método sistemático nos permite concebir un fenómeno de estudio como parte integrante de una totalidad a fin de evitar su revisión aislada.

B. El análisis exegético. Por este método se busca indagar el sentido de los fenómenos procurando extraer el significado de los mismos y declararlos como tal, en el contexto histórico u originario o, de ser el caso, conforme al contexto actual.

C. Análisis hermenéutico. El investigador por medio de este método busca analizar, comprender, interpretar y explicar el conocimiento de la mejor manera respecto del tema de investigación a través de la valoración de los datos aportados en la investigación.

3.6. Análisis de datos

La recolección de datos según Behar (2008), se refiere a la utilización de diferentes herramientas que al aplicarlas permitirá recolectar información para su análisis; entre ellas se encuentra la entrevista, y el análisis documental.

Para este fin, se emplearán las técnicas de recolección de datos propios de una investigación de enfoque cualitativo, siendo los siguientes entre los que se toman en cuenta:

A. Análisis documental. Consiste en la evaluación y análisis de documentos especializados como son los expedientes judiciales (10) sobre procesos de desalojo que han sido promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018.

B. La Entrevista. conocida también como la técnica de confrontación interpersonal ya que el investigador realizará preguntas a un experto con el fin que su respuesta contribuya al análisis del fenómeno objeto de estudio.

3.7. Consideraciones Éticas

Palacios et al. (2016), sostiene que la investigación científica tiene sus fundamentos éticos y se debe respetar estos principios en la ejecución de la investigación. El investigador debe certificar el empleo de los métodos que corresponda para la investigación y obtener conclusiones confiables (p. 47). En la presente investigación los aspectos éticos son:

- a. La tesis cumple con el esquema de la Universidad Nacional Federico Villarreal.
- b. El objetivo fundamental de la tesis es generar el nuevo conocimiento.
- c. La tesis es original y auténtica por parte del investigador.
- d. Los resultados son reales no hubo manipulación de la misma.
- e. Toda la información es citada respetando la autoría.

IV. RESULTADOS

4.1. Análisis de Expedientes Judiciales

En el Expediente 1 (E1): El Ejército del Perú a través de la Procuraduría Pública del Ejército interpone demanda de desalojo por Vencimiento de Contrato ante el 2do Juzgado de Paz Letrado del Rímac contra un miembro del Ejército del Perú y su Cónyuge, en calidad de arrendatario, solicitando como acción principal la restitución del inmueble ubicado en la Calle Morro de Arica N° 799 – Villa Militar del Rímac, y como pretensión accesoria el pago de penalidades, que fue acordado por ambas partes en el contrato de arrendamiento, para tal efecto se adjunta a la demanda como medios probatorios: i) el Contrato de arrendamiento de fecha 30 de mayo de 2011; ii) la Carta Notarial solicitándole la restitución del bien, por haber vencido en demasía su contrato de arrendamiento; iii) el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes; entre otro documentos a fines al proceso, demanda que fue admitida mediante Resolución N° 1 del 08 de marzo de 2016.

Mediante Resolución N° 11 del 19 de setiembre de 2016 se emite sentencia declarando Fundada la demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato, en cuyo fundamento Cuarto el A quo ha señalado que la pretensión de la parte accionante es la desocupación del inmueble, porque habiendo concluido el contrato de arrendamiento no es su voluntad la continuación de la misma, teniendo en cuenta que por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien por cierta renta convenida y el artículo 1700 del Código Civil faculta al arrendador asumir tal decisión de resolver unilateralmente el contrato y solicitar su devolución cuando ella no se produce.

La Sentencia fue apelada por el demandado, invocando la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio, por lo que solicita la Nulidad de la Sentencia por Incompetencia del Juez para resolver una situación cuya característica fue la de Ocupante Precario mas no de Vencimiento

de Contrato. En este contexto, el Juez del 23 Juzgado Especializado Civil resolvió la apelación declarando Fundada la Excepción por Incompetencia y la Nulidad de todos los actuados en primera Instancia, incluyendo la sentencia.

Uno de los fundamentos empleados por el Ad quem fue lo establecido por el IV Pleno Casatorio, que será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto en el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del bien inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin, precisando que el precedente judicial tiene fuerza vinculante para los jueces de todas las instancias y órganos jurisdiccionales de la República, por lo tanto, resultan de observancia obligatoria para todos los Jueces.

Si bien el IV Pleno Casatorio, como precedente vinculante, debe ser aplicado por los Jueces que resuelven estas situaciones, aun así, sea contradictorio, razonamiento que no deja de ser cierta, sin embargo, esto no implica un mayor análisis que permita preservar la naturaleza de lo previsto en el artículo 1700 y 1704 de la norma sustantiva.

De acuerdo a lo resuelto por el Juez de segunda Instancia, el Juzgado de origen remite el expediente al 23 Juzgado Especializado en lo Civil quien mediante Resolución N° 02 del 23 de enero de 2018 adecua y admite la demanda como uno de desalojo por Ocupación Precaria y declara Improcedente la pretensión accesoria de pago de penalidades, en cuyo fundamento tercero señala que el artículo 585 del Código Procesal Civil establece que “ (...) Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se funda en dicha causal (...)” siendo que en el caso, el desalojo tiene como causal la precariedad que se le atribuye al demandado y no el pago de penalidad establecido en el contrato de arrendamiento.

Existe una limitación de poder solicitar en esta vía como pretensión accesoria el pago de las penalidades debido a que la naturaleza de este proceso es la restitución del bien, por lo

tanto, al desnaturalizarse el proceso de arrendamiento por uno de ocupación precaria el arrendador queda imposibilitado de solicitar el pago de las penalidades o en su defecto el importe equivalente a la renta que dejó de pagar el arrendatario desde el momento en que venció el contrato hasta que se haga efectiva la restitución del bien.

En el Expediente 2 (E2): La Procuraduría Pública del Ejército interpone demanda de desalojo por vencimiento de contrato ante el 1er Juzgado de Paz Letrado del Rímac, contra un efectivo militar y su cónyuge, en calidad de arrendatario, a fin de que cumplan con restituir la casa de servicio ubicado en la Calle Morro de Arica N° 661 – Villa Militar del Rímac, para tal efecto se adjunta a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento; ii) la Carta Notarial solicitando la restitución del bien; iii) el Acta de Conciliación por falta de acuerdos; entre otros documentos a fines al proceso. La demanda fue admitida mediante Resolución N° 1 de fecha 3 de marzo de 2016.

Mediante Resolución N° 11 del 25 de septiembre de 2017, se emitió sentencia declarando Fundada la demanda de desalojo por vencimiento de contrato, en cuyo fundamento noveno el A quo ha señalado que los contratos cualquiera sea su denominación o modo se celebran y se ejecutan de buena fe, siendo este un requisito de orden público. Esta resolución fue apelada por los demandados y elevada al Superior Jerárquico quien invocando el precedente vinculante de la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio dispuso se declare Nula la Sentencia y se emita un nuevo fallo.

En mérito a ello, el Juez de primera instancia mediante Resolución N° 18 del 19 de julio del 2019 haciendo una apreciación distinta a la inicial declara Improcedente la demanda de desalojo por Vencimiento de Contrato, siendo uno de los fundamentos, que al haber solicitado la parte accionante la desocupación y restitución del bien mediante carta notarial, lo convierte

a los demandados en ocupantes precarios por haber fenecido el título, configurándose de esta forma la precariedad sobreviniente, invocando lo establecido en el IV Pleno Casatorio.

En este caso se evidencia la presencia de incertidumbre jurídica de los Juzgados de Paz Letrado por resolver casos de esta naturaleza, más aún cuando se advierte que el Ad quem debió en todo caso declarar Nula todos los actuados del proceso incluyendo la sentencia por incompetencia del Juez para resolver casos de esta naturaleza, como sucedió en el caso anterior, de tal forma que el Juez de primera Instancia debió remitir los actuados al Juzgado Competente y adecuar el proceso a la luz del IV Pleno Casatorio, de tal forma, se logre con los fines del proceso que es la restitución del bien, y no desproteger al arrendador como se ha podido notar en el presente caso, vulnerándose de esta forma su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, además de crearse una incertidumbre jurídica.

En el Expediente 3 (E3): El Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo por Vencimiento de Contrato ante el Tercer Juzgado de Paz Letrado del Rímac, contra un miembro del Ejército del Perú y su cónyuge, en calidad de arrendatario, a fin de que cumplan con restituir la casa de servicio ubicado en la Calle Morro de Arica N° 791 – Villa Militar del Rímac, para tal efecto se adjunta a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento; ii) la Carta Notarial solicitando la restitución del bien; iii) el Acta de Conciliación por falta de acuerdos; entre otro documentos a fines al proceso.

La demanda mediante Resolución N° 1 del 03 de marzo de 2016 fue declarado Improcedente, cuyo fundamento Cuarto de la resolución invoca la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio, en el sentido que: “Sera 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 el contrato (...)”, razón por la cual se considera que la ocupación tiene la naturaleza de precaria,

por lo tanto, el Juzgado carece de Competencia para conocer la naturaleza del proceso por ocupación precaria.

La resolución fue apelada por el demandante y elevada al Superior Jerárquico en grado, quien mediante Resolución N° 5 del 20 de setiembre del 2016 resolvió declarar Nula la Resolución N° 1 emitida por el Tercer Juzgado de Paz Letrado del Rímac, ordenando al A quo renovar los actos procesales viciados y emitir nueva resolución, en cuyo fundamento Quinto advierte la existencia de una relación de dependencia que tiene la parte demandada, al existir un pago de merced conductiva por la ocupación de la casa de servicio, razón por la cual el demandante solicita el vencimiento del contrato, por lo que la naturaleza no sería la de ocupante precario sino de vencimiento de contrato el cual se tornó en indeterminado al haber vencido el plazo del mismo y continuar el demandado en posesión del bien.

El artículo 1703 del Código Civil establece claramente que se pone fin a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante; lo que ha pretendido el legislador con este enunciado normativo es que se distingan dos supuestos: por un lado, la continuación del contrato siempre y cuando el arrendatario permanezca en el uso del bien y el arrendador no haya solicitado su devolución; por otro lado, la conclusión del contrato, de tal forma que sus efectos permite otorgar al arrendador el derecho de exigir la restitución del bien, incluso cobrar la penalidad convenida si hubiese sido pactada, o en su defecto una prestación igual a la renta convenida, cuyo cobro no involucra la continuación del arrendamiento; de tal forma que, el poseedor no tiene derecho a usar el bien, por lo tanto, no existe en estricto una contraprestación consistente en el pago de una renta, sino que, el pago por concepto del uso del bien que es distinta al pago de una renta acordada.

Mediante Resolución N° 10 del 05 de febrero de 2019 se emite sentencia declarando Fundada la demanda de desalojo por Vencimiento de Contrato, y se ordena la restitución del bien materia de litis. Uno de los fundamentos de la sentencia es que el proceso de desalojo por

su naturaleza posesoria consiste en la restitución del inmueble al que se la cedió en forma temporal mediante contrato verbal o escrito, por lo tanto, no se discute en ese proceso la propiedad del predio, razón por la cual al haberse demandado desalojo por vencimiento del plazo contractual, el contrato de asignación de casa de servicio de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, quedando de esta forma habilitada el desalojo por vencimiento de contrato.

En el Expediente 4 (E4): el Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo por Vencimiento de Contrato ante el 2do Juzgado de Paz Letrado del Rímac, contra un efectivo Militar y su Cónyuge, a fin de que cumplan con restituir la casa de servicio ubicado en la Calle Morro de Arica N° 781 – Villa Militar del Rímac, anexando a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento; ii) la Carta Notarial solicitando la restitución del bien; iii) el Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes; entre otro documentos a fines al proceso. La demanda fue admitida mediante Resolución N° 1 del 08 de marzo de 2016.

Mediante Resolución N° 8 del 20 de setiembre de 2016 se emite Sentencia declarando Fundada la Demanda de desalojo por vencimiento de contrato y se ordena que los demandados restituyan el inmueble, el A quo en el considerando quinto y sexto fundamenta su decisión al amparo del artículo 1700 del Código Civil puesto que faculta al arrendador asumir la decisión de resolver unilateralmente el contrato y solicitar su devolución cuando ella no se produce voluntariamente, toda vez que se ha acreditado que los demandados ingresaron al inmueble en calidad de arrendatarios por un plazo determinado y al vencimiento han continuado en esa ocupación, no habiendo acreditado la ampliación del plazo contractual ni que hayan adquirido otros derechos posesorios.

Tal como lo establece el artículo 1704 de la norma sustantiva, los efectos de la conclusión del contrato de arrendamiento permite ejecutar los derechos que le asisten al arrendador, de exigir la restitución del bien e incluso cobrar la penalidad convenida si hubiera sido pactada; es importante destacar que el A quo ha precisado en esta sentencia, que no existe vínculo jurídico alguno al arrendatario con el arrendador, puesto que no existe medio probatorio alguno que se haya ampliado el plazo contractual, es decir que solo persistió la continuación del contrato en mérito al artículo 1700 del Código Civil, siendo exigible las obligaciones que le corresponde al arrendatario de devolver el bien arrendado y el pago de la penalidades o en su defecto el importe igual a la renta convenida, que no significa el pago de la merced conductiva.

La sentencia fue apelada por los demandados, cuyos fundamentos radican en que existió una errónea interpretación del artículo 1700 y 1704 del Código Civil, señalando que el contrato de arrendamiento no fenece, solo se convierte en uno de duración indeterminada hasta que el arrendador ponga fin a la conclusión del arrendamiento mediante comunicación o aviso de la conclusión del contrato de arrendamiento, es desde ese momento en que el arrendatario se convierte en Ocupante Precario, de acuerdo a lo establecido en la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio.

Mediante Resolución N° 13 del 24 de mayo de 2017 el Juez de segunda instancia declaró Fundada la Demanda de desalojo por Vencimiento de Contrato y ordenó a los demandados la restitución del inmueble. Esta interpretación efectuada por los demandados, en el sentido y contenido de la jurisprudencia vinculante generada por el IV Pleno Casatorio, el Ad quem lo ha calificado como errónea, puesto que con la jurisprudencia no se enerva en absoluto la posibilidad de que en aplicación de la norma sustantiva contenida en el artículo 1700 del código Civil, la arrendadora pueda dar por finalizado el Contrato que se encuentre

con plazo vencido mediante comunicación, y en tal virtud de “Vencimiento” demandar desalojo.

En el Expediente 5 (E5): el Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo por Ocupante Precario ante el 31 Juzgado Especializado en lo Civil, contra un efectivo Militar y su Cónyuge, a fin de que cumplan con restituir la casa de servicio ubicado en la Calle Morro de Arica N° 633 – Villa Militar del Rímac, anexando a la demanda como medios probatorios el contrato de arrendamiento, la carta notarial solicitando la restitución del bien, el acta de conciliación extrajudicial sin acuerdos, entre otros; demanda que fue admitida mediante Resolución N° 1 del 30 de marzo de 2016.

Mediante Resolución N° 7 del 12 setiembre de 2016 se emite sentencia declarando Fundado la demanda de desalojo por ocupación precaria, en cuyo fundamento séptimo se invoca el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio, de la cual refiere que el precario se presenta cuando se esté poseyendo el bien sin título alguno, es decir, sin que se ostente y acredite de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer.

La sentencia fue apelada por los demandados, la misma que fue resuelta por el Superior Jerárquico en grado mediante Resolución N° 16 del 18 de agosto de 2017 confirmando la Sentencia contenida en la Resolución N° 7 e Infundadas las excepciones de representación insuficiente del demandante y la falta de legitimidad para obrar, resolución que fue cuestionada por los demandados interponiendo recurso de Casación la misma que fue elevada mediante Resolución N° 8 del 19 de octubre de 2017 a la Corte Suprema de Justicia de la República. Finalmente mediante Resolución N° 19 del 18 de agosto de 2021 se dispone el Lanzamiento de los demandados con el apoyo de la fuerza pública respectiva, a fin de ser restituido el bien y cumplir con la finalidad del proceso.

En el Expediente 6 (E6): El Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo bajo el supuesto de Ocupante Precario ante Juzgado Civil Transitorio – Sede Villa Marina, contra un efectivo Militar y su Cónyuge, a fin de que cumplan con restituir la casa de servicio ubicado en la Calle Coronel Inclán N° 131 – Villa Militar Oeste, distrito de Chorrillos, anexando a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento; ii) la carta notarial solicitando la restitución del bien; iii) el acta de conciliación extrajudicial sin asistencia de la parte demandada; entre otros medios probatorios; demanda que fue admitida mediante Resolución N° 2 del 20 de noviembre de 2017.

Mediante Resolución N° 13 del 18 de enero de 2018 se emite sentencia declarando Fundado la demanda de desalojo por ocupación precaria, en cuyo fundamento tercero y décimo sexto se invoca el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio, en el sentido de la interpretación del inciso 3 del artículo 585 del Código Procesal Civil, referido a “restitución” del bien, entendiéndose como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del código Civil; y del inciso 4 del artículo 586 de la norma adjetiva, en lo que respecta a la legitimación para obrar activa, que no solo abarca al propietario, sino también al administrador, y a todo aquel que se considere tener el derecho de restitución; en lo que respecta a la legitimación para obrar pasiva, comprende a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho al disfrute de la posesión o el que tuvo ha fenecido.

La sentencia fue apelada por los demandados, la misma que fue resuelta por la Sala Civil Transitoria mediante Resolución N° 4 del 20 de enero de 2020 confirmando la Sentencia contenida en la Resolución N° 13; esta resolución fue cuestionada por los demandados razón por la cual interpusieron recurso de Casación, siendo elevada mediante Resolución N° 5 del 27 de noviembre de 2020 a la Corte Suprema de Justicia de la República; el expediente en la actualidad se encuentra en la Sala Suprema en espera de resolver el recurso de Casación.

En el Expediente 7 (E7): El Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo por Ocupante Precario ante Juzgado Civil Transitorio – Sede Villa Marina, contra un efectivo Militar y su Cónyuge, a fin de que cumplan con restituir el inmueble ubicado en el Block M, departamento N° 101 - Villa Militar Este, distrito de Chorrillos, anexando a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento; ii) la carta notarial solicitando la restitución del bien; iii) el acta de conciliación extrajudicial sin acuerdo; entre otros medios probatorios; demanda que fue admitida mediante Resolución N° 1 del 10 de abril de 2017.

Mediante Resolución N° 16 del 06 de diciembre de 2021 se emite sentencia declarando Fundado la demanda de desalojo por ocupación precaria, en cuyo fundamento Octavo se invoca el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio que es de observancia obligatoria, en el sentido de la interpretación del inciso 3 del artículo 585 del Código Procesal Civil, referido a “restitución” del bien, entendiéndose como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del código Civil; y del inciso 4 del artículo 586 de la norma adjetiva, en lo que respecta a la legitimación para obrar activa, que no solo abarca al propietario, sino también al administrador, y a todo aquel que se considere tener el derecho de restitución; en lo que respecta a la legitimación para obrar pasiva, comprende a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho al disfrute de la posesión o el que tuvo ha fenecido.

La sentencia fue apelada por los demandados y elevada a la Sala Civil Transitoria; en la actualidad aún no ha sido resuelta la Apelación por la Sala.

En el Expediente 8 (E8): El Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo bajo el supuesto de Ocupante Precario ante Juzgado Civil Transitorio – Sede Villa Marina, contra un efectivo Militar y su Cónyuge, a fin de que cumplan con restituir el inmueble ubicado en la Calle Manco Inca Block 26, departamento 302 – Villa Militar Este, distrito de

Chorrillos, anexando a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento; ii) la carta notarial solicitando la restitución del bien; iii) el acta de conciliación extrajudicial sin acuerdo; entre otros medios probatorios; demanda que fue admitida mediante Resolución N° 2 del 20 de noviembre de 2017.

Mediante Resolución N° 18 del 21 de abril de 2021 se emite sentencia declarando Fundado la demanda de desalojo por Ocupación Precaria, en cuyo fundamento Octavo se invoca el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio, en el sentido de la interpretación del inciso 3 del artículo 585 del Código Procesal Civil, referido a “restitución” del bien, entendiéndose como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del código Civil; y del inciso 4 del artículo 586 de la norma adjetiva, en lo que respecta a la legitimación para obrar activa, que no solo abarca al propietario, sino también al administrador, y a todo aquel que se considere tener el derecho de restitución; en lo que respecta a la legitimación para obrar pasiva, comprende a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho al disfrute de la posesión o el que tuvo ha fenecido.

La sentencia fue apelada por los demandados, la misma que fue resuelta por la sala Civil Transitoria mediante Resolución N° 3 del 10 de noviembre de 2021 confirmando la Sentencia contenida en la Resolución N° 18; esta resolución fue cuestionada por los demandados razón por la cual interpusieron recurso de Casación, aún no ha sido elevada a la Corte Suprema de Justicia para ser resuelta.

En el Expediente 9 (E9): El Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo bajo el supuesto de Ocupante Precario ante Juzgado Civil Transitorio – Sede Villa Marina, contra un efectivo Militar y su Cónyuge, a fin de que cumplan con restituir el inmueble ubicado en la Calle Coronel Castañón N° 140 – Villa Militar Oeste, distrito de Chorrillos, anexando a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento;

ii) la carta notarial solicitando la restitución del bien; iii) el acta de conciliación extrajudicial sin acuerdo; entre otros medios probatorios; demanda que fue admitida mediante Resolución N° 2 del 09 de enero de 2019.

Mediante Resolución N° 8 del 14 de mayo de 2019 se emite sentencia declarando Fundado la demanda de desalojo por Ocupación Precaria, en cuyo fundamento Sexto se invoca el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio, en el sentido de la condición de ocupante precario, que es aquel que ocupe un bien ajeno sin pago de renta y sin título para ello, o cuando el título se ha extinguido; entendiéndose que cuando se haga alusión de la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se refiere al documento que haga alusión al título de propiedad, sino, a cualquier acto jurídico que le autorice al demandado a ejercer la posesión, por lo tanto, el derecho en disputa no es el derecho de propiedad sino el derecho de poseer.

La sentencia fue apelada por los demandados, la misma que fue resuelta por la Sala Civil Transitoria mediante Resolución N° 4 del 25 de noviembre de 2019 confirmando la Sentencia contenida en la Resolución N° 8; esta resolución fue cuestionada por los demandados razón por la cual interpusieron recurso de Casación, siendo elevada a la Corte Suprema de Justicia el 16 de diciembre de 2020; la Corte aún no se ha pronunciado al respecto.

En el Expediente 10 (E10): El Procurador Público del Ejército interpone demanda de desalojo bajo el supuesto de Ocupante Precario ante Juzgado Civil Transitorio – Sede Villa Marina, contra un efectivo Militar y su Cónyuge, a fin de que cumplan con restituir el inmueble ubicado en la Calle Coronel Buendía N° 517 – Villa Militar Oeste, distrito de Chorrillos, anexando a la demanda como medios probatorios lo siguiente: i) el Contrato de arrendamiento; ii) la carta notarial solicitando la restitución del bien; iii) el acta de conciliación extrajudicial sin asistencia de la parte invitada; entre otros medios probatorios; demanda que fue admitida mediante Resolución N° 1 del 29 de enero de 2018.

Mediante Resolución N° 6 del 10 de octubre de 2019 se emite sentencia declarando Fundado la demanda de desalojo por Ocupación Precaria, en cuyo fundamento Tercero se invoca el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio en sus reglas 1 y 2, en el sentido de la condición de ocupante precario, que es aquel que ocupe un bien ajeno sin pago de renta y sin título para ello, o cuando el título se ha extinguido; entendiéndose que cuando se haga alusión de la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se refiere al documento que haga alusión al título de propiedad, sino, a cualquier acto jurídico que le autorice al demandado a ejercer la posesión, por lo tanto, el derecho en disputa no es el derecho de propiedad sino el derecho de poseer. Asimismo de la regla 3 y 4 en el sentido de la interpretación del inciso 3 del artículo 585 del Código Procesal Civil, referido a “restitución” del bien, entendiéndose como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del código Civil; y del inciso 4 del artículo 586 de la norma adjetiva, en lo que respecta a la legitimación para obrar activa, que no solo abarca al propietario, sino también al administrador, y a todo aquel que se considere tener el derecho de restitución; en lo que respecta a la legitimación para obrar pasiva, que comprende a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho al disfrute de la posesión o el que tuvo ha fenecido.

La sentencia fue apelada por los demandados, la misma que fue resuelta por la Sala Civil Transitoria mediante Resolución N° 3 del 26 de marzo de 2019 confirmando la Sentencia que declara Fundada la demanda; esta resolución fue cuestionada por los demandados razón por la cual interpusieron recurso de Casación, la misma que fue elevada a la Corte Suprema de Justicia mediante Resolución N° 5 del 11 de julio de 2019; la Corte aún no se ha pronunciado al respecto.

4.2 Análisis de Entrevistas a Expertos

De las entrevistas recogidas arrojan como resultado lo siguiente:

A la pregunta 01 (P1): **¿Considera que al tramitarse como un supuesto de ocupación precaria el arrendador se vería imposibilitado de exigir en esta vía, el pago de las penalidades y las rentas impagas hasta la restitución del bien, como pretensiones acumulativas?**

El entrevistado 1 (E1) señala que: Si, queda imposibilitado, puesto que la norma sustantiva en su artículo 1700 y 1704 precisa que vencido el contrato de arrendamiento o cursado el aviso de conclusión del mismo, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y cobrar una penalidad o, en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, sin que dicho cobro importe la continuación del contrato de arrendamiento.

El Entrevistado 2 (E2) sostiene que: Al ser un proceso relacionado con la restitución del predio, no podría acumularse otra pretensión, puesto que el concepto de precario es aquella que se ejerce sin título de posesión o cuando el que tenía ha fenecido y lo que se busca es la restitución del predio, por lo que no correspondería solicitar el pago de rentas impagas.

El Entrevistado 3 (E3) opina que: El arrendador se vería afectado al pago de penalidades y las rentas impagas hasta la devolución del bien, en razón, que al tratarse de un proceso de desalojo como supuesto de ocupación precario, solo se busca la restitución del bien.

El Entrevistado 4 (E4) indica que: Si, por cuanto el segundo párrafo del artículo 585 del CPC solo posibilita acumular el pago de renta cuando la demanda de desalojo es por causal de falta de pago de renta. Entonces si la demanda es de desalojo por ocupación precaria no podría acumular las rentas impagas, ni penalidades pactadas en el contrato. Aunque si lo puede hacer en un proceso aparte por la vía ejecutiva.

El Entrevistado 5 (E5) precisa lo siguiente: El arrendador si se vería afectado exigir en esa vía como pretensión acumulativa el pago de las penalidades y rentas impagas, porque cuando se demanda el desalojo por ocupación precaria, se plantea como primera premisa que

no hay un vínculo contractual vigente entre las partes; en tal sentido, no sería congruente acumular pretensiones que estén sustentadas en las obligaciones asumidas en un contrato cuya existencia o vigencia se está negando, más aún si tal contrato no será materia de análisis para resolver la pretensión principal. Sin perjuicio de ello, se puede demandar en otro proceso el pago de las penalidades y rentas impagas.

Sobre el Proceso de desalojo Gonzales (2005) sostiene que el proceso del desalojo al ceñirse en una situación puntual, limita el ámbito de la prueba y los medios probatorios, debido que el propósito del proceso tiene consecuencia la reposición del bien que fue dado por un periodo en un título temporal, acordada por ambas partes, cuyos resultados de las obligaciones se convierten exigibles entre partes. (p. 329).

Miranda (2014) sostiene que el vigente Código Civil de 1984 en su artículo 1666 ha llegado a definir jurídicamente al contrato de arrendamiento como el conjunto de obligaciones que llega a tener el sujeto arrendador en ceder por un determinado tiempo el uso de un bien inmueble, a cambio de un determinado importe proveniente del arriendo (p. 278)

El artículo 1704 del Código Civil establece dos supuestos excluyentes que le posibilita al arrendador de exigir con el afán de subsanar el perjuicio, cuando el arrendatario no restituye el bien a la conclusión del plazo del contrato, siendo estas: i) exigir la devolución del bien y cobrar la penalidad convenida; o, ii) exigir la devolución y cobrar una prestación igual a la renta del periodo precedente.

Por su parte, el artículo 585 de la norma adjetiva posibilita al demandante en los procesos de desalojo por la causal de vencimiento de contrato como acumulación de la pretensión el pago de arriendo o el pago de las penalidades si así se hubieran pactado.

En el análisis del expediente N° 1 se ve claramente que, al adecuarse el proceso de desalojo por vencimiento de contrato tramitado ante el Juzgado de Paz Letrado, por el supuesto de ocupación precaria ante el Juzgado Especializado Civil se ha visto imposibilitado solicitar

al demandante como pretensión accesoria o acumulativa el pago de las penalidades, lo que resulta perjudicial para el arrendador.

Como lo han señalado la mayoría de los entrevistados cuando el proceso de desalojo es por la causal de ocupante precario no es posible la acumulación como pretensión accesoria el pago de las penalidades, ya que en este proceso no es materia de análisis el contrato, lo que se discute es la inexistencia o ausencia de una relación contractual, denominada como título.

A la pregunta 02 (P2): **¿Considera que la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio, al considerar el vencimiento del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria afecta la tutela jurisdiccional efectiva?**

El Entrevistado 1 (E1) considera lo siguiente: Que no afectaría la tutela jurisdiccional efectiva, en vista que el IV Pleno Casatorio ha precisado que el desalojo por precario es una acción en el que en la vía sumarísima se controvierte el derecho a la posesión del bien que está en poder del demandado; en este caso el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer.

El Entrevistado 2 (E2) sostiene lo siguiente: Que no se afectaría la tutela jurisdiccional efectiva en razón que el IV Pleno Casatorio ha unificado criterios que tiene la calidad de precedente vinculante y que son de obligatorio cumplimiento, siendo que a la fecha se tienen criterios claros respecto a la calificación de la demanda y la parte procesal.

El Entrevistado 3 (E3) señala lo siguiente: La tutela jurisdiccional efectiva no se ve afectada, puesto que la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio indica que se convierte en precario el arrendatario ante el requerimiento de la devolución del bien, lo que pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato, ese acto lo convierte en precario, no el vencimiento del contrato.

El Entrevistado 4 (E4) sostiene lo siguiente: Que no se vería afectado, por cuanto si tenemos en cuenta que una de las manifestaciones al derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva es el acceso a una justicia rápida y oportuna, el hecho de calificar arrendatario con contrato vencido como precario, no impide acceder al órgano jurisdiccional a un proceso rápido y justo.

El Entrevistado 5 (E5) afirma lo siguiente: Que en realidad no debería afectar, puesto que dicha regla tenía como objetivo facilitar la determinación de los supuesto de posesión precaria en los procesos iniciados bajo esa causal, esto es cuando se demandara desalojo por ocupación precaria; sin embargo, en la práctica, la mayoría de los Jueces de Paz Letrados ha interpretado dicha regla de manera extensiva y pasando por encima o desconociendo la pretensión demandada, consideran que al haberse dado por concluido un contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo pactado, el arrendatario se convierte en precario; con lo cual desconocen las causales de desalojo previstas en los artículos 1699 y siguientes del Código Civil, normas que no han sido derogadas ni modificadas, y que simplemente han sido vaciadas de contenido en forma indebida y vulnerando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de los accionantes.

Águila (2010) define a la Tutela Jurisdiccional efectiva como aquel derecho que es propia de la persona, el cual le faculta exigir al Estado le otorgue amparo o protección legal para satisfacer alguna pretensión; es decir, el derecho que tiene toda persona a recurrir al órgano jurisdiccional exigiendo se haga justicia, de modo tal que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida, a través de un proceso con garantías mínimas. (p.18)

Las causales de desalojo se encuentra prevista en el artículo 1699 de la norma sustantiva en el sentido que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo acordado por ambas partes; por lo tanto, la posibilidad de recurrir al órgano jurisdiccional exigiendo justicia se enmarca a un proceso de desalojo por vencimiento de contrato, correspondiéndole al Juzgado de Paz Letrado conocer este tipo de procesos en función de la

cuantía, el desconocer las normas que claramente establecen este mecanismo deviene en una afectación a la tutela jurisdiccional efectiva, como se ha podido observar del análisis de los expedientes tramitados como supuestos de vencimiento de contrato.

A la pregunta 03 (P3): **¿Considera que el vencimiento del contrato de arrendamiento al ser considerado como un supuesto de posesión precaria por la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio afecta la seguridad jurídica de los arrendadores?**

El Entrevistado 1 (E1) indica lo siguiente: No afectaría la seguridad jurídica, en vista que al no existir un plazo fijo de término de arrendamiento, será el arrendador quien decide en qué momento dar por concluido, de modo tal, que puede hacerlo extrajudicial o judicialmente, y que la carta notarial no es requisito previo para dar por concluido el contrato.

El Entrevistado 2 (E2) considera lo siguiente: Que no afecta la Seguridad Jurídica, ya que los acuerdos señalados en el IV Pleno Casatorio tiene efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República, de modo tal que los jueces aplican el mismo criterio al resolver casos de esta naturaleza.

El Entrevistado 3 (E3) precisa lo siguiente: Si es considerado como un supuesto de posesión precaria si se afectaría la seguridad jurídica.

El Entrevistado 4 (E4) señala lo siguiente: Que no se afectaría la Seguridad Jurídica, porque justamente con el precedente se ha fijado como reglas de observancia obligatoria los supuestos de ocupación precaria, entonces con ello se dota de seguridad jurídica a los arrendadores, quienes pueden demandar desalojo por vencimiento de contrato o precario – si es que ya hubo requerimiento de entrega del bien.

El Entrevistado 5 (E5) sostiene lo siguiente: Que si se les afectaría la Seguridad jurídica, puesto que ante la conclusión de un contrato de arrendamiento, debido a la interpretación que están realizando muchos jueces de Paz Letrado, el arrendador se encuentra

ante una disyuntiva, ya que se les impide accionar las causales previstas en la ley para recuperar la posesión de sus inmuebles, las cuales generalmente son de competencia de los Juzgados de Paz Letrados y que en apelación sólo pueden llegar a los Juzgados Especializados como última instancia; y con las reglas establecidas en el IV Pleno Casatorio se les está obligando a accionar sólo la causal de Ocupación Precaria ante los Juzgados Especializados, con el agravante de que dicho proceso puede llegar a la Corte Suprema a través del Recurso de Casación, generando una dilación excesiva del proceso.

En el proceso de Inconstitucionalidad El Tribunal Constitucional en su fundamento 49 ha sido bastante claro en señalar que la seguridad jurídica garantiza que los actos de los poderes públicos no incurran en supuestos de arbitrariedad, que impliquen cambios en las reglas de juego o en el marco normativo, que contravengan los mandatos constitucionales. (Expediente N° 00010-2020, 2021)

El Código Civil en su Título VI ampliamente ha desarrollado el contrato de arrendamiento, tal es así que en su artículo 1687 establece dos formas de vigencia de los contratos de arrendamiento, siendo estos: i) de duración determinada; o ii) de duración indeterminada. En el primer supuesto, conforme lo establece el artículo 1699 concluye al vencimiento del plazo acordado por las partes. En el segundo supuesto nos encontramos frente a lo establecido en el artículo 1700, debido a que la continuidad del contrato supone la vigencia del mismo, convirtiéndolo en uno de duración indeterminada hasta que el arrendador solicite su devolución.

El impedir o limitar accionar, ante el órgano competente, las causales que se encuentran previstas en la norma sustantiva para recuperar la posesión que deviene de un contrato de arrendamiento afectaría la seguridad jurídica de los arrendadores, que se verían obligados a tramitar el proceso por vencimiento del contrato como un supuesto de ocupación precaria, cuya competencias es de los Jueces Especializados en lo Civil, en primera instancias, y que al llegar

a última instancias es de conocimiento de la Corte Suprema de Justicia, lo que conlleva a un proceso largo que podría durar un promedio de 4 a 5 años en el mejor de los casos.

Este aspecto se ve reflejado en el análisis de los Expedientes N° 1, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 que fueron tramitados por la causal de ocupante precario, en razón de lo establecido en la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio, y que han llegado en última Instancia a través de recurso de casación a la Cortes Suprema de Justicia, siendo que muchos de ellos aún no han sido resueltos.

A la pregunta 04 (P4): **¿Considera que la siguiente afirmación es correcta?: “La invitación a la conciliación extrajudicial, devendría en un supuesto de restitución del bien, por lo tanto, lo convertiría al arrendatario en poseedor precario”.**

El Entrevistado 1 (E1) indica lo siguiente: El cuarto pleno casatorio, cuyo carácter es precedente vinculante, ha establecido claramente que, vencido el plazo de arrendamiento, el arrendatario deviene en precario cuando el arrendador le requiera la restitución del bien mediante carta notarial; si bien es cierto la regla 5.2 no expresa textualmente la invitación a conciliar, sin embargo, este acto tendría el mismo efecto jurídico.

El Entrevistado 2 (E2) considera lo siguiente: Lo correcto es comunicar al arrendatario a través de una carta notarial que ha fenecido el contrato y darles un plazo razonable a efectos de que entregue el inmueble, ante su negativa, como requisito previo para formular demanda de desalojo por ocupante precario se le invita a conciliar.

El Entrevistado 3 (E3) precisa lo siguiente: La regla 5.2 del cuarto pleno establece que el requerimiento de la devolución del inmueble pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato, por lo tanto, la invitación a conciliación extrajudicial que tiene como finalidad la restitución del bien lo convertiría en un poseedor precario.

El Entrevistado 4 (E4) señala lo siguiente: Teniendo en cuenta que la conciliación extrajudicial es un medio de solución extrajudicial de un conflicto, constituiría un mecanismo de requerimiento extrajudicial de restitución del bien, por tanto, también con este mecanismo se convertiría al arrendatario con contrato vencido en precario. La Corte Suprema ha emitido pronunciamiento en dicho sentido.

El Entrevistado 5 (E5) sostiene lo siguiente: No sería correcto considerar la invitación a la conciliación extrajudicial como un supuesto de posesión precaria; sin embargo, precisa que hay pronunciamientos de la Corte Suprema que asumen dicha postura.

En la casación sobre desalojo por ocupación precaria la Sala Civil de la Corte Suprema, ha señalado que era correcto considerar como precario al poseedor con obligación de restituir el bien debido a que, con fecha posterior al vencimiento del contrato de arrendamiento, se le invitó a una conciliación, por lo tanto, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado desde la fecha del acta de conciliación, el arrendamiento deviene en fenecido. (Casación 4628-2013, 2014)

La ley de conciliación extrajudicial, en su artículo 5 define a la Conciliación como un mecanismo alternativo para solucionar un conflicto, de modo tal, que las partes acuden a un Centro de Conciliación Extrajudicial con el único propósito de buscar una solución consensual al conflicto; este mecanismo alternativo de solución de conflictos es un requisito de procedibilidad obligatorio para poder recurrir al Órgano Jurisdiccional. (Ley N° 26872, 1997)

La conciliación extrajudicial es un requisito previo para iniciar un proceso de desalojo, por lo tanto, mal se haría otorgarle un acto de voluntad al arrendador de recurrir a esta vía previa.

En los procesos de desalojo que fueron materia de análisis, como uno de los requisitos de procedibilidad se han adjuntado las actas de conciliación extrajudicial, muchas de ellas sin acuerdo o por inasistencia de la parte invitada.

Esta controversia fue superada en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, en la que se ha establecido claramente que el hecho de enviar carta notarial al arrendatario al vencer el contrato lo convierte en precario; en sentido contrario, la solicitud de conciliación extrajudicial no convierte al arrendador en precario.

A la pregunta 05 (P5): **¿Considera que el contrato de arrendamiento de duración determinada, por ser un acuerdo de las partes, debe concluir al vencimiento del plazo establecido por ambos?**

El Entrevistado 1 (E1) precisa lo siguiente: Consideramos que por ser un acuerdo mutuo debería concluir en la fecha acordada; por lo tanto, no constituye un caso de título fenecido el contemplado en el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el mismo, sino que, por imperio de la ley, se asume su continuación hasta que el arrendador requiera la devolución del bien; condición, donde recién puede asumirse que el poseedor se constituye en poseedor precario por fenecimiento de su título.

El Entrevistado 2 (E2) señala lo siguiente: El contrato de arrendamiento es el acuerdo mutuo de las cuales una de las partes otorga a la otra el uso y disfrute de su propiedad a cambio del pago de una renta, por un determinado tiempo; sin embargo, el IV Pleno Casatorio ha uniformado criterios y ha dispuesto que el plazo concluye cuando el arrendador muestra la intención de dar fin a la vigencia del contrato, convirtiéndolo en precario.

El Entrevistado 3 (E3) indica lo siguiente: Por lógica debe concluir al vencimiento del plazo; sin embargo, el artículo 1700 del código civil señala que si vencido el plazo del contrato, 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, por lo tanto, si el arrendador no lo solicita se entiende que existe una continuación del mismo.

El Entrevistado 4 (E4) considera lo siguiente: Si deberían concluir al vencimiento del plazo acordado por ambas partes, en razón que los contratos son vinculantes para las partes; sin embargo, en nuestro ordenamiento jurídico, al imperio del artículo 1700 de la norma sustantiva se prolonga la duración del contrato hasta que el arrendador requiera la restitución del bien.

El Entrevistado 5 (E5) sostiene lo siguiente: Debería concluir al vencimiento del plazo establecido por ambas partes, tal como lo establece el artículo 1699 del Código Civil.

Cabanellas (2006) define al Contrato de Arrendamiento como el acuerdo mutuo en el que el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble entrega a otra persona el uso y disfrute del bien por un tiempo determinado, acordando un precio como contraprestación o también estableciendo una actividad específica. (p. 92)

Bigio (1997) sostiene que cuando el contrato es acordado por ambas partes por tiempo específico, esta no puede superar a los diez o seis años, dependiendo de la naturaleza del arriendo, conforme se encuentra previsto en el artículo 1688 del Código Civil, de modo tal que, al vencimiento del plazo acordado por ambas partes el arrendatario tiene la obligación con devolver el bien, en las mismas condiciones que le fue entregado. (p. 117)

En los casos analizados, las partes han acordado mediante contrato de arrendamiento obligaciones mutuas, siendo una obligación del arrendatario devolver el bien al término del vencimiento del plazo del contrato; sin embargo, ante el vencimiento del plazo contractual el arrendatario continuo usando el bien, lo que significa la continuación de la misma bajo las mismas estipulaciones del contrato, hasta que el arrendador solicite su devolución, conforme lo ha previsto el artículo 1700 del Código Civil.

A la pregunta 06 (P6): **¿Ud. Considera que, vencido el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien en el plazo establecido debe entenderse que el contrato continúa vigente conforme lo señala el artículo 1700 del Código Civil?**

El Entrevistado 1 (E1) opina lo siguiente: El Contrato continua vigente, conforme se encuentra previsto en el artículo 1700 del Código Civil, de modo tal, que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución.

El Entrevistado 2 (E2) señala lo siguiente: La Norma sustantiva es bastante clara al señalar en su artículo 1700 la continuidad de la vigencia del Contrato.

El Entrevistado 3 (E3) indica lo siguiente: El Contrato continua vigente Siempre y cuando el arrendador no lo haya solicitado, y se mantenga las obligaciones del contrato.

El Entrevistado 4 (E4) sostiene lo siguiente: Por política legislativa se ha implantado una especie de continuación legal del contrato, debería cumplirse, salvo que dicho dispositivo se modifique.

El Entrevistado 5 (E5) considera lo siguiente: Continua vigente el Contrato, pues la norma aludida, que está plenamente vigente, así lo establece.

Torres (2006) señala que el Contrato de Arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las ambas partes, sin necesidad de dar aviso previo de ninguna de ellas, conforme se encuentra regulado en el artículo 1699 de la norma sustantiva; pero si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se extingue el contrato de arrendamiento sino, continua bajo las mismas estipulaciones, conforme lo señala el artículo 1700 de la norma sustantiva; por lo tanto, el arrendatario no deviene en precario (p. 215)

Por su parte Cuadros sostiene que, si el arrendamiento es de duración determinada, culmina al vencimiento del plazo acordado por ambas partes, sin que exista necesidad alguna de dar aviso previo; sin embargo, no cesan los efectos del arrendamiento hasta que sea devuelta el bien en las mismas condiciones al arrendador, toda vez que el artículo 1700 del Código Civil establece la continuación del arrendamiento hasta que el arrendador solicite en cualquier momento la devolución del bien arrendado (p. 203)

El artículo 1700 de la norma sustantiva ha sido bastante clara en señalar que vencido el contrato y si el arrendatario aún permanece en el uso del bien, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, en líneas generales, el contrato de arrendamiento no fenece, solo se convierte en uno de duración indeterminada, hasta que el arrendador lo solicite en cualquier momento.

De los expedientes analizados, los arrendatarios no han cumplido con devolver las casas de servicios que fueron otorgados de manera temporal en merito al contrato de arrendamiento, por lo que en merito al artículo 1700 se configuró la continuidad del contrato bajo las mismas condiciones, de modo tal que, el arrendador al evidenciar la demasía del tiempo de permanencia, opto por solicitar a través de carta notarial la devolución del bien arrendado.

A la pregunta 07 (P7): **¿Ud. Considera que, una vez vencido el plazo del contrato constituye una obligación del arrendatario la restitución del bien?**

El Entrevistado 1 (E1) señala lo siguiente: En definitiva, debe constituirse en una obligación del arrendatario.

El Entrevistado 2 (E2) indica lo siguiente: Tal como lo señala el artículo 1704 del Código Civil es una de las obligaciones de las que se encuentra sujeta el arrendatario al vencimiento del contrato.

El Entrevistado 3 (E3) opina lo siguiente: El arrendatario se encuentra obligado a restituir el bien siempre y cuando el arrendador se lo solicite, si no lo hace se sobreentiende que existe la voluntad del mismo de continuar con la relación contractual bajo las mismas estipulaciones del Contrato hasta que el arrendador se lo solicite.

El Entrevistado 4 (E4) sostiene lo siguiente: El artículo 1681 del Código Civil inciso 10 se encuentra previsto como una de las obligaciones del arrendatario.

El Entrevistado 5 (E5) considera lo siguiente: Es una de las obligaciones que se encuentra establecida claramente en el numeral 10 del artículo 1681 del Código Civil.

El Código Civil en su artículo 1681 inciso 10 ha establecido como una de las obligaciones que tiene el arrendatario de restituir el bien al arrendador al vencimiento del plazo del contrato. En este sentido, por imperio de la Ley y ante el acuerdo mutuo existe una obligación del arrendatario frente al arrendador de devolver el bien, en las mismas condiciones que le fue entregado, al vencimiento del contrato. De incumplirse esta obligación el arrendador se encuentra habilitado a reclamar la devolución del bien en vía judicial o extrajudicial.

A la pregunta 08 (P8): **¿Ud. considera que, vencido el plazo o cursando el aviso mediante carta notarial, el contrato de arrendamiento debe considerarse extinguido?**

El Entrevistado 1 (E1) sostiene lo siguiente: El contrato de arrendamiento queda extinguido a su vencimiento o cuando exista la intención del arrendador de dar por concluido mediante carta notarial; en este último caso el arrendatario se constituye en poseedor precario, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato.

El Entrevistado 2 (E2) considera lo siguiente: En ambos casos el contrato queda extinguido.

El Entrevistado 3 (E3) precisa lo siguiente: El Contrato queda extinguido en los dos supuestos.

El Entrevistado 4 (E4) opina lo siguiente: El contrato se extingue al vencerse el plazo de su duración o el plazo de vida que las partes han pactado.

El Entrevistado 5 (E5) indica lo siguiente: No debe considerarse “extinguido”, porque, lo que sucede con el vencimiento del plazo o con la carta notarial es que se cumple una condición pactada o establecida por ley, y que habilita al arrendador a reclamar la devolución del bien en la vía judicial, por las causales establecidas en el artículo 1699, 1700 y siguientes del Código Civil.

Palacios (2008), sostiene que la posesión justificada por un contrato de arrendamiento no deviene en precaria ya que el artículo 1700 de la norma sustantiva establece que vencido el plazo si el arrendatario continua en el uso del bien no se entiende que hay renovación tacita sino la continuación hasta que solicite el arrendador su devolución, por lo tanto, el arrendatario no devendría en precario, aun así exista causa legal de desalojo por resolución o rescisión del vínculo, falta de pago o terminación del plazo y demás causas, que origina la acción de desahucio (p. 342)

El artículo 1704 del Código Civil establece que vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de concusión del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve el bien, el arrendador tiene derecho a efectos de subsanar el perjuicio dos opciones excluyentes i) exigir la devolución del bien y a cobrar la penalidad convenida; o, ii) exigir la devolución del bien y cobrar una prestación igual a la renta del periodo precedente; en ambos casos hasta que se haga efectiva la devolución del bien.

En este sentido existen obligaciones pendientes del arrendatario hasta que se haga efectivo la devolución del bien, por lo tanto, el contrato no podría considerarse extinguido, razón por la cual la norma posibilita al arrendador solicitar como pretensión accesoria exigir

las obligaciones pendientes; sin embargo, al tramitarse el vencimiento del contrato como un supuesto de ocupación precaria imposibilita al arrendador solicitar la acumulación de la pretensión el pago de las penalidades, tal como ha venido sucediendo del análisis de los expedientes tratados en la Investigación.

A la pregunta 09 (P9): El IV pleno casatorio (Casación 2195-2011-Ucayali) en su regla 5.2 ha establecido que el supuesto de requerimiento de la devolución del inmueble pone de manifiesto la voluntad del arrendador de dar finalizado el contrato, constituyéndose el poseedor en precario por fenecimiento del título. ¿Considera que esta conclusión es razonable y coherente? ¿Por qué?

El Entrevistado 1 (E1) indica lo siguiente: Los pronunciamientos del IV pleno casatorio (Casación 2195-2011-Ucayali) han sido contradictorios, y consideramos que no es razonable y coherente en vista que el arrendador queda limitado exclusivamente a demandar el desalojo por ocupación precaria, en ese sentido resulta menos favorable al justiciable, por ser el proceso de desalojo por ocupación precaria mucho más largo en cuanto a los plazos y etapas procesales.

El Entrevistado 2 (E2) señala lo siguiente: Es coherente y razonable, en razón que existen juzgados civiles a nivel nacional que al resolver los procesos judiciales de desalojo por ocupante precario tenían distintos criterios; con el precedente vinculante se ha uniformizado criterios que son de cumplimiento a todos los juzgados, y esto ha permitido uniformar criterios al momento de formular la demanda de desalojo por ocupante precario.

El Entrevistado 3 (E3) opina lo siguiente: Es coherente el pronunciamiento del IV Pleno casatorio, ya que no se tenía una definición clara del concepto de precario en nuestro ordenamiento jurídico, a partir de ello se entiende por precario, aquella persona que ejerce sin título la posesión o cuando el que tenía ha fenecido, constituyéndose en precario.

El Entrevistado 4 (E4) considera lo siguiente: La conclusión que hace la Corte Suprema si resulta razonable, por cuanto en la práctica sucede que vencido el contrato de arrendamiento las partes siguen cumpliendo sus prestaciones, como si éste no hubiera vencido. Entonces, a partir de la comunicación del requerimiento ya se pone fin o se extingue el contrato.

El Entrevistado 5 (E5) sostiene lo siguiente: La Conclusión que hace el IV Pleno Casatorio no es la muy acertada, pues se sustenta en una interpretación subjetiva de la voluntad del arrendador, ya que lo concreto es que si el arrendador pide la devolución del bien, su voluntad objetiva es que le devuelvan el bien, conforme a lo pactado en el contrato o establecido en la ley; si su voluntad fuese dar por finalizado el contrato, el tenor de su requerimiento debería contener claramente tal expresión o un sinónimo de ésta, no siendo necesario recurrir a interpretaciones.

Lama (2007) sostiene que, cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, el contrato quedo extinguido, desde ese momento lo que se cobra no es la renta tal como lo ha previsto la norma sustantiva; por lo tanto, al no haber renta no hay arrendamiento, de modo tal que el poseedor dejo de tener la calidad de arrendatario, convirtiéndose en precario por haber fenecimiento de su título (p. 345).

Torres (2006) señala que el arrendatario tendrá la condición de ocupante precario si el contrato de arrendamiento fenece por invalidez, resolución, rescisión u otra causal de ineficacia. Excepcionalmente en el contrato de duración determinada, cuando el arrendatario al vencimiento del plazo del contrato continua en uso del bien, no constituye en precario. (p. 234)

Una de las reglas de posesión precaria que la sentencia casatoria describe es el de arrendatario con contrato vencido, una situación que resulta evidentemente que la pretensión es de desalojo por vencimiento de contrato, sin embargo, por acuerdo de la mayoría en el Pleno Casatorio han considerado que el vencimiento del plazo dado la naturaleza deviene en un

supuesto de posesión precaria, desconociendo de esta forma lo previsto en la norma sustantiva en estos casos que claramente lo describen en el artículo 1700 y 1704 del Código Civil.

En los casos analizados, los contratos de arrendamiento han concluido su plazo de vigencia acordado por ambas partes, al otorgarse un tratamiento al arrendatario como precario desaparece o se extinguen las prestaciones pendientes derivadas de la relación contractual, por lo tanto, considero que la decisión que optaron los magistrados en el IV Pleno Casatorio no es la muy acertada, ya que se evidencia una interpretación subjetiva de la voluntad del arrendador.

A la pregunta 10 (P10): **Teniendo en consideración el artículo 1700 del Código Civil ¿Ud. Considera que la condición del ocupante del bien no es de poseedor precario, sino la de un poseedor legítimo?**

El Entrevistado 1 (E1) señala lo siguiente: Conforme lo establece el artículo 1699 del Código Civil, el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo acordado por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, pero si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no fenece el contrato de arrendamiento, sino, continúa su vigencia, por lo tanto, el arrendatario no constituye en precario.

El Entrevistado 2 (E2) opina lo siguiente: Mientras no exista una solicitud de devolución de manera formal a través una carta notarial del inmueble por el arrendador su condición será de poseedor legítimo.

El Entrevistado 3 (E3) indica lo siguiente: Sería la de poseedor legítimo, porque no cumpliría con el requisito para ser considerado precario, que es la restitución del predio y mientras el arrendador no lo solicite manifiestamente, el vínculo contractual se mantendría vigente, por lo tanto, no devendría en un supuesto de ocupante precario.

El Entrevistado 4 (E4) sostiene lo siguiente: El artículo 1700 de la norma sustantiva establece que, se entiende la continuidad del contrato vencido si el arrendatario permanece en

el bien. Entonces, en virtud de la norma aludida existe justificación para poseer el bien, hasta que se requiera su devolución, momento en el cual devendrá en precario la posesión.

El Entrevistado 5 (E5) considera lo siguiente: A tenor de la norma aludida, efectivamente el ocupante del bien no tiene la calidad de poseedor precario.

Gonzales Barrón (2010) sostiene que la posesión legítima es el ejercicio real de un derecho personal preexistente, por lo tanto, los alcances y limitaciones de la naturaleza de la posesión son los mismos que los derechos que derivan del estado posesorio; es decir que el poseedor legítimo ya sea como arrendatario o como propietario, tienen los mismos derechos y obligaciones que provienen de la relación contractual o de la propiedad (p.164)

En la posesión ilegítima Gonzales Barrón (2010), ha sostenido que la acción de posesión es aquella que se tiene sin título, o el título es nulo o cuando fue otorgada por un sujeto que no ostentaba derecho sobre el bien o no lo tenía para transmitirlo (p. 165).

A tenor de lo señalado por Gonzales Barrón y en alusión al artículo 1700 del Código Civil el ocupante del bien no tiene la calidad de ocupante precario, siendo en todo caso la de poseedor legítimo. En los casos analizados, se evidenció la existencia de un contrato de arrendamiento cuyo plazo de vigencia fue acordado por ambas partes, consecuentemente los arrendatarios tienen la condición de poseedor legítimo.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Como uno de los resultados del análisis de los expedientes tramitados en los años 2016 y 2018 y de las entrevistas recogidas a los magistrados de los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Lima, Procurador Público del Ejército y abogados que laboran en la Procuraduría Pública del Ejército, se evidencia claramente que la regla 5.2 establecida en el IV Pleno Casatorio afectó significativamente en los procesos judiciales de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú, en la ciudad de Lima en los años 2016 y 2018, debido a que, las demandas de desalojo por vencimiento de contrato tramitadas en los Juzgados de Paz Letrados cuya pretensión principal fue la restitución del bien arrendado por haber concluido la vigencia del contrato y como pretensión accesoria el pago de las penalidades, en algunos casos fueron admitidos y declarados fundados en su oportunidad; sin embargo, al ser apelados y conocidos por la Instancia Superior fueron revocados y declarados Nulos, adecuándose el proceso a uno de Ocupación Precaria, cuya competencia corresponde a los Jueces Especializados, limitándose en esa vía se tramite como pretensión accesoria el pago de las penalidades acordados por ambas partes, en el supuesto de incumplimiento de la obligación contractual de restituir el bien al término del contrato, creándose una disyuntiva al Ejército del Perú, en su calidad de arrendador, al impedirse de esta forma accionar las casuales previstas en el artículo 1704 del Código Civil; además, al considerarse el vencimiento del Contrato como causal de ocupación precaria, los procesos judiciales por su naturaleza han concluido en última instancia en la Corte Suprema de Justicia de Lima a través de recurso de Casación, situación que fue aprovechada por los arrendatarios para eludir sus obligaciones frente al arrendador, ocasionando que la Institución se vea afectada económicamente y en la distribución y asignación de casas a sus integrantes que lo requieran como un mecanismo de bienestar, debido a que la contraprestación, involucra un importe irrisorio que sirve para el

mantenimiento de las viviendas; del mismo modo, el incremento de la carga Procesal a los magistrados de la Corte Suprema, que trae como consecuencia que estos casos sean resueltos en mayor tiempo, generando una dilación excesiva en el proceso, por ende, se habría afectado la seguridad jurídica de los arrendadores, al percibir una situación contraria a lo establecido en los artículos 1699 y siguientes del Código Civil respecto a la conclusión y efectos del arrendamiento.

Uno de los efectos establecidos en el artículo 1704 del Código Civil al vencimiento del plazo del contrato otorga al arrendador el derecho de exigir al arrendatario lo siguiente: i) la restitución del bien y el pago de las penalidades, o, ii) la restitución del bien y el pago a una prestación igual a la renta del periodo precedente, teniendo una connotación ello, que vencido el plazo aún quedan pendientes deberes de liquidación, razón suficiente para no ser considerado al arrendatario como un supuesto de ocupante precario, que por su naturaleza deben ser tramitadas ante los Juzgados de Paz letrado en vía de proceso de desalojo por vencimiento de contrato que posibilita la acumulación como pretensión accesoria el pago de las penalidades o en su defecto el importe equivalente a la renta del periodo precedente; sin embargo, la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, al calificar al arrendatario como Ocupante Precario, afectó significativamente al Ejército del Perú, en los procesos judiciales tramitados en los años 2016 al 2018, al impedirse exigir en el mismo proceso como pretensión accesoria el pago de las penalidades, dado que la naturaleza del proceso en este supuesto es determinar que no existe un vínculo contractual vigente entre las partes, de modo tal que, el contrato no es materia de análisis para resolver la pretensión principal, situación que fue aprovechada por los arrendatarios para eludir sus obligaciones establecidas en el contrato, como en la norma sustantiva.

Existen posiciones contrarias respecto de la Invitación a una Conciliación Extrajudicial, siendo una de ellas, que devendría en un supuesto de restitución del bien, lo que le convertiría

al arrendatario en poseedor precario. Considero que la invitación a la conciliación extrajudicial no convertiría al arrendador en poseedor precario, toda vez que es requisito de admisibilidad para iniciar el proceso de desalojo, sin importar la modalidad, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley 26872 – Ley de Conciliación, consecuentemente no es un acto voluntario para exigir la restitución del bien, la conciliación extrajudicial por su naturaleza constituye un mecanismo alternativo para la solución de controversias, por la cual las partes acuden a un Centro de Conciliación Extrajudicial con la finalidad de lograr hallar una solución consensuada al conflicto generado, es decir que en vez de recurrir al órgano jurisdiccional a resolver una controversia pueden hacerlo a través de este mecanismo de solución de conflictos, consecuentemente esto no implica un aviso previo de restitución del bien; de otro lado, la regla 5.2 establecida por el Cuarto Pleno Casatorio señala que: *“Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. (...)”*; si nos remitimos al artículo 1704 el supuesto al que hace alusión la regla 5.2 está referido a la carta notarial, con el cual se pone fin el contrato de arrendamiento; de la misma forma lo han señalado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017 en la ciudad de Chiclayo, al precisar que: *“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 del C.C.); toda vez que en estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, (...)”*. Sin embargo, la invitación a la conciliación extrajudicial en los casos analizados no ha afectado en absoluto la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento, toda vez que este acto constituye un acto involuntario del arrendador, y que por imperio de la ley para recurrir al órgano

jurisdiccional, previamente, se debe recurrir a este mecanismo extrajudicial de solución de conflictos.

VI. CONCLUSIONES

1. Los procesos de desalojo para lograr que se restituya las casas de servicios otorgados de manera temporal a los miembros del Ejército del Perú, se han visto afectados significativamente con lo señalado en la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio del 2014, imposibilitado que la recuperación del bien sea a través de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato, que debió ser tramitado ante un Juzgado de Paz Letrado como proceso Sumarísimo, en un menor tiempo; además de crear confusión tanto a los litigantes como a los mismos magistrados, situación que fue aprovechada por los demandados (arrendatarios) para perennizarse por periodos largos en las casas de servicio, más aún cuando el proceso como supuesto de ocupación precaria tramitada ante los Juzgados Especializados terminan en última instancia en la Corte Suprema de Justicia, en vía de recurso de casación, lo que genera una dilación excesiva del proceso, que en el mejor de los escenarios se puede recuperar una casa de servicio entre 4 a 5 años después de una dura y compleja batalla en los Tribunales de Justicia, como se ha podido notar en el caso recaído en el Expediente 5 (E5) que inició con la presentación de la demanda el 25 de enero del 2016 y concluyó el 23 de julio del 2021 con el acto de Lanzamiento, frustrándose muchas veces este acto, debido a que los demandados logran obtener información de ser lanzados y días antes optan por abandonar el inmueble, dejándolo en completo estado inhabitable las casas que fueron usados por ellos, sustrayéndose de sus obligaciones como arrendatario en devolver el bien al vencimiento del plazo del contrato en el estado que la recibió, obligación que no puede ser exigido en un proceso bajo la causal de ocupación precaria, toda vez que el contrato en dicha vía no es materia de análisis para resolver la pretensión principal.

2. La regla 5.2 del IV Pleno Casatorio al considerar el vencimiento del contrato de arrendamiento como un supuesto de ocupación precaria, ha limitado que en los procesos judiciales incoados bajo estos supuestos, no se pueda exigir a los arrendatarios como una pretensión accesoria el pago de las penalidades o en su defecto el importe igual que una renta hasta el momento de la restitución del bien, ya que el proceso de desalojo como supuesto de ocupación precaria por su naturaleza solo involucra determinar la inexistencia del vínculo contractual que da lugar a la restitución del inmueble (casa de servicio), por lo tanto, no sería congruente acumular pretensiones que están sustentadas en un contrato cuya existencia o vigencia se están negando, más aun si dicho contrato no es materia de análisis por el A quo para resolver la pretensión principal, como se ha podido notar en el Expediente 1 (E1) que fue materia de análisis; de esta forma se ha afectado al Ejército del Perú, puesto que al desnaturalizarse el proceso de arrendamiento por uno de ocupación precaria quedó imposibilitado de solicitar el pago de las penalidades o en su defecto el importe equivalente a la renta que dejó de pagar el arrendatario desde el momento en que venció el contrato y se solicitó la restitución del bien, ocasionándole un perjuicio económico que pudo servir para el mantenimiento de las viviendas que fueron usadas por sus integrantes en calidad de arrendatarios.
3. La conciliación Extrajudicial es un mecanismo alternativo de solución de conflictos, mediante el cual ambas partes de manera consensuada resuelven sus controversias, mecanismo que es obligatorio como requisito previo para acudir al organismo jurisdiccional, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley 26872 – Ley de Conciliación, por lo tanto la Invitación a Conciliación no devendría en un supuesto de restitución del bien; consecuentemente no lo convierte al arrendatario en un supuesto de poseedor precario; posición controvertida, puesto que existen muchas interpretaciones por los magistrados al momento de resolver el proceso, que incluso es materia de debates, ya que

el precedente señalado en el IV Pleno Casatorio no ha sido nada claro sobre este aspecto; sin embargo, esta situación no afectó la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento en el Ejército del Perú, por ser un acto involuntario del arrendador y que deviene como requisito de procedibilidad para la admisibilidad del proceso de desalojo.

4. La regla 5.2 establecido por el IV Pleno Casatorio, al considerar el vencimiento del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria, ha generado perjuicios por una parte al arrendador – Ejército del Perú, en cuanto a: i) tiempo en demasía para recuperar la restitución del bien; ii) la limitación de no poder solicitar dentro del proceso como pretensión accesoria el pago de las penalidades o en su defecto el pago cuyo importe sea similar al de la renta convenida hasta el momento en que se haga efectivo la restitución del bien; iii) permitir que los arrendatarios aprovechen la incertidumbre jurídica que en la actualidad adolece en los casos de arrendamiento de predios sin cláusulas de allanamiento a futuro, para perennizarse por largos periodos sin pagar un solo centavo por el uso de la casa de servicio; y iv) que las casas de servicios no puedan ser asignados a otros integrantes de la Institución Armada hasta lograr la recuperación del bien arrendado. De otro lado, se ve incrementado la carga procesal de los Jueces Supremos que, en última instancia, a través del Recurso de casación, son los llamados a resolver la incertidumbre procesal.

VII. RECOMENDACIONES

1. Los acuerdos arribados en el IV Pleno Casatorio, no constituyen reglas lógicas que permitan dar soluciones claras enmarcados a las normas vigentes, en los casos de procesos de desalojos, pues se sustenta en una interpretación subjetiva de la voluntad del arrendador, ya que lo concreto es que si el arrendador pide la devolución del bien su voluntad objetiva se vea reflejado en la restitución del bien, conforme ambas partes así lo han acordado, o que ha sido establecido claramente en la Ley; por lo tanto, si la voluntad del arrendador hubiese sido dar por concluido el contrato, el tenor de su requerimiento debería contener claramente tal expresión, en tanto, no es necesario recurrir a interpretaciones; en este sentido, se recomienda que los plenos casatorios deben dar una solución clara ante los vacíos que pudieran existir en la interpretación de una norma ambigua, con el propósito de lograr unificar criterios por los Jueces al momento de resolver un caso específico, que conlleva la disminución de la carga procesal; al mismo tiempo empoderar el principio de igualdad de las sentencias que permita un efecto de confianza a la población.
2. Los Jueces al momento de calificar las demandas de desalojo por vencimiento de contrato no deben efectuar interpretaciones extensivas de las reglas establecidas por el IV Pleno casatorio; el hecho de concluir el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, no lo convierte al arrendatario en precario, ya que a partir de la comunicación del requerimiento se pone fin o se extingue el contrato de arrendamiento, a partir de ese momento según la regla establecida por el IV Pleno casatorio el arrendatario deviene en precario; consecuentemente, en el escenario de tener solo el contrato vencido – sin requerimiento de restitución – el arrendador puede plantear su demanda de desalojo por vencimiento de contrato, pudiendo por la cuantía dirigirlo ante el Juez de Paz Letrado, y estas deben ser admitidas.

VIII. REFERENCIAS

- Águila, G. G. (2007). *El A B C del derecho procesal civil*. San Marcos.
- Alessandri, R. A. (2011). *De los contratos*. Temis.
- Alterini, A. A. (2011). *Contratos civiles, comerciales, de consumo. Teoría general*. Abeledo Perrot.
- Amaya Chirino, M. I. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria* [Tesis de licenciatura no publicada]. Universidad Privada Antenor Orrego.
<https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1839>
- Avendaño, V. J. (1988). *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Behar, D. (2008). *Metodología de la investigación*. Shalom.
- Bendezú Travezan, S. Y. (2017). *Principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por resolución del contrato de arrendamiento a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla (2015-2016)* [Tesis de licenciatura no publicada]. Universidad César Vallejos.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/12820/Bendezu_TSY.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Cabanellas de Torres, G. (Ed.) (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*. Heliasta.
- Casación N.º 2195-2011 (Ucayali). (13 de agosto de 2012). Corte Suprema de Justicia de la República: Pleno Casatorio Civil.
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/6452c90040bf1d83959add726e1ea793/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6452c90040bf1d83959add726e1ea793>

Casación N.º 4628-2013 (Arequipa). (30 de abril de 2015). Corte Suprema de Justicia de la República: Sala Civil Transitoria. <https://diariooficial.elperuano.pe/Casaciones>

Castillo, F. M. (2006). *Tratado de los contratos típicos. Tomo II. El contrato de mutuo, el contrato de arrendamiento*. Pontifica Universidad Católica del Perú.

Castillo Castro, L. E. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario* [Tesis de licenciatura no publicada]. Universidad Privada Antenor Orrego.

<https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1836>

Castillo L. (2004) [Comentarios en el artículo Tema 5. Análisis documental]. <https://www.uv.es/macas/T5.pdf>

Chávez Marmanillo, J. G. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato* [Tesis de maestría no publicada]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. <https://core.ac.uk/download/pdf/323347033.pdf>

Corte Superior de Justicia de Cusco. Sala Civil (2017). Acuerdos arribados en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017, realizado los días 3 y 4 de noviembre en la ciudad de Chiclayo – Lambayeque. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954/Pleno+Jurisdiccional+Nacional+Civil+y+Procesal+Civil+de+2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954>

Decreto Legislativo N.º 295, Código Civil. (24 de julio de 1984). [tp://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp)

De La Puente y La Valle, M. (2006). *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del código civil*. Palestra.

- Gaceta Jurídica. (2008). El proceso civil en su jurisprudencia. Sentencias vinculadas con los artículos y figuras del código procesal civil. El Búho.
- Gonzales, B. G. (2003). *Derechos reales*. San Marcos.
- Gonzales B. G. (2013). *Tratado de derechos reales*. Juristas.
- Gonzales Luna, G. A. (2018). *El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de manera inmediata el bien en la legislación civil peruana* [Tesis de maestría no publicada]. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista M. (Ed.). (2010). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.
<https://www.icmujeres.gob.mx/wp-content/uploads/2020/05/Sampieri.Met.Inv.pdf>
- Hinostroza, M. A. (2010). *Derecho procesal civil. Tomo IX. Procesos sumarísimos*. Juristas.
- Lama, M. H. E. (2012). *La posesión y la posesión precaria, el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación*. Motivensa.
- Lama More, H. E. (2011). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano* [Tesis de maestría no publicada]. Pontificia Universidad Católica del Perú.
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/99>
- Ley N° 26872, Ley de conciliación. (13 de noviembre de 1997).
tp://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp
- Maldonado Rocha, L. S. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del Contrato de Arrendamiento, de fundos destinados a vivienda* [Tesis de licenciatura]

no publicada]. Universidad Mayor de San Andrés - Bolivia
<http://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/20538>

Miranda, C. M. (2014). *Derecho de los contratos. Teoría práctica*. Ediciones Jurídicas.

Otiniano, N. y Benites, S. (2013). *Instrucciones para la elaboración de Proyectos e Informes de Tesis*. Dirección de Investigación de la Universidad César Vallejo.
<https://es.calameo.com/read/00323522926af5dddd4ab>

Ñaupas, H., Palacios, J., Valdivia, M. y Romero, H. (Ed.). (2018). *Metodología de la investigación. Cuantitativa – cualitativa y redacción de la Tesis*. Ediciones de la U.
<https://corladancash.com/wp-content/uploads/2020/01/Metodologia-de-la-inv-cuanti-y-cuali-Humberto-Naupas-Paitan.pdf>

Poder Judicial del Perú (2012). *Plenos jurisdiccionales superiores nacionales, regionales y distritales (2007 – 2011). Conclusiones plenarias*. Fondo editorial del poder judicial.
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2da6c7804e9119b7b859fec478d96957/Plenos+Jurisdiccionales+CR.pdf?MOD=AJPERES>

Resolución de la Comandancia General del Ejército N° 00132-CGE, Modificación del capítulo V del RE 180-1, Sistema de Bienestar del Ejército. (24 de febrero de 2011).

Resolución Ministerial N.º 010-93-JUS, Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil. (8 de enero de 1993).
http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp

Romero, Z. L. (2002). *El derecho de los contratos en el código civil peruano de 1984. Teoría general de los contratos. Libro VII del C.C. Sección primera. Tomo I*. Fecat.

Sánchez, E. F. (2016). *La investigación científica aplicada al derecho*. Normas Jurídicas.

Sánchez – Palacios, P. M. (2003). *El ocupante precario, doctrina y jurisprudencia*. Iberoamericana.

Sánchez – Palacios, P. M. (2008). *El ocupante precario*, Juristas Editores.

Supo, F. y Cavero, H. (2014). *Fundamentos teóricos y procedimentales de la investigación científica en ciencias sociales. Como diseñar y formular una tesis de maestría y doctorado*. Universidad Nacional del Altiplano.
<https://www.felipesupo.com/wp-content/uploads/2020/02/Fundamentos-de-la-Investigaci%C3%B3n-Cient%C3%ADfica.pdf>

Torres, C. M. A. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*. El Búho.

Torres, V. A. (2012). *Teoría general del contrato. Tomo I*. Pacífico.

Vásquez, R. A. (2003). *Los derechos reales, los bienes, la posesión*. San Marcos.

Venegas García, M. A. (2018). *El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013* [Tesis de licenciatura no publicada]. Universidad Central del Ecuador
<http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/4958>

Zumaeta, M. P. (2009). *Derecho procesal civil. Teoría general del proceso*. Juristas.

IX ANEXOS

ANEXO A

Matriz de Consistencia

TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN: “EL PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL EJÉRCITO DEL PERÚ A LA LUZ DEL IV PLENO CASATORIO. LIMA, 2016-2018”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	METODOLOGÍA	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
Problema General	Objetivo General		
¿De qué manera afectó el IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento en el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018?	Explicar de qué manera afectó el IV Pleno Casatorio Civil a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento suscritos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018.	Tipo de Investigación: Básica Explicativo	Técnica: ✓ Análisis documental ✓ Entrevistas

Problemas Específicos	Objetivos Específicos		
<p>1. ¿De qué manera afectó el acuerdo 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima por vencimiento de contrato al considerarse al arrendatario como ocupante precario entre los años 2016 al 2018?</p> <p>2. ¿De qué manera la invitación a una conciliación extrajudicial desnaturalizaron los procesos de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú convirtiéndolo en proceso de desalojo por ocupante precario durante los años 2016 al 2018?</p>	<p>1. Explicar de qué manera afectó el acuerdo 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil a los procesos de desalojo promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 1026 al 2018, por vencimiento de contrato al considerarse al arrendatario como ocupante precario.</p> <p>2. Explicar si la invitación a una conciliación extrajudicial desnaturalizaron los procesos de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú entre los años 2016 al 2018, convirtiéndolo en proceso de desalojo por ocupante precario</p>	<p>Diseño de la Investigación:</p> <p>– Análisis de casos</p> <p>Enfoque de la Investigación:</p> <p>Cualitativo</p> <p>Población y Muestra:</p> <p>✓ 10 Expedientes Judiciales</p> <p>✓ 5 Expertos</p>	<p>Instrumentos:</p> <p>✓ Guía de análisis documental</p> <p>✓ Guía de entrevista</p>

ANEXO B

Matriz de Categorización Apriorística

Ámbito Temático	Problema de Investigación	Pregunta de Investigación	Objetivo General	Objetivos Específicos	Categoría	Sub Categoría	Información de:	
							Sujetos	Fuente Documental
	Desde la vigencia del Código Civil Peruano de 1984 hasta la vigencia del Código Procesal Civil de 1993, los procesos de	P.P ¿De qué manera afectó el IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento en	Explicar de qué manera afectó el IV Pleno Casatorio Civil a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento suscritos por el	1. Explicar de qué manera afectó el acuerdo 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil a los procesos de desalojo promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad	Categoría 1: IV Pleno Casatorio Civil	1. Título de Posesión Fenecido	(E1) Procurador Público del Ejército (E2 y E3) Abogados de la Procuraduría Pública del Ejército	Expedientes Judiciales (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10)
						2. Devolución del inmueble		

Derecho Civil	desalojo por vencimiento de plazo y por falta de pago, dependiendo de la cuantía, eran de competencia de los Juzgados de Paz Letrado; con el devenir del tiempo surgió una corriente doctrinaria y jurisprudencial que	el Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018? P.E 1: ¿De qué manera afectó el acuerdo 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil en los procesos de desalojo promovidos por el Ejército del Perú en la ciudad	Ejército del Perú en la ciudad de Lima durante los años 2016 al 2018.	de Lima durante los años 1026 al 2018, por vencimiento de contrato al considerarse al arrendatario como ocupante precario.		3. Poseedor Precario	(E4 y E5) Jueces especializados en lo civil	
						2 Explicar si la invitación a una conciliación extrajudicial desnaturalizaron los procesos de desalojo por	Categoría 2: Proceso de desalojo por vencimiento de contrato	1. Invitación a una audiencia de Conciliación 2. Por vencimiento de contrato

	<p>consideraba los supuestos de conclusión del arrendamiento como supuesto de posesión precaria por fenecimiento del título.</p>	<p>de Lima por vencimiento de contrato al considerarse al arrendatario como ocupante precario entre los años 2016 al 2018?.</p> <p>P.E 2. ¿De qué manera la invitación a una conciliación extrajudicial desnaturalizaron</p>		<p>vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú entre los años 2016 al 2018, convirtiéndolo en proceso de desalojo por ocupante precario</p>		<p>3. Por Ocupante Precario</p>	<p>Procuraduría Pública del Ejército (E4 y E5) Jueces especializados en lo civil</p>	
--	--	---	--	---	--	---------------------------------	--	--

		los procesos de desalojo por vencimiento de contrato promovidos por el Ejército del Perú convirtiéndolo en proceso de desalojo por ocupante precario durante los años 2016 al 2018?						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

ANEXO C

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

“EL PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL EJÉRCITO DEL PERÚ A LA LUZ DEL IV PLENO CASATORIO. LIMA, 2016-2018”

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a la problemática que propone el título que se precisa arriba. Para esta finalidad se le agradece responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión; evitándose el uso de citas textuales.

Entrevistado:.....

Cargo:

Institución:.....

Preguntas:

1. ¿Considera que al tramitarse como un supuesto de ocupación precaria el arrendador se vería imposibilitado de exigir en esta vía, el pago de las penalidades y las rentas impagas hasta la restitución del bien, como pretensiones acumulativas?.

.....

.....

2. ¿Considera que la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio, al considerar el vencimiento del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria afecta la tutela jurisdiccional efectiva?.

.....

.....

3. ¿Considera que el vencimiento del contrato de arrendamiento al ser considerado como un supuesto de posesión precaria por la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio afecta la seguridad jurídica de los arrendadores?.

.....
.....

4. ¿Considera que la siguiente afirmación es correcta?: “La invitación a la conciliación extrajudicial, devendría en un supuesto de restitución del bien, por lo tanto lo convertiría al arrendatario en poseedor precario”

.....
.....

5. ¿Considera que el contrato de arrendamiento de duración determinada, por ser un acuerdo de las partes, debe concluir al vencimiento del plazo establecido por ambos?.

.....
.....

6. ¿Ud. Considera que, vencido el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien en el plazo establecido debe entenderse que el contrato continúa vigente conforme lo señala el artículo 1700 del Código Civil?

.....
.....

7. ¿Ud. Considera que, una vez vencido el plazo del contrato constituye una obligación del arrendatario la restitución del bien?

.....
.....

8. Ud. considera que, vencido el plazo o cursando el aviso mediante carta notarial, el contrato de arrendamiento debe considerarse extinguido?

.....
.....

9. El IV pleno casatorio en su regla 5.2 ha establecido que el supuesto de requerimiento de la devolución del inmueble pone de manifiesto la voluntad del arrendador de dar finalizado el contrato, constituyéndose el poseedor en precario por fenecimiento del título. ¿Considera que esta conclusión es razonable y coherente? ¿Por qué?

.....
.....

10. ¿Teniendo en consideración el artículo 1700 del Código Civil, Ud. Considera que la condición del ocupante del bien no es de poseedor precario, sino la de un poseedor legítimo?

.....
.....

FIRMA	SELLO

ANEXO D

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

(Expedientes Judiciales)

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EXPEDIENTE	
Número de Expediente	
Fecha y Lugar de Emisión	
Juzgado Competente	
Demandante	
Demandado	

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

**“LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL EJÉRCITO DEL PERÚ A LA
LUZ DEL IV PLENO CASATORIO. LIMA, 2016-2018”**

1.	Postulación de la demanda		
a.	Como medio probatorio se ha presentado el contrato de arrendamiento	Si	No
b.	Al vencimiento del contrato se ha solicitado al arrendatario mediante carta notarial la restitución del bien	Si	No
c.	Previamente al inicio del proceso judicial se ha efectuado el procedimiento de la conciliación extrajudicial	Si	No
d.	En la demanda se ha adjuntado el título de propiedad o documento que acredite el derecho de solicitar la restitución del bien	Si	No

	<u>OBSERVACIONES O FUNDAMENTOS:</u>		
2	De la calificación y contestación de la demanda		
	a.	Se admitió la demanda	Si No
	b.	La parte demandante interpuso excepciones	Si No
	<u>OBSERVACIONES O FUNDAMENTOS:</u>		
3.	De la Audiencia Única		
	a.	Luego de verificar los presupuestos procesales y condiciones de la acción ¿se saneo el proceso?	Si No
	b.	Se fijaron los puntos controvertidos	Si No
	c.	Se admitieron los medios probatorios	Si No
	<u>OBSERVACIONES O FUNDAMENTOS:</u>		
4.	De la Sentencia		
	a.	En la parte considerativa de la resolución se ha invocado lo pertinente al Contrato de Arrendamiento.	Si No
	b.	En la parte considerativa se ha invocado lo concerniente al artículo 1351 del Código Civil, referente a la definición del contrato	Si No
	c.	En la parte considerativa se ha invocado los medios probatorios presentados por el demandante.	Si No

	d.	En la parte considerativa se hace un análisis de los medios probatorios presentados por los demandantes.	Si	No
	e.	Los medios probatorios del demandante acreditan la posesión	Si	No
	f.	En la parte considerativa se ha evidenciado que las partes demandadas carecen de título alguno que justifique la posesión sobre el inmueble en controversia, siendo que el contrato se encuentra vencido	Si	No
	g.	El fallo declara Fundado la demanda de desalojo y ordena a los demandados la restitución del bien materia de Litis.	Si	No
<u>OBSERVACIONES O FUNDAMENTOS:</u>				
5. De la Apelación				
	a.	La parte demandante interpone recurso de Apelación	Si	No
	a.	Se concede el recurso de Apelación y se eleva el auto al Superior Jerárquico	Si	No
	b.	En el auto de vista se ha efectuado el análisis del agravio invocado por los demandados.	Si	No
	c.	El fallo de la demanda Confirma la sentencia emitida por el Juzgado de origen	Si	No
<u>OBSERVACIONES O FUNDAMENTOS:</u>				

6.	De la Casación		
a.	La parte demandante interpone recurso de Casación	Si	No
b.	Se concede el recurso de casación y es elevado a la Corte Suprema de Justicia	Si	No
c.	El recurso de casación cumple con los requisitos exigidos por el artículo 388 del Código Procesal Civil	Si	No
d.	La Casación es declarada Improcedente por no cumplir con los requisitos señalados en el artículo 392 del Código Procesal Civil.	Si	No
f.	Se devuelve los actuados al Juzgado de Origen		
<u>OBSERVACIONES O FUNDAMENTOS:</u>			
7.	Ejecución de la Sentencia		
a.	Se le requiere al demandado para que en el término de 6 días cumpla con restituir el bien materia de Litis	Si	No
b.	Se emite el auto disponiendo el lanzamiento de los demandados	Si	No
<u>OBSERVACIONES O FUNDAMENTOS:</u>			

ANEXO E
VALIDACIÓN Y CONFIABILIDAD DE INSTRUMENTOS

Lima, 28 de abril del 2021

Señor Dr.

Presente. –

ASUNTO: VALIDEZ DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., para saludarlo cordialmente y a la vez manifestarle que, conocedor de su trayectoria académica y profesional, molestamos su atención al elegirlo como JUEZ EXPERTO para revisar el contenido del instrumento que pretendo utilizar en la Tesis para optar el grado de Magister en Derecho en la mención de Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional Federico Villareal.

El instrumento tiene como objetivo medir las categorías “IV Pleno Casatorio” y “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato” por lo que, con la finalidad de determinar la validez de su contenido, solicitamos marcar con una X el grado de evaluación a los indicadores para los ítems del instrumento, de acuerdo a su amplia experiencia y conocimientos. Se adjunta el instrumento, la matriz de operacionalización de variable y matriz de consistencia.

Agradecemos anticipadamente su colaboración y estamos seguros que su opinión y criterio de experto servirán para los fines propuestos.

Atentamente,

WILDER ORIHUELA MUNIVE
DNI 43373048

**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE
INVESTIGACIÓN GUÍA DE ENTREVISTA**

I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres del informante

(Experto):

1.2 Grado Académico:

1.3 Profesión:

1.4 Institución donde labora:

1.5 Cargo que desempeña:

1.6 Denominación del Instrumento:

1.7 Autor del instrumento: Wilder ORIHUELA MUNIVE

1.8 Programa de postgrado: Maestría en Derecho Civil y Comercial

II. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy malo	Malo	Regular	Bueno
		1	2	3	4
1.CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión.				
2.OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles.				

3.CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría.				
4.COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable.				
5.PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados.				
6.PERTINENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento.				
	SUMATORIA PARCIAL				
	SUMATORIA TOTAL				

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

3.1. Valoración total cuantitativa: 24

3.2. Opinión: FAVORABLE _ DEBE MEJORAR ____ NO FAVORABLE __

3.3. Observaciones:

Lima, 10 de junio de 2021

Firma

**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE
INVESTIGACIÓN GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

I. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres del informante

(Experto):

1.2 Grado Académico:

1.3 Profesión:

1.4 Institución donde labora:

1.5 Cargo que desempeña:

1.6 Denominación del Instrumento: Guía de Análisis documental

1.7 Autor del instrumento: Wilder ORIHUELA MUNIVE

1.8 Programa de postgrado: Maestría en Derecho Civil y Comercial

II. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy malo	Malo	Regular	Bueno
		1	2	3	4
1.CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión.				
2.OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles.				

3.CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría.				
4.COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable.				
5.PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados.				
6.PERTINENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento.				
	SUMATORIA PARCIAL				
	SUMATORIA TOTAL				

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

3.1. Valoración total cuantitativa: 24

3.2. Opinión: FAVORABLE _ DEBE MEJORAR ____ NO FAVORABLE __

3.3. Observaciones:

Lima, 10 de junio de 2021

Firma