

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**FACULTAD DE DERECHO**

**EXPEDIENTE CIVIL N° 22060 - 2005, DESALOJO  
POR OCUPANTE PRECARIO  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**AUTOR:**

**JOSE DARIO MERINO ROJAS**

(ORCID: 0000-0003-4901-5660)

**ASESOR:**

**Dr. OSWALDO SEGUNDO MURILLO PITTMAN**

(ORCID: 0000-0002-9559-0415)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

**DERECHO CIVIL, PENAL Y CORPORATIVO**

**LIMA – PERÚ**

**ABRIL – 2020**



**DATOS DEL EXPEDIENTE CIVIL:**

**PRIMERA INSTANCIA:**

**EXPEDIENTE CIVIL N°:** 22060-2005.

**JUZGADO** : 39vo. JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL-LIMA

**MATERIA** : DESALOJO

**DEMANDANTE:** PROCURADOR PÚBLICO DEL MINISTERIO DE DEFENSA DEL EJÉRCITO DEL PERÚ.

**DEMANDADO:** Tnte Crnl(r). EP. POLO BENITES, HÉCTOR FÉLIX.

**VÍA PROCEDIMENTAL:** SUMARIO.

**SEGUNDA INSTANCIA:**

SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA. EXPEDIENTE N°: 5281-2005

**CORTE SUPREMA:**

SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.

**CASACIÓN N°** : 2646-2006.

S.S.

VICTOR LUCAS TICONA POSTIGO

JOSE ALBERTO PALOMINO GARCÍA

MANUEL JESUS MIRANDA CANALES

GILBERTO CASTAÑEDA SERRANO

FRANCISCO MIRANDA MOLINA

## RESUMEN

El propósito del presente trabajo está orientado en hacer un análisis de la demanda de desalojo por ocupante precario, seguido por el Procurador del ministerio de defensa Ejército Peruano a cargo de asuntos judiciales JOSÈ SALCEDO HANCORY contra el Tnte Crnl ® HERTOR FELIX POLO BENITES, por ante el 39 Juzgado Civil de Lima en el Expediente N° 22060-2005, con la finalidad de desocupe y restituya el predio sito en el Jr. Coronel Rios N° 183, Villa militar Chorrillos, distrito de Chorrillos, cuya finalidad es verificar si durante el proceso se han cumplido con la aplicación de las normas procesales y constitucionales vigentes. Al respecto, una vez realizado el análisis del expediente en estudio, se constató que durante su tramitación, el Colegiado Superior en el expediente 5281-2005; ha revocado la sentencia expedida en audiencia única, **reformándola** declararon **fundada** la demanda en consecuencia el demandado Héctor Félix Polo Benítez cumpla con desocupar el inmueble. Como hechos resaltantes puedo argüir que el considerando TERCERO de la resolución de Vista se ha cumplido con lo expuesto en el IV Pleno Casatorio Civil 2015 en el expediente 2195-2011, en la cual se tiene como doctrina jurisprudencial vinculante Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el de restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. De la misma forma la aplicación de la norma constitucional a la que arribó en el considerando SEXTO: Al Art. 168 de la Constitución Política del Estado, consecuentemente a los términos establecidos en el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército se ha producido la conclusión del uso del inmueble, y el título que ostentaba el demandado, ha fenecido, por lo tanto está en la obligación de devolver a la demandante, configurándose de esta manera la precariedad que éste ejerce sobre el inmueble sub Litis. El recurso de casación interpuesto por el demandado Héctor Félix Polo Benítez, tuvo como consecuencia, conclusiones que declararon INFUNDADO al no haberse producido infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o aparentemente inmotivado del precedente judicial. En consecuencia no casaron la sentencia de vista.

## ABSTRACT

The purpose of this work is oriented to make an analysis of the demand for eviction by precarious occupant, followed by the Attorney of the Ministry of Defense Peruvian Army in charge of judicial affairs JOSÈ SALCEDO HANCORY against the Tnte Crnl ® HERTOR FELIX POLO BENITES, before the 39th civil court of Lima in file No. 22060-2005, with the purpose of vacating and restoring the property located in Jr. Coronel Rios No. 183, Chorrillos Military Villa, Chorrillos district, whose purpose is to verify whether during the process The application of current procedural and constitutional regulations have been complied with. In this regard, once the analysis of the file under study was carried out, it was found that during its processing, the superior collegiate in file 5281-2005; He has revoked the sentence issued in a single hearing, reforming it and declared the demand founded, consequently, the defendant Héctor Félix Polo Benítez complies with vacating the property. As outstanding facts, I can argue that considering THIRD of the Vista resolution has complied with what is stated in the IV Civil Plenary Plenary in 2015 in file 2195-2011, which has as binding jurisprudential doctrine Establish, according to article 586 ° of the Civil Procedural Code, that the subject that has the legitimacy to act actively can not only be the restitution of a property. On the other hand, with regard to the legitimacy to act passively, one must understand within this situation anyone who occupies the property without proving his right to remain in the enjoyment of possession, because he never had it or the one who had died. In the same way, the application of the constitutional norm arrived at in considering SIXTH: To Art. 168 of the Political Constitution of the State, consequently to the terms established in the Regulation of Houses of Service of the Army, the conclusion of the use of the property, and the title held by the defendant, has perished, therefore it is under the obligation to return the applicant, thus configuring the precariousness that he exercises on the property sub Litis. The appeal filed by the defendant Héctor Félix Polo Benítez, had as a consequence, conclusions that they declared UNFOUNDED as there was no regulatory infraction that directly affects the decision contained in the contested or apparently unmotivated resolution of the judicial precedent. Consequently they did not marry. The judgment of sight.

## TABLA DE CONTENIDOS

|  |          |
|--|----------|
| 1. Síntesis de la demanda.....   | pag. 6   |
| 2. Fotocopia de la demanda y sus principales recaudos.....                                     | pag. 9   |
| 3. Contestación de la demanda.....   | pag. 30  |
| 4. Fotocopia de la contestación de la demanda y su recaudos.....                               | pag. 32  |
| 5. Síntesis de la Audiencia única.....   | pag. 46  |
| 6. Síntesis de la sentencia.....   | pag.47   |
| 7. Fotocopia de la audiencia única y sentencia del juez especializado en lo civil de lima..... | pag. 49  |
| 8. Síntesis de la Vista de la causa de la Corte superior.....                                  | pag. 52  |
| 9. Fotocopia de la sentencia de la Corte superior.....   | pag. 54  |
| 10.Síntesis de la Casación expedida por la corte suprema.....                                  | pag. 58  |
| 11. Fotocopia de la Casación 06 hojas.....   | pag.59   |
| 12.Jurisprudencia.....   | pag. 65  |
| 13.Doctrina actual sobre la materia Controvertida.....   | pag.70   |
| 14.Síntesis analítica del trámite procesal.....  | pag. 82  |
| 15.Opinión analítica del asunto sub mater.....   | pag. 84. |
| 16.Anàlisis propio del tema.....   | pag. 86. |
| 17.Crítica.....  | pag. 90. |



18. Conclusiones.....pag. 91.

19.Recomendaciones.....pag. 92.

20.Aportes.....pag. 92.

21.Elaboración de Referencias.....pag. 93.

## **1. SINTESIS DE LA DEMANDA. (EXPEDIENTE 22060-2005).**

Con fecha, 18 de Abril del 2005; JOSE SALCEDO HANKORY, procurador del Ministerio de Defensa, a cargo de los Asuntos Judiciales relativos al Ejército del Perú, interpone demanda contra el Tnte. Crnl. EP(R) HECTOR FELIX POLO BENITES, sobre la materia de desalojo por la causal de ocupación precaria, recado sobre el inmueble ubicado en la Villa Militar de Chorrillos Jr. Crnl. Rios 183; Distrito de Chorrillos.

### **1.1. FUNDAMENTOS DE HECHOS:**

La parte demandante expone en su demanda como fundamentos de hechos los siguientes:

- 1.1.1. El Ministerio de Defensa–Ejército del Perú, es propietario del inmueble que ocupa el demandado, cuya titularidad se acredita con la copia certificada, de su inscripción en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en el tomo: 31/ Fojas: 355/ Asiento y/o Anotación: ANT 1 y 2.
- 1.1.2. El Ministerio de Defensa- Ejército del Perú, a través del servicio de Bienestar del Ejército, mediante Memorándum N° 211-J BIENE/ACE del 06 de Abril del 2001, asignó en uso el inmueble materia de Litis al demandado Tnte.Crnl. Héctor Félix Polo Benítez, por haber reunido los requisitos establecidos en el reglamento RE 782-112 (Reglamento de Casas de Servicio del Ejército), por un período de cuatro años, ò hasta que el personal militar sea cambiado de colocación fuera de la guarnición, o pase a la situación de retiro o disponibilidad, o que el titular o cónyuge consigan casa propia.
- 1.1.3. El Ministerio de Defensa Mediante la Resolución Ministerial 1914-2003, dispone pasar a la situación de retiro por la causal de renovación de cuadros al Tnte. Crnl. Héctor Félix Polo Benítez, con fecha 01 de enero del 2004, en tal virtud el demandado debió cumplir con desocupar el inmueble, en el plazo de 30(treinta) días, de conformidad con lo establecido en el inciso c); párrafo 25; sección V del reglamento de Casas de Servicio del Ejército.
- 1.1.4. Habiendo el demandante requerido de forma verbal la entrega del bien inmueble, otorgado en uso; el demandado no ha cumplido con hacerlo, quedando autorizado la Procuraduría Publica del Ministerio de Defensa para el inicio del proceso judicial tendiente a la recuperación del mismo, amparando su pretensión en el Art.911 del Código Civil, el cual establece que la posesión es precaria, al haber fenecido el título que dio origen a la asignación en uso temporal del inmueble.

### **1.2. FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

- Art. 70 y 73 de la Constitución Política del Perú.

- Artículo 910°.- 911 del Código Civil.

- Art. 424; Art. 425; Art. 546; Art. 586; Art. 598 y Art.197 del Código Procesal Civil.

### 1.3. MEDIOS PROBATORIOS.

- 1.3.1. Resolución Ministerial N° 1024 DE/EP/DIPERE/SDBIENE/DACE del 27 de setiembre del 2004. Autorización del Procurador Público del Ministerio de Defensa a cargo de Asuntos Judiciales del Ejército para interponer acciones judiciales contra el Tnte Crnl. ® Héctor Félix Polo Benítez.
  - 1.3.2. Memorandum N° 211J BIENE del 06 de abril del 2001; el Ejército a través de su Oficina de administración de Bienestar comunica la asignación de Casa de Servicio del Ejército ubicado en el Jr. Crnl. Rios 183 Villa Militar distrito de Chorrillos.
  - 1.3.3. Resolución Ministerial N° 1914-2003 SG/CGE del 12 de diciembre del 2003 Resuelve pasar a la situación de retiro por renovación de cuadros al Tnte. Crnl. de infantería Héctor Félix Polo Benítez.
  - 1.3.4. Copia Literal del registro de propiedad de inmueble, Partida Registral 07002149, donde se registra terreno urbano situado en Chorrillos, situado entre las avenidas Ayacucho y Chorrillos que formo parte del fundo de Villa. SUNARP.
  - 1.3.5. Copia del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército.
  - 1.3.6. **OTROSI DIGO:** De conformidad con el Art. 18 del D.L. 17537 delega la representación a favor del Dr. JORGE L. MEJIA CARDENAS Abogado de la Procuraduría Pública del Ejército. Así como: a la Amparo de los Arts. 47 de la Constitución Política del Perú y del Art.43 del Código Procesal Civil No adjunta tasa ni cedula de notificación.
- 1.4. **RESOLUCION UNO;** del 26 de Abril del 2005; Declara **INADMISIBLE** la presente demanda a efectos de subsanar debiendo el demandante establecer de forma clara y concreta el petitorio de la demanda;
- si del fenecimiento de la condición de uso, la Resolución 1914-2003 ha quedado firme o ha sido cuestionada administrativa o judicialmente.
  - Cumpla con adjuntar la copia certificada del acta de conciliación que amerite el emplazamiento extrajudicial del demandado y descripción de la controversia.
  - Cumpla con adjuntar la ficha registral y certificado de gravamen en original actualizado del bien que se quiere restituir. Consecuentemente subsanar dentro del tercer día de notificada, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda.

**1.5. SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA.**

**1.5.1.** JORGE L. MEJIA CARDENAS, Abogado de la Procuraduría, dentro del plazo otorgado por la judicatura en la Resolución N° UNO cumple con subsanar la demanda en los términos siguientes:

**1.5.2.** Que el petitorio de la demanda interpuesta es la desalojo por OCUPACIÓN PRECARIA y la dirige contra el Tnte Crnl. ® Héctor Félix Polo Benítez, quien ocupa indebidamente el inmueble de propiedad del Ejército peruano.

- Que, la resolución 1914-2003-SG, que contempla la situación de pase al retiro del demandado, ha quedado firme al no haber interpuesto ningún recurso impugnatorio en contra la Resolución Ministerial.

- Que, en relación a que no ha cumplido con anexar el Acta de Conciliación; Expresó que, al amparo del DS. 012-200 JUS del 05 de enero del 2005, establece que el estado, no puede conciliar extrajudicialmente.

**1.5.3.** Asimismo cumple con adjuntar la ficha registral debidamente actualizada.

**1.6. RESOLUCION N° DOS del 20 de mayo del 2005.**

**1.6.1.** Queda admitida la demanda interpuesta por JOSE SALCEDO HANKORY Procurador del Ministerio de Defensa a cargo de Asuntos judiciales del Ejército del Perú contra Héctor Félix Polo Benítez, tramitándose vía sumarísima, en consecuencia corre traslado para que contesten por el término de cinco días.



2. FOTOCOPIA DE LA DEMANDA Y SUS PRINCIPALES ANEXOS.



MINISTERIO DE DEFENSA  
SECRETARIA GENERAL

Exp Nro  
Sum  
Sec



SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

JOSE SALCEDO HANKORY, identificado con DNI 23861364, Procurador Público del Ministerio de Defensa a cargo de los Asuntos Judiciales, Relativos al Ejército del Perú, nombrado mediante RS Nº 057-2003-JUS del 14 Mayo 2003, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 15 Mayo 2003, con domicilio real y procesal en la Av. Paseo de la República Nº 571, Oficina 801 (Edificio CAPECO), Distrito de La Victoria, Provincia: Departamento de Lima a Ud. expresa:

**NOMBRE Y DIRECCION DEL DEMANDADO**

Tte Crl EP (R) HECTOR FELIX POLO BENITES con domicilio real en la Villa Militar de Chorrillos Crl Ríos Nro 183 distrito de Chorrillos.

**PETITORIO.-**

En cumplimiento al mandato de la RM Nro 1024-2004 DE/EP/DIPERE de 27 Set 04, interpongo demanda contra el tte Crl @ Héctor Félix Polo Benites, sobre DESALOJO, por causal de OCUPACION PRECARIA, respecto del inmueble ubicado en la Villa Militar de Chorrillos Crl Ríos 183 distrito de Chorrillos, extendiéndola al pago de costas y costos de este proceso.

**FUNDAMENTOS DE HECHO.-**

1. El Ministerio de defensa-Ejército del Perú es propietario del inmueble que ocupa el demandado, el mismo que se construyó en el terreno adjudicado al ejército titularidad que se acredita con copia certificada de los Registros Públicos de Lima y Callao que se adjunta.
2. El Ejército a través del Servicio de Bienestar del Ejército, mediante Memorandum Nro 211 J BIENE de 06 Abr 01 asigno en uso el inmueble materia de litis al Tte Crl @ Héctor Félix Polo Benites por haber reunido los requisitos establecidos en el Reglamento RE 782-112 (Reglamento de Casas de Servicio), tales como vivir con su esposa e hijos en la Guarnición

de Lima, asignación por un máximo de cuatro (04) años, ó hasta que el personal militar beneficiado, sea cambiado de colocación fuera de Guarnición o Pase a la Situación de Retiro o Disponibilidad ó que el titular cónyuge consigan casa propia.

3. El Tte Crl ® Héctor Félix Polo Benites fue dado de Baja por causal de Renovación mediante RM Nro 1914-2003 SG/CGE de 12 Dic 03, por lo que el demandado debió desocupar el Inmueble materia delitos en el plazo de 30 días de conformidad a lo establecido en el inciso c) párrafo 2 Sección V del Reglamento de Casas de Servicio.

4. Señor Juez, mediante petición verbal se le ha solicitado desocupe el inmueble pese a este requerimiento el emplazado no lo ha hecho hasta la fecha, por lo que el Ministerio de defensa expide la RM Nro 1024 2004 DE/EP/DIPERE de 27 Set 04 autorizando a esta Procuraduría Pública a iniciar el presente proceso judicial, tendiente a lograr la recuperación del inmueble.

5. Señor Juez, estando a lo expresado y conforme al art 911 del C.C. la permanencia del demandado en Casa de Servicio del Ejército, deviene en ocupación precaria por haber fenecido el título que le dio una tenencia temporal la asignación del inmueble conforme al RE-782-12

#### FUNDAMENTOS JURIDICOS.-

Art 70 y 73 de la Constitución Política del Estado  
Arts 910, 911 y 923 del C.C.  
Arts 424, 425, 546 inc 4) 586 y 197 del C.P.C:

#### VIA PROCEDIMENTAL

Debe tramitarse vía sumarísima.

#### MEDIOS PROBATORIOS.

1. RM Nro 1024 DE/EP/DIPERE/del 27 Set 04
2. Memorandum Nro 211 J BIENE de 06 Abr 01
3. RM Nro 1914-2003 SG/CGE DE 12 Dic 03
4. Copia de los RRPP de Lima y Callao
5. Copia del Reglamento de Casas de Servicio.

#### ANEXOS.-

- 1.A Copia de la RS de nombramiento de Procurador Público.
- 1.B Copia DNI.
- 1.C RM Nro 1024 DE/EP/DIPERE/SDBIEPER/DACE de 27 Set 04
- 1.D Memorandum Nro 211 J BIENE de 06 Abr 01
- 1.E RM Nro 1914-2003 SG/CGE de 12 Dic 03
- 1.F Copia de los RRPP de Lima y Callao
- 1.G Copia del Reglamento de Casas de Servicio.



**POR LO EXPUESTO:**

A Ud. Señor Juez, pido admitir la presente demanda tramitándola conforme a su naturaleza y declarándola fundada en su oportunidad.

OTROSI DIGO.- De conformidad al art 18 del DL 17537 delege representación a favor del Dr. JORGE L MEJIA CARDENAS, Abogado de esta Procuraduría Pública para que asuma la defensa e intereses del Ejército del Perú

OTROSI DIGO.- Conforme al art 47 de la Constitución Política del Estado y al art 43 del C.P.C. no se adjunta tasa judicial ni cedula de notificación.

Lima, 18 de abril 2005



  
JOSE SALCEDO HANKORY  
CJ SIE  
Procurador Público del  
MINDEF - EP  
GAL. 8886



264098

En la Feria BHS-2004 se tiene prevista la participación de oficinas de turismo y de las más importantes empresas del sector turístico belgas, holandesas y demás países vecinos tales como líneas aéreas, cadenas hoteleras, líneas de cruceros, organizadores de eventos, tours operadores, representantes de 40 países de todo el mundo, con una asistencia de 80 000 visitantes belgas aproximadamente.

Que, dada la importancia de las Ferias Internacionales de Turismo antes mencionadas, PROMPERU ha solicitado al Titular la participación de un representante en dichos eventos, quien tendrá a su cargo la exposición del producto turístico peruano, la coordinación de labores de logística, la atención en el stand del Perú, la coordinación con los medios de comunicación e información, la atención a los medios de prensa y el levantamiento de información, entre otras actividades;

Que, la participación de PROMPERU en las Ferias Internacionales de Turismo "SMT-2004" y "BHS-2004", se realiza dentro del marco del Plan Anual del Fondo de Promoción y Desarrollo Turístico Nacional para el 2004, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 003-2004-MIN-DETUR/DM;

De conformidad con lo dispuesto por las Leyes N°s. 27790, 28128, 27619 y el Decreto Supremo N° 017-2002-PCM;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Autorizar el viaje del señor Gabriel Jesús Ramsay Abarca, funcionario de PROMPERU, por el periodo del 8 al 24 de marzo de 2004, a las ciudades de París, República de Francia, y de Bruselas, Reino de Bélgica, para los fines señalados en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°.- Los gastos que ocasione el cumplimiento de la presente Resolución se realizarán con cargo al Presupuesto de la Unidad Ejecutora 003, Comisión de Promoción del Perú - PromPerú, del Pliego 035 Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, de acuerdo al siguiente detalle:

- Pasajes : US\$ 1 196,06
- Viáticos : US\$ 3 640,00
- Tarifa Corpac : US\$ 28,24

Artículo 3°.- Dentro de los quince días calendario siguientes al término de la comisión de servicios, el funcionario autorizado mediante el Artículo 1°, presentará al Titular del Sector un informe detallado sobre las acciones realizadas y los logros obtenidos durante el viaje que se autoriza, así como la rendición de cuentas de acuerdo a ley.

Artículo 4°.- La presente Resolución no da derecho a exoneración de impuestos o de derechos aduaneros, de ninguna clase o denominación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

JAI ME QUIJANORÍA SALMÓN  
Ministro de Energía y Minas  
Encargado de la Cartera de Comercio Exterior y Turismo

04701

Autoriza a representantes del Ejército a gestionar ante los Registros Públicos el saneamiento físico legal de diversos inmuebles

RESOLUCIÓN MINISTERIAL  
N° 326-2004-DE/EP

Lima, 5 de marzo de 2004

CONSERVANDO

Que, mediante Decreto de Urgencia N° 071-2004, se declaró de Interés Nacional el Saneamiento técnico-legal

y contable de los Inmuebles de propiedad de las Entidades Públicas en general;

Que, el Artículo 1° del Decreto Supremo N° 130-2001-EF del 2° de julio del 2001, Reglamento del Saneamiento técnico-legal, Contable de los Inmuebles de propiedad de las entidades públicas, señala que las entidades públicas, deberán por su propia cuenta electuar el Saneamiento técnico-legal y contable de los Inmuebles de propiedad Estatal a su cargo;

Que, el Artículo 9° del dispositivo legal señalado en el considerando precedente, dispone que las entidades públicas, presentarán ante el Registro Público correspondiente, por medio del Titular de la Entidad Estatal, del funcionario autorizado por este, o del Jefe de la Oficina correspondiente en la que se encuentra ubicada el inmueble o de quien haga sus veces, la solicitud y la documentación señalada en dicho artículo, a fin de lograr la inscripción de cualquiera de los actos registrales que se enumeran en el Artículo 7° de la mencionada norma;

Que, el Decreto Supremo N° 136-2001-EF del 10 de julio del 2001, hace extensivo las Disposiciones contenidas en el D.S. N° 130-2001-EF, Reglamento del Saneamiento técnico-legal y contable de los Inmuebles de propiedad de las entidades públicas a todos los Organismos e Instituciones del Sector Público a que se refiere la Ley N° 27493;

Que, para los efectos de gestionar ante los Registros Públicos el Saneamiento físico legal de los Inmuebles de propiedad del MINDEF-Ejército, en aplicación de las normas legales señaladas; así como tramitar la variación registral del titular del dominio de los Bienes Inmuebles, en virtud de haberse modificado por mandato de la Ley, de Ministerio de Guerra a Defensa - Ejército del Perú, es necesario designar al Jefe del Servicio de Ingeniería del Ejército, a los Comandos de las Regiones Militares y Brigadas que los conforman de acuerdo al Anexo adjunto; para que realicen dichos actos administrativos; y

Estando a lo informado por la Dirección de Logística del Ejército - Servicio de Ingeniería del Ejército, a la Oficina de Asuntos Jurídicos del Ejército y a lo propuesto por el Señor General de Ejército Comandante General del Ejército;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Autorizar al Jefe del Servicio de Ingeniería del Ejército, a los Comandos de las Regiones Militares y Brigadas que los conforman; cuya relación se detalla en el Anexo adjunto, que forma parte de la presente Resolución, para que en nombre y representación del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú, procedan a gestionar ante los Registros Públicos, el Saneamiento físico-legal de los Inmuebles de propiedad del Ejército; así como la regularización de la titularidad del dominio, en virtud de haber variado por mandato de la Ley, de Ministerio de Guerra a Ministerio de Defensa - Ejército del Perú, en observancia al Decreto Supremo N° 130-2001-EF y demás normas legales vigentes;

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ROBERTO ENRIQUE CHIABRA LEÓN  
Ministro de Defensa

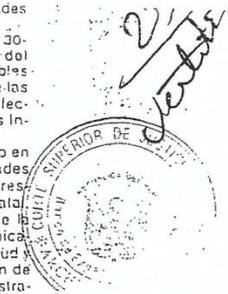
04729

Amplian nombramiento de técnicos para que continúen prestando servicios en las Agregadurías Navales a las Embajadas del Perú en Chile y Ecuador

RESOLUCIÓN MINISTERIAL  
N° 334-2004-DE/MGP

Lima, 4 de marzo de 2004

Que, mediante Decreto de Urgencia N° 071-2004, se declaró de Interés Nacional el Saneamiento técnico-legal



na de Abastecimientos y Servicios Auxiliares de la Oficina General de Administración del Ministerio del Interior.

Regístrese, comuníquese y archívese.

ALBERTO M. SANABRIA ORTIZ  
Ministro del Interior

09134

**Designan Procuradora Adjunta Ad Hoc de la Comisión Administradora de Carteras**

**RESOLUCIÓN SUPREMA  
N° 056-2003-JUS**

Lima, 14 de mayo de 2003

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución Suprema N° 044-2003-JUS de fecha 8 de abril de 2003, se designó a la doctora Leyla Agüeda Caverio Solo, como Procuradora Pública Ad Hoc de la Comisión Administradora de Carteras;

Que, resulta conveniente designar un Procurador Adjunto Ad Hoc; y

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47° de la Constitución Política del Perú, en los Decretos Leyes N°s. 17537 y 25993, en la Ley N° 27584, y en el Reglamento para la Designación de Procuradores Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2001-JUS;

**SE RESUELVE:**

Artículo 1°.- Designar, a partir de la fecha, a la doctora ROCÍO DEL CARMEN KONG MINAYA, como Procuradora Adjunta Ad Hoc, de la Comisión Administradora de Carteras.

Artículo 2°.- La presente Resolución Suprema será in-terpretada por los Ministros de Justicia y de Economía y Finanzas.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Rúbrica del Dr. ALEJANDRO TOLEDO  
Presidente Constitucional de la República

FAUSTO ALVARADO DODERO  
Ministro de Justicia

JAVIER SILVA RUETE  
Ministro de Economía y Finanzas

09176

**Designan Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Defensa relativos al Ejército del Perú**

**RESOLUCIÓN SUPREMA  
N° 057-2003-JUS**

Lima, 14 de mayo de 2003

Visto el Oficio N° 16129-SGMU-J, de fecha 7 de marzo de 2003, del Secretario General del Ministerio de Defensa;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución Suprema N° 023-2000-JUS, de fecha 31 de enero de 2000, se designó al Coronel SJE Juan Pablo Ramos Espinoza, como Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Defensa relativos al Ejército del Perú;

Que, mediante oficio de visto, se hace de conocimiento, que por razones de servicio es conveniente dar por concluida la citada designación;

Que, en consecuencia, es necesario designar al letrado que ocupe dicho cargo de confianza;

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 47° de la Constitución Política, y en los Decretos Leyes N°s. 17537 y 25993, en el Reglamento para la Designación de Procuradores Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2001-JUS; y

Estando a lo acordado:

**SE RESUELVE:**

Artículo 1°.- Dar por concluida, a partir de la fecha, la designación del Coronel SJE JUAN PABLO RAMOS ESPINOZA, como Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Defensa relativos al Ejército del Perú, dándosele las gracias por los servicios prestados.

Artículo 2°.- Designar, a partir de la fecha, al Coronel SJE JOSÉ DOMINGO SALCEDO HANKORY, como Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Defensa relativos al Ejército del Perú.

Artículo 3°.- La presente Resolución Suprema será interpretada por los Ministros de Justicia y de Defensa.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Rúbrica del Dr. ALEJANDRO TOLEDO  
Presidente Constitucional de la República

FAUSTO ALVARADO DODERO  
Ministro de Justicia

AURELIO LORET DE MOLA BÓHME  
Ministro de Defensa

09177

**Autorizan a asociaciones civiles el funcionamiento de centros de conciliación en las ciudades de Lima y Arequipa**

**RESOLUCIÓN VICEMINISTERIAL  
N° 053-2003-JUS**

Lima, 8 de mayo de 2003

Vista, la solicitud de Registro N° 04044, de fecha 8 de febrero de 2002, sobre Autorización de Centro de Conciliación, presentada por la asociación civil, INSTITUTO DE DEFENSORÍA DE LA MUJER Y EL MENOR - IDEMU;

**CONSIDERANDO:**

Que, la mencionada asociación civil, ha solicitado autorización para el funcionamiento del CENTRO DE CONCILIACIÓN - IDEMU, con sede en la ciudad de Lima;

Que, estando a lo opinado en el Informe N° 0541-2003-JUS/STC, la recurrente cumple con todos los requisitos establecidos en los artículos 24° y 27° de la Ley N° 26872, Ley de Conciliación, y los artículos 42°, 44° y 45° del Reglamento de la Ley de Conciliación, aprobado por Decreto Supremo N° 001-98-JUS, modificado por Decreto Supremo N° 016-2001-JUS, por lo que es procedente autorizar el funcionamiento del Centro de Conciliación solicitado;

Que, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 560 - Ley del Poder Ejecutivo, Decreto Ley N° 25993 - Ley Orgánica del Sector Justicia, Decreto Supremo N° 013-2001-JUS, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Justicia, Decreto Supremo N° 039-2001-JUS, que precisa alcances de las funciones del Viceministro, Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, modificada por Ley N° 27398 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 001-98-JUS, modificado por Decreto Supremo N° 016-2001-JUS;

**SE RESUELVE:**

Artículo 1°.- Autorizar, a la asociación civil, INSTITUTO DE DEFENSORÍA DE LA MUJER Y EL MENOR - IDEMU, el funcionamiento de su Centro de Conciliación denominado CENTRO DE CONCILIACIÓN IDEMU, con sede en la ciudad de Lima.

Artículo 2°.- El Ministerio de Justicia, en aplicación de la Ley de Conciliación y su Reglamento, supervisará el





O-215451349  
A. GRAHAM AYLA  
Comandante General del Ejército  
Comodoro General del Ejército



# Resolución Ministerial

Lima,

27 SET. 2004

1024-2004  
N° DE/EP/DIPERE/SDBIENE/DACE

Vista, la Hoja de Recomendación N° 013 /DIPERE/SDBIENE/DACE/21.30 de Mayo del 2004, en la que el Señor General de Ejército Comandante General del Ejército aprueba se gestione la expedición de una Resolución Ministerial, que autorice al Señor Procurador Público del Sector Defensa a cargo de los asuntos judiciales del Ejército, para que interponga, prosiga y culmine las acciones judiciales de desalojo contra el personal militar que ocupa indebidamente Casas de Servicio.

### CONSIDERANDO:

Que, el Ejército del Perú es propietario de las Casas de Servicio ubicadas en las Villas Militares de Chorrillos, Santa Cruz, Rímac, Monterrico, Pueblo Libre, Las Palmas y Matellini, las que son asignadas al personal militar que presta servicios dentro de la Guarnición de Lima, sujetándose su posesión y devolución a las normas establecidas en el RE 782-12: Propiedad Inmueble – Reglamento de Casas de Servicio del Ejército;

Que, inciso "c" del párrafo 25° del precitado Reglamento, establece que el personal militar está obligado a devolver la casa de servicio, cuando pasa a la Situación de Disponibilidad o de Retiro;

Que, el personal militar en Situación de Disponibilidad o de Retiro, cuyos nombres se indican en la parte resolutive de la presente Resolución, no han cumplido con devolver la casa de servicio, infringiendo de esta forma la norma referida en el párrafo anterior;

Que, es necesario autorizar al Procurador Público del Sector Defensa a cargo de los asuntos judiciales del Ejército, para que interponga las acciones judiciales con la finalidad de restituir al Ejército, la posesión de las viviendas indebidamente ocupadas por el citado personal; y,

De conformidad con el Artículo 47° de la Constitución Política del Perú, concordante con el Decreto Ley N° 17537 modificado por el Decreto Ley N° 17667.

USMP  
FACULTAD DE DERECHO



SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Autorizar al Procurador Público del Ministerio de Defensa a cargo de los asuntos judiciales del Ejército, para que en nombre y representación del Estado, interponga acciones judiciales correspondientes, en razón de los hechos expuestos en la parte considerativa, contra los señores Oficiales, Técnicos y Sub Oficiales en Situación de Retiro y Disponibilidad, que a continuación se detalla:

- GRAL BRIG. "R" AREVALO MOSCOSO JULIO BENJAMIN
- GRAL BRIG. "R" MORANTE FARFAN JOSE ERNESTO
- GRAL BRIG. "R" PEREZ ARGUELLES JOSE CARLOS
- GRAL BRIG. "R" RAMOS NEYRA CAYO ELEN
- CRL ING "R" ALVARADO RODRIGUEZ FELIX JESUS
- CRL INF "R" ELIAS FIGUEROA CARLOS
- CRL INF "R" ESPINOZA SANCHEZ MAX FRANCISCO
- CRL ART "R" MONTES GALLO EDUARDO RAFAEL
- CRL INF "R" MONZON TALLEDO GUILLERMO MIGUEL
- TC CAB "R" MEZA MEZA SEGUNDO JAVIER
- TC COM "R" OBANDO MURUGARRA ALCIDES TEODOMIRO
- TC INF "R" POLO BENITEZ HECTOR FELIX
- TC INF "D" RAMOS CHAVEZ VALDIVIA EDUARDO MOISES
- TC INF "R" SALINAS ZULUNAGA JOSE RAFAEL
- MY COM "R" CONTRERA SRABINES FERNANDO ANTONIO
- MY INF "R" GARCIA DE LA ARENA MADARIAGA JORGE
- MY COM "R" GARRIDO DEYOTO DARWIN ORIOL
- MY ING "R" LOPEZ MERCADANTE RICARDO
- MY ART "R" PINEDO CANEPA ROGER EDUARDO
- MY ART "R" PITA SAGARAYAGA ALEJANDRO ANTONIO
- MY INF "R" VASQUEZ GUIA HUGO PABLO
- MY INF "R" VELEZMORO SAUCEDO CARLOS CONSTANTE
- MY ING "R" VELEZ IMAN WALTER ROGER
- MY INF "R" VERA ORTIZ MARCO ANTONIO
- CAP SMED "R" RODRIGUEZ VALDERRAMA CARLOS ENRIQUE
- TTE SFAR "R" BERNAL CARRUAZ ESTEBAN ANIBAL
- TTE ART "R" MENDOZA GONZALES MIGUEL EDGARDO
- TCOJ AEM "R" SANCHEZ VERA CARLOS RODOLFO
- TCOJ MCE "R" MORALES BAMBAREN WENCESLAO
- TCO1 AEM "R" BOCAÑOS LOPEZ HUGO ALFREDO
- TCO1 MCE "R" VALDERRAMA CHUN JOAQUIN DANIEL
- TCO1 OC "R" APONTE CAMPAÑA LEONIDAS LADISLAO
- TCO2 ENF "R" RAMOS QUISPE JOSE GERARDO
- TCO2 MVR "R" SOTIL VALENZUELA JORGE LUIS NICANOR

Artículo 2º.- Autorizar al Procurador Público encargado de los Asuntos Judiciales del Ejército lo a su representante designado en el proceso judicial, para que en representación del Estado pueda conciliar en la audiencia correspondiente.



# Resolución Ministerial

Artículo 3º.- Remítase los antecedentes que motivaron la presente Resolución al Procurador Público del Ministerio de Defensa – Ejército, para su conocimiento y cumplimiento.

Artículo 4º.- El Procurador Público deberá informar al Despacho Ministerial al respecto del inicio y cumplimiento de la acción legal que autoriza la presente Resolución.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

*Roberto Enrique Chiabra Leo*

ROBERTO ENRIQUE CHIABRA LEO  
MINISTRO DE DEFENSA

*Manuel Herrera Pereyra*  
O-100817560-A (-)  
MANUEL HERRERA PEREYRA  
MY INE  
Jefe de la División de Dispositivos Legales  
MINISTERIO DE DEFENSA

ES COPIA

0-24-00-1074-0+  
CALLE BARRA DE LOS ROS VILLA  
C/1 Art  
Of. Informática y DOLL de la SG-CGE



MINISTERIO DE DEFENSA  
COMANDO EN JEFE  
COMANDO EN JEFE  
BIENESTAR DEL EJERCITO

Lima 06 de ~~ABRIL~~ del 2001.



MORANDUM N° 211 J BIENE/DACE/10.03

Para: TC INF POLO BENITES HECTOR

Asunto: Comunica asignación de casa de servicio del Ejército.

Referencia: RE 782-12 (REGLAMENTO DE CASAS DE SERVICIOS DEL EJERCITO) DE MAR 90.

Se comunica a Ud. que se le ha asignado la Casa de Servicio del Ejército, sito en

CER. RIOS No. 183 - VILLA MILITAR CHORRILLOS

que deberá ocupar a partir de la fecha de entrega del presente documento, por un periodo máximo de cuatro (04) años de conformidad con el reglamento de la referencia párrafo 18.b; de lo contrario estará sujeto a las sanciones correctivas contempladas en el RE 782-12 párrafo 29 (1) (2) y (3).

Para los efectos de la recepción de la Casa de Servicio deberá apersonarse a la Sección Administración de Casas de Servicio del Ejército cuya oficina se encuentra ubicada en la Villa Militar Este (Chorrillos), para coordinar la fecha y hora de entrega (teléfono N° 467-2827), sujetándose a las cláusulas del contrato de asignación de casa, que se adjunta, firmada por Ud.

A partir de la fecha de ocupación, asumirá las responsabilidades que corresponde a los usuarios de las Casas de Servicio, de conformidad con las normas y procedimientos señalados en el reglamento de la referencia.

Para efectos de desocupación del inmueble dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 25 del RE de la referencia.



Q - 204784047 - 0  
Luis Sablich Caracoa  
Grat. Brig.  
Jefe de Bienestar del Ejército

DISTRIBUCION:

Interesado .... 01  
JACE ..... 01  
Archivo ..... 01

VER/DCCS/FORMATOS2000.000

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NA: 317824200  
CASTRO CARAZAS VLADIMIR  
Ten3. A / Absto.  
Admto. - DACE



*Veracruz*  
O-27009847-0  
ROBERTO CHILABRA LEON  
General de Ejército  
Comandante General del Ejército



# Resolución Ministerial

1914-2003  
N° \_\_\_\_\_ /SG-CGE/CCIE/CIO

LIMA, 12 DIC. 2003

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27860, Decreto Legislativo N° 752, Decreto Supremo N° 083 DE/SG de fecha 13 de Noviembre de 1992 y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 041 DE/SG de fecha 15 de Diciembre de 1989:

### SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Pasar a la Situación de Retiro por la causal Renovación, con fecha 01 de Enero del 2004, al Señor:

TTE CPL INF POLO BENITES Néctor Félix

Artículo 2°.- Facúltese al Comandante General del Ejército para que mediante Resolución de la Comandancia General del Ejército, establezca los datos administrativos del indicado Oficial que pasa a la Situación de Retiro por la causal Renovación

Artículo 3°.- Agradecer al citado Oficial, por los servicios prestados al Ejército del Perú y a la Nación.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



**ES COPIA**

*Aurelio Robert de Mola Bohme*  
AURELIO ROBERT DE MOLA BOHME  
MINISTRO DE DEFENSA



*Felix Eduardo Yucra Qui Sandoval*  
O-27321751-0  
FELIX EDUARDO YUCRA QUI SANDOVAL  
Col. Inf.

*Wuuuuduy*  
O-27009847-0  
ROBERTO CHABRA LEON  
General de Ejército  
Comandante General del Ejército



FE  
9

## Resolución Ministerial

Nº 1314-2003 /SG-CGE/CCIE/CIO

LIMA, 12 DIC. 2003

### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú establece en el artículo 168°, que las leyes y Reglamentos respectivos determinan la organización, las funciones, las especialidades, la preparación y el empleo, y norman la disciplina de las Fuerzas Armadas;

Que, el Decreto Legislativo Nº 752 – Ley de Situación Militar de los Oficiales del Ejército, Marina de Guerra y Fuerza Aérea, en su artículo 58°, dispone el pase a la situación de Retiro por la causal Renovación;

Que, por Resolución Suprema Nº 0312-DE/SG de fecha 08 de Marzo del 2002, se aprobó el Informe Final de la Comisión para la Reestructuración Integral de las Fuerzas Armadas; el mismo que entre sus recomendaciones, establece la ejecución progresiva de las acciones necesarias para la reestructuración de las Fuerzas Armadas, debiendo adecuarse el tamaño de los Institutos Armados a las necesidades de defensa actuales y también, a la situación económica y a las posibilidades fiscales del país, así como reducirse el número de efectivos en forma equilibrada y gradual hasta alcanzar una estructura piramidal;

Que, el Acuerdo Nacional establece la necesidad que el Perú cuente con unas Fuerzas Armadas eficaces y reducidas, con un nivel de efectivos acorde a los requerimientos de seguridad del país y adecuados a una estructura piramidal, para lo cual el Ejército del Perú puede pasar a la situación de Retiro por la causal Renovación de los Oficiales Superiores de Armas y Servicios;

Que, por Resolución Ministerial Nº 1318 DE/SG de fecha 26 de Agosto del 2003, se aprueba los Planes Estratégicos Institucionales en el área de Personal del Ejército, Marina de Guerra del Perú y Fuerza Aérea del Perú 2002 – 2010, en función a sus requerimientos, determinándose técnicamente las Plantas Orgánicas por grados y especialidades, así como las medidas necesarias para alcanzar los efectivos totales requeridos;

Que, mediante Directiva Nº 05 VALP/B/01 de Noviembre del 2003, el Sector Defensa complementa los criterios, procedimientos y plazos a seguir en el Proceso de Pase a la Situación de Retiro por la causal Renovación, en concordancia con las normas aplicables a la materia;



Que, la figura jurídica castrense de la Renovación está prevista en el Decreto Legislativo N° 752 y normas Reglamentarias, no tiene carácter ni efecto sancionador, no afecta ningún derecho patrimonial, ni constituye agravio legal ni ético-moral, sino que atiende exclusivamente a la necesidad del servicio de la Institución de reformular periódicamente sus cuadros, racionalizando y adecuando el número de sus efectivos para que propenda al cumplimiento de la misión constitucional que se le ha asignado, así como a las metas y objetivos previstas en sus correspondientes Leyes Orgánicas;



Que, el Reglamento para el pase a la Situación de Retiro por la causal de Renovación de los Oficiales Superiores de Armas y Servicios de los Institutos de las Fuerzas Armadas, aprobado por Decreto Supremo N° 083 DE/SG de fecha 11 de Noviembre de 1992, dispone que el Consejo de Investigación para Oficiales Superiores se constituirá en Junta Calificadora y seleccionará a los Oficiales que deben pasar a la Situación de Retiro por la causal de Renovación, considerando las necesidades del Instituto con relación a los efectivos de organización y función del servicio; el Comandante General aprobará la elevación respectiva propuesta, en concordancia con el Reglamento los Consejos de Investigación para Oficiales del Ejército, aprobado por Decreto Supremo N° 058 GU de fecha 22 de Octubre de 1996.

Que, el Decreto Supremo N° 54 DE/SG de fecha 20 de Diciembre del 2001 y el Decreto Supremo N° 024 DE/SG de fecha 29 de Noviembre de 2002, dejan en suspenso los efectos del artículo 4° del Reglamento del artículo 58° del Decreto Legislativo N° 752, aprobado por Decreto Supremo N° 083 DE/SG de fecha 11 de Noviembre de 1992, modificado por el Decreto Supremo N° 058 DE/SG de fecha 22 de Noviembre de 1996, estableciéndose para los años 2001 al 2005 las cantidades mínimas y máximas para el pase a la Situación de Retiro del Personal de Oficiales Superiores por la causal Renovación;

Que, el Ejército del Perú ha evaluado objetivamente en base a los principios de razonabilidad y proporcionalidad al Oficial que debe pasar a la Situación de Retiro por la causal Renovación, considerando los indicadores objetivos de las necesidades del personal de la Institución, como son los resultados finales en los procesos de ascenso, la relación de Oficiales que pasarán al retiro por la causal Retiro de Edad y "Cumplir 35 años como Oficial", entre otros, así como también los efectivos de la organización, las reducciones presupuestales en función al servicio.

Que, el Comandante General del Ejército del Perú, por recomendación del Consejo de Investigación para Oficiales Superiores, constituido en Junta Calificadora, conforme al Decreto N° 083 de fecha 11 de Noviembre del 2003, ha propuesto, de acuerdo al dispuesto en el Decreto Legislativo N° 752 y su Reglamento, el pase a la Situación Militar de Retiro por la causal Renovación del Oficial que se indica en la parte resolutive de la presente Resolución Ministerial, quien no está sujeto en ninguna de las limitaciones para ser renovados, previstas en el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 752, aprobado por Decreto Supremo N° 083 DE/SG de fecha 11 de Noviembre de 1992 y sus modificatorias, que norma el pase a la Situación Militar de Retiro por la causal de Renovación de los Oficiales de Armas, Comando y Servicios de las Instituciones de las Fuerzas Armadas;

Que, la Junta Calificadora respectiva, inició y concluyó una evaluación detallada de cada uno de los Legajos Personales de los Oficiales propuestos, en estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, formulando la recomendación sobre los Oficiales Superiores que deben pasar a la Situación de Retiro por la causal Renovación, considerando los indicadores objetivos de las necesidades de personal de la Institución; y,





SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

Zona Registral N° IX - Sede Lima



COPIA LITERAL GERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE

Registro de : PROPIEDAD INMUEBLE
Partida Registral : 07002149
Copia de : ASIEN TO DE DOMINIO.
Referencia : TERRENO URBANO SITUADO EN CHORRILLOS, ENTRE LAS AVENIDAS AYACUCHO Y CHORRILLOS, QUE FORMO PARTE DEL FUNDO VILLA

EL PRESENTE CERTIFICADO PUBLICITA TODA LA PARTIDA REGISTRAL, CONSTITUIDA POR LAS SIGUIENTES INSCRIPCIONES :

Tomo / Foja / asiento y/o anotación
32 355 ANT.1 Y 2

NO Existe(n) inscripción(es) posterior(es) a la(s) expedida(s) en el presente certificado.

Aclaración (es) :

LOS ASIEN TOS REFERIDOS SE EXPIDEN A MÉRITO DE LO DISPUESTO POR EL ART. 134° DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. (RESOLUCIÓN N° 195-2001-SUNARP/SN, DE FECHA 19/07/2001).

- 1.- SE DEJA CONSTANCIA QUE EL INMUEBLE INSCRITO EN ESTA PARTIDA FORMO PARTE DEL INSCRITO A FOJAS 297 DEL TOMO 143.
2.- EL TOMO 32 ES DE BALNEARIOS (32-B)

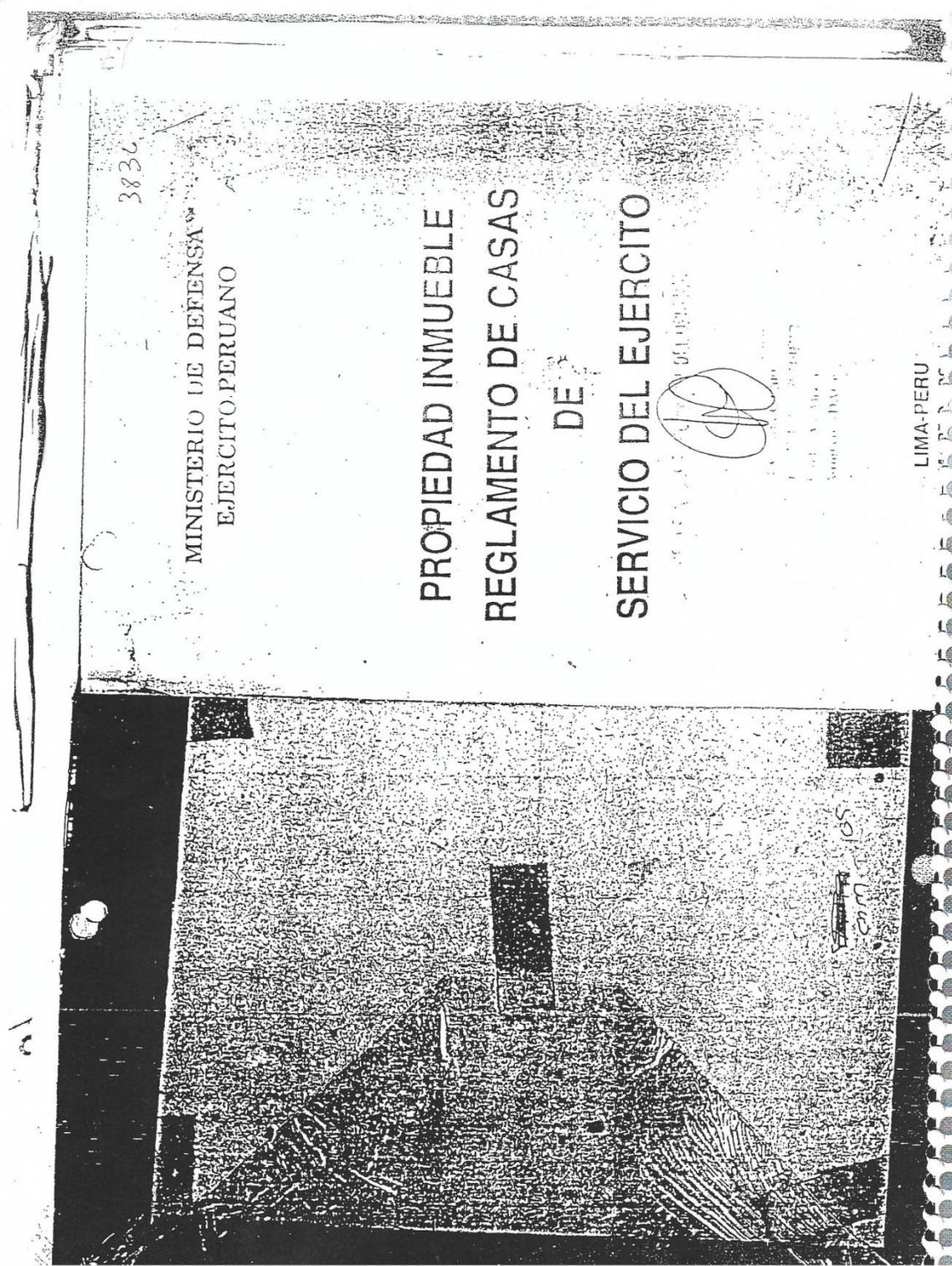
NO Existe(n) título(s) suspendido(s) o pendiente(s) de inscripción a la fecha de expedición del presente certificado.

Número de fojas del certificado : 3
Fecha y hora de expedición : 23 DE MARZO DEL AÑO 2004. A HORAS 08 h 00 min.
Derechos Pagados : S/. \*\*\*\*\*10.00 con Recibo/Fecha : 00017674 C63 2004-03-18
Mayor Derecho : S/. \*\*\*\*\*5.00 con Recibo
Código del Asistente Registral : 10569

MESA DE PARTES CERTIFICADOS
02 ABR. 2004 28
ENTREGADO
ESTE DOCUMENTO CARECE DE VALOR SIN EL SELLO DE AGUA.

Handwritten signature and official stamp of the Registrador Público.

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICIÓN - ART. 140° DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - (APROBADO POR LA RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 195-2001-SUNARP-SN)



3836

MINISTERIO DE DEFENSA  
EJERCITO PERUANO

PROPIEDAD INMUEBLE  
DE  
SERVICIO DEL EJERCITO

*[Handwritten Signature]*

LIMA-PERU



continuar su conservación. Se formulará anualmente (ANEXO 08).

b. Como actividad previa a formulación del Plan debe realizarse la Apreciación de Situación del estado de conservación en que se encuentran las Casas de Servicio, para precisar las necesidades de mantenimiento.

c. El Programa de Mantenimiento (ANEXO 08) anexo al Plan, contendrá los diferentes trabajos de mantenimiento a realizarse en las Casas de Servicio durante el año. Básicamente conjugarán en el tiempo las disponibilidades de recursos con las necesidades existentes, teniendo en cuenta las prioridades.

d. Considerando que los recursos económicos son normalmente reducidos, deberá emplearse al máximo el procedimiento de Administración Directa mediante la utilización de mano de obra existentes en los INGUAR's, para poder atender las necesidades de mantenimiento de un mayor número de casas. En casos necesarios, sólo se justificará la contratación directa de mano de obra especializada (gasfitero, albañiles, carpinteros, etc.).

e. En la programación y ejecución de trabajos, la recaudación de la Merced Conductiva y otros recursos generados por los Oficiales deberá emplearse en el mantenimiento y equipamiento de las viviendas; de igual forma, se procederá en lo concerniente a los Técnicos y Sub Oficiales. Otros Fondos disponibles provenientes de los Recursos Propios de las GGU, RRMM y del Presupuesto Fiscal, se emplearán para equilibrar o compensar las necesidades de mantenimiento de ambos grupos de casas.

### 23. Ficha Permanente de Control de Mantenimiento

a. Cada Casa de Servicio tendrá una Ficha Permanente de Control de Mantenimiento, en la cual se consignará las fechas y la naturaleza de los trabajos efectuados (ANEXO 08).

b. En la programación anual de mantenimiento, se dará prioridad a las viviendas en función de su antigüedad y record de mantenimiento.

### 24. Mantenimiento con Presupuestos Específicos

En los casos de Mayores requerimientos de fondos para ejecutar trabajos en razón de la antigüedad de las casas, deberá realizarse la gestión pertinente al Comando para obtener presupuestos específicos con cargo a dichas Obras. Igual procedimiento se seguirá en los casos de daños ocasionados por siniestros.

## SECCION V

### DEVOLUCION

#### 25. Casos en que se devolverá la Casa de Servicio

La devolución de la Casa de Servicio se efectuará por cualquiera de los motivos siguientes:

a. Por cambio de colocación del titular a otra Guarnición, en el plazo máximo de quince (15) días después de la fecha dispuesta para el cambio.

b. Por haber cumplido cuatro (04) años de permanencia en la casa, en la fecha de vencimiento.

c. Por pasar a la Situación de Disponibilidad o Retiro, en el plazo de treinta (30) días después de la fecha del cambio de situación.

d. Por haber transcurrido treinta (30) días sin ocupar la casa después de haberla recepcionado.

e. Cuando el titular abandone el hogar o la familia se ausente de la Guarnición por más de noventa (90) días consecutivos, en la fecha de haber detectado dicha situación.

f. Por faltas contra la moral y las buenas costumbres, en un plazo máximo de quince (15) días, además perderá el derecho de ocupar en lo sucesivo otra Casa de Servicio del Ejército.

g. Por descuido punible en la conservación del inmueble, comprobado por la JACE en dos inspecciones consecutivas o tres alternadas.

h. A pedido del Jefe de la Junta de Vecinos respectiva.

i. Por haberse comprobado que lo manifestado en la Declaración Jurada sobre vivienda propia no se ajusta a la verdad, en un plazo no mayor de quince (15) días.

j. Por haber adquirido el titular o su esposa casa propia en la Guarnición, en un plazo máximo de treinta (30) días.

k. Incurrir en cualquiera de las prohibiciones enumeradas en el párrafo 16.

l. Por propia voluntad del usuario, en la fecha que señala.



EXP: 22060-2005  
DTE: PROCURADOR PUB. MINISTERIO DE DEFENSA  
DDO: HECTOR POLO BENITES  
MAT: DESALOJO

10  
deu



05/05/10

Resolución Número: UNO.-  
Lima, Veintiséis de Abril  
del año dos mil cinco.-

Dr. Luis Miguel Armijo Zofra

**AUTOS Y VISTOS** y dado cuenta de la demanda que antecede y considerando además; **PRIMERO:** Que, las normas del proceso son de carácter imperativo y de ineludible cumplimiento, salvo regulación permisiva en contrario, según lo prevé el numeral noveno del título preliminar del Código procesal Civil, **SEGUNDO:** Que, conforme lo disponen los artículos 424 inciso 5° y 425 inciso 5° del mismo cuerpo de leyes, el petitorio de la demanda debe estar determinado en forma clara y concreta según los fundamentos fácticos expuestos que en ella se exponen, sin perjuicio de la **presentación de todos los medios de prueba** destinados a sustentarlo, **TERCERO:** Que, del original contrato de compra-venta que se anexa, aparece manifiesto el hecho de haberse permitido una ocupación con anuencia del demandante y en tanto dure o permanezca tal condición, por lo que para los efectos de la determinación del fenecimiento o extinción de tal condición de uso, resulta necesario considerar si la Resolución 1914-2003-SG, y 1024-2004 respectivamente, han quedado firmes o han sido cuestionadas administrativa o judicialmente por parte del interesado u ocupante (*esto, para acreditar la precariedad que se alega*), hecho que no ha sido aclarado en los fundamentos fácticos de la demanda, **CUARTO:** Que, por otro lado a la demanda no se ha cumplido con anexar copia certificada del acta de conciliación respectiva que amerite emplazamiento extrajudicial del demandado, y con sus respectivos cargos de notificación y descripción de la controversia, requisitos de trámite que deben ser subsanados de modo obligatorio, **QUINTO:** Que, también es preciso tener en consideración los antecedentes registrales del predio a efectos de no dañar o colisionar con ~~el poder judicial~~

MARIA ELENA SANCHEZ GUTIERREZ  
Especialista Legal





MINISTERIO DE DEFENSA  
SECRETARIA GENERAL

Exp nro 2060-05  
Sum subsanación



SEÑOR JUEZ DEL TRIGESIMO NOVENO JUZGADO ESPECIALIZADO  
EN LO CIVIL DE LIMA.-

JORGE L. MEJIA CARDENAS Abogado de la Procuraduría Pública del  
Ejército del Perú, en los seguidos con Héctor Félix POLO BENITES, sobre  
desalojo a Ud. respetuosamente digo:

Me apersono a la instancia, en mérito de la delegación conferida por el  
señor Procurador Público, señalando domicilio procesal el que se indica en  
autos.

POR LO EXÜESTO:

A ud. pido tener presente.

OTROSI DIGO.- Dentro del plazo de ley, subsano la resolución número uno  
de veintiséis de Abril último en los términos siguientes:

1.-En atención al Segundo Considerando de su resolución debo manifestar  
respecto al Petitorio es el desalojo por ocupación precaria y la dirijo  
contra el Tte Crl. Héctor F. POLO BENITES, quien se encuentra en  
situación de retiro y que ocupa indebidamente el inmueble de propiedad  
del Ministerio de Defensa ubicado en Crl Ríos 183 Villa Militar de  
Chorrillos.

2.- En cuanto al Tercer Considerando de su resolución debo manifestar,  
que la Resolución Nro 1914-2003-SG quedo firme y consentida puesto  
que el demandado no ha interpuesto acción legal alguna contra la citada  
resolución la misma que esta regulada por el art 168 de la Constitución  
Política del Estado cuando indica que las leyes y Reglamentos son  
inherentes al personal militar, más aún si el DL 752 en su art 55 inc i)  
señala que el Oficial pasara a la situación de Retiro por cualquiera de  
las causales siguientes...; y el de la RENOVACION es una de ella, por  
el cual paso al retiro el demandado.

En cuanto a la RM Nro 1024-2004, se expidió a mérito del DL 17537,  
para interponer acciones legales sobre desalojo contra el personal  
Militar que fue pasado a la situación de retiro por cualquier causal y que

indebidamente vienen ocupando casa de servicio de propiedad del Ejército el Reglamento de Casas de Servicio en su párrafo 26 señala que cuando pasen a la situación de retiro deberán desocupar el inmueble dentro del periodo de treinta días y en el caso que nos ocupa el demandado paso al retiro en Diciembre del 2003, por lo que el demandado debió de entregar el inmueble en su oportunidad.

- 4 - En cuanto al cuarto punto de su resolución señala su Despacho que no hemos cumplido con anexar el acta de conciliación respectiva respecto debo manifestar que el DS Nro 012-2000JUS de cinco de Dic. 05 determina que el Estado no puede conciliar sobre materia alguna salvo que se dicte Resolución Ministerial autoritativa, en este proceso Señor Juez mi representada conforme lo señala el art 15 del DL 17537 autorizo ha conciliar dentro del proceso tal como se puede apreciar del articulo segundo de la mencionada RM Nro 1024 ACOMPASÑO COPIA DS
- 5.- En cuanto al quinto punto debo señalar que el Instituto Ejército tiene la calidad sustancial de sujeto activo como propietario incuestionable del bien materia de litis que viene ocupando indebidamente el emplazado en Cril Rios 183 Villa Militar de Chorrillos tal como esta acreditado con el memorandun Nro 211 J BIENE de 06 Abr 01 y que acompañe en el anexo 1.D. del escrito de mi demanda.

En cuanto a la ficha registral y certificado de gravámenes debo indicar que mediante RM Nro 326-2004-DE/EF de 05 Mar 04 el mismo que acompaño, se autorizó al Servicio de Ingeniería del Ejército a gestionar ante los RRPF el saneamiento físico legal de los inmuebles de propiedad del Ejército, el mismo que se viene realizando diversos trámites para regularizar tal situación. Acompaño copia de la RM Nro 326

POR LO EXPUESTO

Téngase presente la subsanación interpuesta indicadas por su Despacho debiendo en consecuencia declarar admisible la demanda.

Lima 16 de Mayo del 2005

  
JORGE L. MEJÍA ARDENAS  
ABOGADO  
REG. CAL. 2492

EXP N°: 2005 - 22060 - 0 - 0100-J-CI-39°

RESOLUCION NUMERO: 02.

Lima, veinte de mayo

Del año dos mil cinco.-

13  
06  
282.50  
deuda

POR RECIBIDO el escrito que antecede:

Con la copia de la resolución que adjunta y las precisiones efectuadas, téngase por subsanada la inadmisibilidad decretada mediante resolución número uno de fecha veintiséis de abril del presente año y proveyéndose el escrito presentado con fecha veinticinco de abril del presente año; **ATENDIENDO** a las siguientes consideraciones: **Primero.-** Que, de la revisión de la demanda interpuesta, se advierte que la pretensión demandada reúne los presupuestos procesales de forma como son: a) La demanda en forma; b) La capacidad procesal de las partes procesales y c) la competencia del Juez; **Segundo.-** Que, tratándose la pretensión solicitada una de desalojo por ocupante precario, esta se encuentra sustancialmente prevista en el artículo 911° del Código Civil; **Tercero.-** Que, asimismo su tramitación procesalmente se encuentra prevista en el artículo 585° del Código Procesal Civil; **Cuarto.-** Que, habiéndose cumplido los requisitos previstos por los artículos 424° y 425 del Código acotado, se declara: **ADMITIDA** la demanda interpuesta por **JOSE SALCEDO HANKORY Procurador Público del Ministerio de Defensa a cargo de los Asuntos Judiciales del Ejército del Perú** contra **HECTOR FELIX POLO BENITES** tramitándose en la vía **SUMARISIMA**, teniéndose por ofrecido los medios probatorios que se indican y en consecuencia, **TRASLADO** a los referidos emplazados a fin de que contesten la demanda en el término de cinco días, bajo apercibimiento de declararse rebelde; **AL PRIMER OTROSI:** Téngase presente la delegación de facultades de representación en el Abogado que designa; **AL SEGUNDO OTROSI:** Téngase presente.-

PODER JUDICIAL

Dr. Luis Miguel Armijo Zafra  
Juez del 39° Juzgado Civil de Lima

PODER JUDICIAL

Miguel Arsenio López Solgorre  
Especialista Legal  
Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

### **3. SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.**

#### **3.1. SOLICITA SE RECHACE LA DEMANDA, SUSPENSIÓN DEL PROCESO Y CONTESTACION DE LA DEMANDA.**

Con fecha 23 de Junio del 2005; HECTOR FELIX POLO BENITES Tnte. Crnl.(r); habiendo sido notificado con la demanda de desalojo por ocupante precario, y dentro de termino que establece la ley en el Art. 426 del Código adjetivo, contesta la demanda y solicita lo siguiente: el rechazo de la demanda; se suspenda el proceso y la contestación propiamente dicha:

**3.1.1. RECHAZO DE LA DEMANDA**, sustenta en sus fundamentos de hecho que la resolución N° UNO al haber resuelto la inadmisibilidad de la demanda, y que no ha sido subsanada la omisión incurrida respecto a la falta de legitimidad para obrar por parte del demandante.

**3.1.2. Fundamento Jurídico.**

**3.1.3.** Ampara su pretensión en el Art. 426 y siguientes del Código procesal civil.

#### **3.2. MEDIOS PROBATORIOS**

**3.2.1.** El mérito de la demanda del 18 de abril del 2005, que obra en autos.

**3.2.2.** EL mérito de la resolución uno del 24 de abril del 2005 que obra en autos.

**3.2.3.** El mérito del escrito de la subsanación del 26 de mayo del 2005, suscrita por el doctor Jorge Mejía Cárdenas y no por el demandante.

**3.2.4.** El mérito de la Resolución DOS de la fecha 20 de mayo del 2005, donde recién se tiene presente la delegación de facultades de representación otorgadas al abogado.

#### **3.3. SUSPENSIÓN DEL PROCESO.**

**3.3.1.** Solicita se declara a suspensión del proceso al no haber cumplido el demandante con efectuar la conciliación extrajudicial de acuerdo a ley antes de iniciar el proceso de desalojo. Conforme lo estipula el art 6 de la ley 26872 de conciliación, establece el carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial, siendo un requisito de admisibilidad a que se refiere el art 9 y el 425 del Código Procesal Civil, donde señala que la demandante debe acompañar el Acta de Conciliación Extrajudicial., en los procedimientos judiciales en cuya materia se encuentra sujeto a dicho procedimiento previo.

#### **3.3.2. Fundamentos de derecho.**

Art. 426 inc. 7; inc.1; Art 456 y demás pertinentes del Código procesal Civil  
Art.6 de la Ley de Conciliación

### **3.3.3. Contestación de la demanda.**

5.3.1. Precisa que la asignación en uso del inmueble es por cinco años y no por cuatro como así lo establece en la DEMANDA. Que, el recurrente no tiene la condición de precario sino de arrendatario conforme lo ha reconocido en su demanda por cuanto al suscrito se le ha asignado en uso el inmueble para que pueda vivir con su familia, desprendiéndose una relación contractual entre las partes. Tal como lo acredita con el memorándum 211 J BIENE/ACE y el acta de entrega del bien inmueble del 03 de abril del 2001.

**3.3.4.** Actualmente se le viene descontando la suma de S/.248.84 soles por concepto de casa de servicio conforme lo acredita con la boleta de pago correspondiente al mes de junio lo que demuestra el pago de la renta mensual por el uso en alquiler del inmueble en litigio.

**3.3.4.** En consecuencia al haber demostrado la existencia del vínculo contractual entre el demandante y el demandado y estar pagando una renta mensual al demandante, su condición no es la de ocupante precario sino la arrendatario, debiendo el demandante hacer valer derechos en la forma y modo que corresponde.

### **3.3.5. Fundamentos de Derecho.**

- Art. 442 y demás pertinentes del Código Procesal Civil.

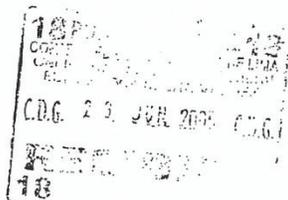
### **3.3.6. Medios Probatorios.**

-El mérito del memorándum 211 J BIENE/ACE del 06 de abril 2001, mediante el cual se le asigna el uso del bien inmueble, lo que acredita el vínculo contractual entre las partes

-El mérito del acta de entrega legalizada y recepción del 03 de abril del 2001 acredita la entrega del inmueble en uso y alquiler el cual se mantiene vigente hasta la fecha.

-El mérito de la boleta de pago correspondiente al mes de junio del 2005, donde se aprecia el descuento del S/.248.84 soles, por concepto de alquiler de casa de servicio.

## 4. FOTOCOPIA DE LA DEMANDA Y SUS PRINCIPALES RECAUDOS.



EXPEDIENTE: 2005-22060-0-0100-JCE-39  
ESPECIALISTA: LOPEZ  
CUADERNO : PRINCIPAL  
ESCRITO : 01  
SUMILLA: SE RECHAZE DEMANDA,  
SUSPENSIÓN DEL PROCESO Y  
CONTESTACIÓN DE DEMANDA



SEÑOR JUEZ DEL TRIGÉSIMO NOVENO JUZGADO ESPECIALIZADO  
EN LO CIVIL DE LIMA:

HECTOR FELIX POLO BENITES, identificado con D.N.I. N° 43296299,  
con domicilio real en Villa Militar de Chorrillos, Coronel Ríos N° 183, distrito de  
Chorrillos y señalando domicilio procesal en Villa Militar de Chorrillos, Coronel  
Ríos N° 183, distrito de Chorrillos; en los seguidos por José Salcedo Hankory,  
sobre Desalojo; ante Ud. atentamente digo:

Que, dentro del término de ley y estando a lo establecido por el último  
párrafo del art 426 del C.P.C., solicito a su despacho se sirva RECHAZAR la  
presente demanda en virtud de que la parte demandante no ha cumplido con  
subsananar la inadmisibilidad de la demanda efectuada por resolución N° 1, de fecha  
26 de Abril del 2005; amparando mi solicitud en los siguientes fundamentos:

I. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. Que, el demandante José Salcedo Hankory, Procurador Público del Ministerio de Defensa a cargo de los asuntos judiciales del Ejército del Perú, ha interpuesto demanda de desalojo por ocupante precario, a fin de que el recurrente desocupe el inmueble sito en la Villa Militar de Chorrillos, Coronel Ríos N° 183, Chorrillos.
2. Dicha demanda fue declarada inadmisibile por su despacho por resolución N° 1, de fecha 26 de Abril del 2005 y por escrito de fecha 16 de Mayo del 2005, el

219

Abogado del demandante Dr. Jorge L. Mejía Cardenas subsana la demanda, sin embargo dicho letrado no tenía poder por Acta ni por Escritura Pública otorgado por el demandante para que pueda apersonarse al proceso y pueda subsanar la demanda, puesto que, la delegación de facultades señaladas en el primer otrosí digo de la demanda ~~no fue admitida~~ por su despacho en virtud de que la demanda fue declarada inadmisibile por resolución N° 1, de fecha 26.04.21005.

3. A mayor abundamiento, por resolución N° 2, de fecha 20 de Mayo del 2005, que admite la demanda, recién se tiene presente la delegación de facultades de representación al Abogado que se designa.

4. En consecuencia, la demanda fue subsanada por una persona que no tenía la representación de la parte demandante y las facultades para que pueda efectuar dicha subsanación, habiendo incurrido en error al expedirse la resolución N° 2, de fecha 20.05.2005., puesto que la demanda nunca fue subsanada por el demandante o por su apoderado debidamente acreditado en autos.

5. En tal virtud, solicito a su despacho se sirva RECHAZAR la demanda interpuesta por el demandante, ordenándose el ARCHIVAMIENTO del proceso.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO: Amparo mi solicitud en lo establecido en el último párrafo del art 426 y demás pertinentes del C.P.C.

III. MEDIOS PROBATORIOS: Ofrezco los siguientes medios probatorios:

1. El mérito de la demanda de fecha 18.04.2005., donde en el primer otrosí digo, el demandante delega facultades a su Abogado, demanda que obra en autos.

2. El mérito de la resolución N° 1, de fecha 26.04.2005., que declara inadmisibles la demanda, en consecuencia no se había admitido la delegación de facultades señaladas, resolución que obra en autos.

3. El mérito del escrito de subsanación de demanda de fecha 16.05.2005., suscrita por el Dr. Jorge Mejía Cardenas, mas no por el demandante; escrito que obra en autos.

4. El mérito de la resolución N° 2, de fecha 20.05.2005., que admite la demanda, donde recién se tiene presente la delegación de facultades de representación otorgadas al Abogado; resolución que obra en autos.

IV. ANEXOS: Adjunto los siguientes documentos:

Anexo 1-A: Copia del D.N.I del suscrito.

POR TANTO:

Sírvanse Sr. Juez resolver de acuerdo a ley.

PRIMER OTROSI DIGO: Que, sin perjuicio de lo señalado en el principal del presente escrito, como defensa previa y estando a lo establecido por el art 426 inc 1 y 456 del C.P.C., solicito a su despacho se sirva declarar la suspensión del proceso al no haberse cumplido con efectuar la Conciliación Extrajudicial de acuerdo a ley antes de iniciar el presente proceso; amparando mi solicitud en base a los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

I. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. Que, el demandante ha interpuesto demanda de desalojo por ocupante precario, a fin de que el recurrente desocupe el inmueble sito en la Villa Militar de Chorrillos, Coronel Rios N° 183, Chorrillos.

2. Que, el art 6 de la Ley N° 26872 "Ley de Conciliación Extrajudicial" establece el carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial al señalar "el procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el art 9"; y el art 425 inc 7 del C.P.C., señala que "la demanda debe estar acompañada con la copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial en los procesos judiciales cuya materia se encuentra sujeta a dicho procedimiento previo"; observación que su despacho tuvo a bien efectuar.

3. Que, siendo esto así, antes de iniciar el presente proceso de desalojo, el demandante estaba en la obligación de invitar a todas las partes relacionadas con el conflicto a una Audiencia de Conciliación con la finalidad de solucionar el conflicto, sin embargo, esto no ha ocurrido, prueba de ello es que no ha anexado a su demanda copia certificada del acta de conciliación.

4. Por estos fundamentos, consideramos que su despacho no debió admitir la presente demanda sin haberse cumplido con el requisito de admisibilidad de la conciliación, en tal virtud solicito a su despacho se sirva declarar la suspensión del proceso, hasta que la parte demandante cumpla con agotar la etapa previa de la conciliación extrajudicial.

**II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:** Amparo mi solicitud en lo establecido en el art 425 inc 7, art 426 inc 1, 456 y demás pertinentes del C.P.C.; art 6 de la Ley de Conciliación, Ley N° 26872.

**POR TANTO:**

Sírvanse Sr. Juez tener por deducida la defensa previa, tramitarla de acuerdo a su naturaleza y resolver de acuerdo a ley.

42  
13  
13/11/05  
JUS  
13/11/05  
13/11/05

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Que, sin perjuicio de lo señalado y estando a lo establecido por el art 442 del C.P.C., cumplo con contestar la demanda interpuesta por la demandante, pronunciándome respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda, la misma que niego y contradigo en todos sus extremos, en base a los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

**I. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1. Consta en autos que, la demandante ha demandado al recurrente a fin de que desocupe el inmueble ubicado en Villa Militar de Chorrillos, Coronel Rios N° 183, distrito de Chorrillos, supuestamente por ser ocupante precario.

2. Respecto al primer punto de la demanda, es cierto lo señalado por el demandante y respecto al segundo punto, debo precisar que la asignación en uso del inmueble sub-litis en la actualidad es por 5 años.

3. Respecto al tercer, cuarto y quinto punto de la demanda, debo manifestar que el recurrente no tiene la condición de ocupante precario sino de arrendatario, conforme lo ha reconocido el propio demandante en el punto segundo de su demanda, puesto que, al suscrito se le asignó en uso el inmueble sub-litis para que pueda vivir con mi familia, desprendiéndose una relación contractual entre el demandante y demandado y contando con un título que justifica mi posesión, conforme está acreditado con el Memorandum N° 2111BIENE/DACE, de fecha 06 de Abril del 2001 presentado por el demandante como Anexo 1.D de la demanda y con la copia legalizada del Acta de entrega y recepción del inmueble de fecha 03 de Abril del 2001, que adjunto como Anexo 1-B de la contestación.

4. Asimismo, en la actualidad se me viene descontando de mi remuneración mensual la suma de S/. 248.84 por concepto de casa de servicio, conforme lo acredito con mi Boleta de Pago correspondiente a Junio del 2005, que adjunto a la

presente como Anexo 1-C, con lo cual queda demostrado que, hasta la fecha estoy pagando una renta mensual por el uso y alquiler del inmueble sub-litís.

5. En consecuencia Sr. Juez, al haberse acreditado la existencia de un vínculo contractual entre demandante y demandado y estar pagando una renta mensual al demandante, mi condición no es de ocupante precario sino de arrendatario, debiendo la parte demandante hacer valer su derecho en la forma y modo legal que corresponde al contar el recurrente con un título que justifica la posesión del inmueble sub-litís hasta la fecha.

6. Por estos fundamentos y no habiendo acreditado el demandante mi condición de ocupante precario, solicito a su despacho se sirva declarar INFUNDADA la demanda.

**II. FUNDAMENTOS DE DERECHO:** Amparo mi contestación en lo establecido por el art 442 y demás pertinentes del Código Procesal Civil.

**III. MEDIOS PROBATORIOS:** A fin de acreditar los fundamentos de mi contestación, ofrezco los siguientes medios probatorios:

1. El mérito del Memorandum N° 211 JBIENE/DACE de fecha 06 de Abril del 2001, mediante la cual se me asigna en uso el inmueble sub-litís, a fin de acreditar el vínculo contractual entre las partes; documento que obra en autos presentado por el demandante como Anexo 1.D de la demanda.
2. El mérito de la copia legalizada del Acta de entrega y Recepción de fecha 03 de Abril del 2001, a fin de acreditar la entrega del inmueble sub-litís en uso y alquiler, situación que se mantiene hasta la fecha.
3. El mérito de mi Boleta de Pago correspondiente al mes de Junio del 2005, donde se aprecia que se me descuenta la suma de S/. 248.84 por concepto de Casa de

Servicio, con lo cual queda acreditado que estoy pagando una renta mensual en forma puntual.

IV. **ANEXOS:** Adjunto los siguientes documentos:

Anexo 1-A: Copia del D.N.I del recurrente.

Anexo 1-B: Copia legalizada del Acta de entrega y Recepción de fecha 03.04.2001.

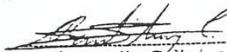
Anexo 1-C: Boleta de Pago correspondiente al mes de Junio del 2005.

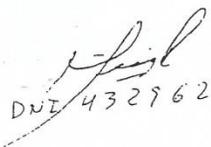
**POR TANTO:**

Sírvanse Sr. Juez tener por contestada la demanda, tramitarla de acuerdo a su naturaleza y en su oportunidad declararla **INFUNDADA**.

**TERCER OTROSI DIGO:** Que, adjunto la tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.

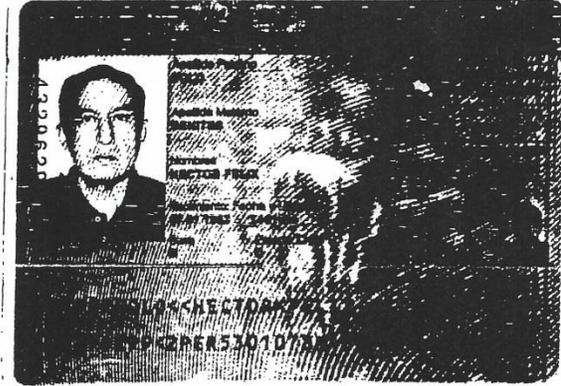
Lima, 22 de Junio del 2005.

  
Raúl Armijo Oálixtro  
ABOGADO  
C.A.L. 23363

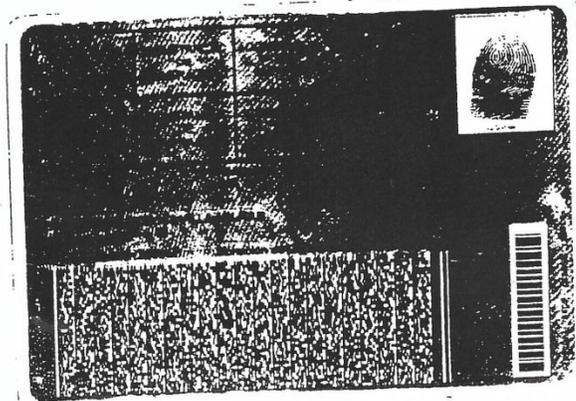
  
DNI 43296259



7  
1  
1



*Martín*





Notaria Sofía Ode Perceira  
Av. Grau N° 1050 - Barranco  
Telfs.: 2470596 - 2470598



*Handwritten signature*

ACTA DE ENTREGA Y RECEPCION N°

UBICACIÓN : CYL Rios 183  
DUEÑO : TC INF. Polo Benites Hector  
FECHA : 3 Mayo 2001

CONT. COMPORTAMIENTO Y ENSERES OCURRENCIAS

1. EXTERIOR

- Estado de techos
  - Estado de las paredes exteriores
  - Instalación de alambres para cableado con 02
  - Horno para freír pan con 01 vidrio rota vidrios
  - Estado de pisos
  - Estado de la verja portón
  - Estado de la verja de ingreso
  - Estado de las puertas
  - Estado de los cerramientos
- Ref. 025210*

2. MEDIO BAÑO

- Interruptor simple
  - Fuente de luz con 01 y 02
  - Instalación de un grifo cromado con sapon y jabón
  - Colgador*
  - Instalación de tanque baño
  - Papelera
  - Sistema de drenaje con 01 lavatorio
  - Instalación de 01 espejo
  - Estado de pisos
- deteriorado*

3. CLOSET BAJO ESCALERA

- Estado de las paredes interiores
  - Instalación de espejo
  - Estado de los pisos
  - Estado de los cerramientos
- deteriorado*

4. PAZADIZO

- Estado de las paredes interiores
  - Instalación de espejo
  - Estado de los pisos
  - Estado de los cerramientos
- deterioradas*

LEGALIZACION A LA VUELTA  
Notaria Sofía Ode Perceira











Notaria Sofia Ole Tercero  
Av Grau N° 1054 - Barranco  
Telfs.: 2470596 - 2470598

*Mano de Suerte*  
*Letra e Pasaporte*  
V  
N.º 2. P. Van Taster  
No Existe



18. PINTADO GENERAL DE LA CASA

(1) INTERIOR

*[Faded text with checkmarks]*

(2) EXTERIOR

*[Faded text with checkmarks]*

19. DIVERSOS

*[Faded text with checkmarks]*  
d. CARTILLA de RESUMARIO N° 2635

COMPROMISO

POR EL PRESENTE DOCUMENTO AUTORIZO A LA JBTENE EN EL CASO QUE NO DESO... DE LA... A DE SERVICIO CUANDO ESTA LO DISPONE... O CONTRAIGA DEUDAS CON LAS EMPRESAS DE... A LUZ Y TELEFONO; A QUE LA MULTA, RESPONSABILIDAD PECUNIARIA Y PAGO DE SPPPEE, SI... HENGO LIQUIDEZ, SE DESCUENTE DE MI BONIFICACION, FIR (DEL TOTAL O DEL 50%)... OTROS... A PASAR AL EXTERO, O DE MIS VIATICOS, PASAJES Y BAGAJES O DE MI DOTAACION DE... A SUSO, CAMBIADO DE COLOCACION.

EN FE DE LO CUAL FIRMARON:

Chorrillos, 3 de Abril del 2008

*[Signature]*

*[Signature]*  
R. I. W. F.  
107503900

V.P.



DE PENSIONES MILITAR POLICIAL

BOLETA DE PENSION - MENSUAL  
RETIRO - RENOVABLE

ANEXO 1-C  
BOLETA No. 0003768  
MES 120  
06 2005

CAUSANTE

0107503900 GRADO BAJA: TENIENTE CORONEL EP  
E21990034 GRADO REM: CORONEL EP

REPRESENTANTE

001 BENEF: 100.00

NOMBRE: POLO BENITES HECTOR FELIX  
DIRECCION:  
JR. CORONEL RIOS 183 VILLA MILITAR GUESTE  
LIMA-LIMA-CHORRILLOS

RETIRO

ACION POR RENOVACION

INTERBANK CTA: 2193004706710

BENEFICIARIOS

POLO BENITES HECTOR FELIX 100.0% BENEFICIARIOS

TOS PENSIONARIOS

|                  |          |              |        |             |        |
|------------------|----------|--------------|--------|-------------|--------|
| ASICA            | 0.06     | REUNIFICADA  |        |             |        |
| RACIONA          | 87.00    | PERSONAL     | 42.47  | TRANS. PENS | 18.55  |
| V.VDA. CAL.      | 72.00    | DL. 25943    | 0.02   | FAMILIAR    | 3.00   |
| DS. 046-94       | 475.00   | R. VDA. GRAL | 50.00  | DS-054-92   | 3.00   |
| MON. CUMP. FUNC. | 6.11     | B. DED. EXC. | 18.32  | DS-098-93   | 52.00  |
| HU-73-97         | 169.00   | DU-11-99     | 116.11 | DU-90-96    | 70.00  |
| HL 25458         | 50.00    | DL 25739     | 195.43 | DS-237-91   | 155.70 |
|                  |          |              | 60.00  |             | 62.00  |
| PENSION:         | 1,702.77 |              |        |             |        |

TOS

|                |        |                |       |           |        |
|----------------|--------|----------------|-------|-----------|--------|
| MUTUALISTA     | 20.10  | AUX. COOP. MIL |       |           |        |
| OP. ALAS PERUA | 25.00  |                | 28.00 | SDBP-DACE | 248.84 |
| ENTOS:         | 321.94 |                |       |           |        |

PAGAR: 1,380.83

EL PROCESO DE DECLARACION JURADA 2005 - I SE INICIARA EL 01.08.2005. MAYOR INFORMACION A PARTIR DEL 01.07.2005 EN NUESTRAS OFICINAS, LINEA INFORMATIVA Y PAGINA WEB.

Banco Baccare 950 San Isidro - Lima Telf.: 441-3007

LINEA INFORMATIVA: 0801-1-1777

Página Web: www.lacaja.com.pe

## 5. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

En Lima, a los un día del mes de Setiembre del dos mil cinco, siendo las once de la mañana, por ante el 39° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que conduce el Señor Juez, Doctor LUIS MIGUEL ARMIJO ZAFRA, quién se avoca al conocimiento de la presente Causa por Disposición Superior, asistida por el Asistente del Juez, Doctor JOSUE WAGNER CORDOVA PINTADO, se presentaron al Juzgado la Demandante Ministerio de Defensa, representado por su apoderado, JORGE LISTER MEJIA CARDENAS, identificado con DNI N°06738831, y Registro de C.A.L 24944, asimismo por la parte Demandada el Señor HÉCTOR FÉLIX POLO BENITES, Identificado con DNI N°43296299, asistido por su abogado patrocinador, Doctor RAUL MAURO ARMIJO CALIXTRO con registro CAL N° 23363. Dando inicio a la misma el Juzgador procedió a juramentar a los concurrentes, conforme al numeral del art 202 del Código Adjetivo, pasándose al

### 5.1. SANEAMIENTO:

Mediante la Resolución N° 6, el juzgador resuelve en declarar Improcedente el pedido de suspensión del proceso, primero; por lo solicitado por el demandado, en el extremo de no ser necesario que el estado peruano acuda extrajudicialmente para solicitar su pretensión. (Respecto del cual el demandado interpuso en su oportunidad recurso de apelación y fue concedido sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida). Segundo; porque de ambas partes fluyen suficientes condiciones de acción demás presupuestos procesales para declarar la relación jurídica procesal valida, no habiendo excepciones ni defensas previas. Se declara saneado el proceso.

### 5.2. CONCILIACION:

Habiendo escuchado a las partes, sIn que ellos arribaran a una conciliación, el magistrado de la causa interviniendo propuso, que la parte demandada desocupe el inmueble en el término de seis meses, propuesta que no fue admitida por el demandado, pero si por el demandante.

#### a. FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

1). Verificar la calidad de precario del demandado. 2) La obligación de restituir en favor del demandante el inmueble sub Litis.

### 5.3.ADMISION DE MEDIOS DE PRUEBA.

Del Demandante:

- a) Se admitió lo medios probatorios ofrecidos en su demanda menos la RM N°1024DE/EP/DIPERE del 27 de setiembre del 2004.

Del Demandado:

- b) Se admitieron medios probatorios documentales señalados en los puntos 1), 2) y 3) de su contestación de su demanda.

**5.4. ACTUACION DE MEDIOS DE PRUEBA:** Se tuvo presente el medio instrumental de los medios de prueba admitidos en el momento mismo de poner fin a la instancia.

**5.5. INFORME ORAL:**

Habiéndoseles concedido a los abogados en representación de las partes, por un espacio de cinco minutos; el juez comunicó que la causa estaba expedita la sentenciar.

**6. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA:**

Resolución 6:

Primero: Que por la posesión precaria se entiende como aquella que se ejerce sin título, o habiéndole tenido éste ha fenecido, conforme a lo previsto en el Art. 911 del Código civil.

Segundo: a) Que, el accionante es propietario del Litis, b) Que el predio entregado al demandado en arrendamiento desde abril del 2001, a través del servicio de bienestar del ejército y con las condiciones siguientes: por un máximo de cuatro años o hasta que sea cambiado fuera de la guarnición, pase a la situación de disponibilidad o retiro, o cuando él o su cónyuge consigan casa propia. c) Que el demandado fue dado de baja por causal de renovación de cuadros mediante la RM N° 1914-2003-SG/CGE, por lo que está obligado a devolver el predio, el pedido de restitución ha sido verbalmente, porque debe de devolver el predio al amparo de la sección V del Reglamento de casas de servicio. Tercero: al respecto, referido a la posesión precaria, no resulta aplicable, en el caso de autos porque el predio aparece que fue dado en arrendamiento por propia voluntad del titular. Cuarto: respecto del fenecimiento del título, es de verificar que el art 25 del reglamento de casas de servicio, dispone la obligación del ocupante en restituir el inmueble cuando ha pasado a la situación de retirar, ello no determina para que dicha disposición opere extrajudicialmente, resultando aplicables normas sustantivas y adjetivas de nuestro ordenamiento jurídico en cuanto aplicables a contratos de arrendamiento. Quinto: no obstante el reglamento de casa del ejército exigía la inmediata restitución del predio en un plazo de treinta días, es de inferirse, que el demandado a continuado en el uso del bien en la misma condición de ocupante legitimado, así como tampoco así notificado de la negativa de seguir usándolo por parte del demandante, por lo tanto en esta instancia no conviene en otorgar la calidad de precario más aún si se le está descontando en su boleta de pago los derechos por el uso del bien, en una situación distinta de precario, pues su tenencia y dominio no estaría sujeto a pérdida de título, por esta causal sin perjuicio de que el demandante pueda solicitarlos en la forma y vía procedimientos tal correspondiente, por cuyas motivaciones y al amparo del 1699 y 1700 del código civil fundada la contradicción e improcedente la demanda.



Corrido traslado la resolución y sin observación la parte demandante formulo recurso impugnatorio de apelación reservándose la facultad de expresar sus agravios y presentarlos en su oportunidad.

**7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA(3)**

EXP: 22060-2005

**ACTA DE AUDIENCIA UNICA**

En Lima, a los un día del mes de Setiembre del dos mil cinco, siendo las ONCE de la mañana, concurrieron al local del Trigésimo Noveno Juzgado Especializado Civil de Lima, que despacha el Dr. Luis Miguel Armijo Zafra auxiliado por el Asistente que cuenta; don Jorge Lister Mejía Cárdenas, con DNI: 06738831 y Reg. CAL: 24944, en calidad de apoderado del demandante Ministerio de Defensa, y don Héctor Félix Benites con DNI: 43296299 en calidad de demandado, asistido por su abogado el Dr. Raúl Mauro Armijo Calixtro, con Reg. CAL; 23363, a efectos de llevar adelante la audiencia programada para la fecha.-

Dándose inicio a la misma el Juzgador procedió a juramentar a los concurrentes conforme al numeral 202 del C.P.C. pasándose al:

**SANEAMIENTO DEL PROCESO:**

Se dictó la siguiente resolución:

**Resolución número: seis-** y Atendiendo; **Primero:** Que, no siendo necesario que el Estado Peruano acuda extrajudicialmente a solicitar lo peticionado, la solicitud de suspensión deviene en desestimable, **Segundo:** a que tanto de la demanda como de la contradicción fluyen suficientes condiciones de la acción y demás presupuestos procesales para declarar la validez de la relación jurídica procesal válida, al amparo del numeral 465 del Código Procesal Civil, y no habiendo excepciones o defensas previas, se declara **improcedente el pedido de suspensión, y SANEADO EL PROCESO.-**

Corrido traslado de la resolución y sin observación alguna a ella se pasó a la:

**CONCILIACIÓN:**

Escuchado en forma ordenada las razones que en este mismo acto expusieron lo justiciables sin que los mismos arriben a una conciliación, el magistrado de la causa interviniendo propuso que la parte demandada desocupe el inmueble en el término de **SEIS meses**, propuesta que no fue aceptada por el demandado PERO SI aceptada por el demandante. por lo que sin lograrse la conciliación se pasó a la:

**FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Verificar: 1) la calidad de precario del demandado y 2) la obligación de restituir en favor del accionante el inmueble sub litis.-

**ADMISIÓN DE MEDIOS DE PRUEBA:**

**de la parte demandante:**

Se admitió: 1) el mérito del memorando de fecha 06 de abril del 2001, de fojas seis, 2) Resolución Ministerial 1914-2003, de fojas 07 su fecha 12 de diciembre del 2003, 3) copia simple de la ficha registral del predio de fojas 09, y 4) copia del reglamento de casas de servicio del ejercito de fojas 13.-



PUNTO JUDICIAL

CAL # 23363

**De la parte Demandada.-**

- 1) Copia del memorando 211-JBIENE/DACE de fecha 06 de abril del 2001 ya presentado por el accionante, 2) copia del acta de entrega y recepción del bien de fojas 31, 3) boleta de pago de junio del 2005, de fojas 36.-

Sin observación alguna se pasó a la:

**ACTUACION DE MEDIOS DE PRUEBA:**

Se tuvo presente el mérito instrumental de los medios de prueba admitidos en el momento mismo de poner fin a la instancia.-

**INFORME ORAL:**

Con el informe oral solicitado por el abogado de la parte demandada, y con la réplica del abogado de la parte contraria, el señor Juez después de escucharlos por el espacio de cinco minutos, comunicó a las partes que la causa se encontraba expedita para sentenciar, dictando la resolución correspondiente: **SENTENCIA: Resolución Número: siete.- VISTOS:** El escrito de contradicción de formulado por la parte accionada en el otrosí de cuarenta y dos, y los puntos controvertidos fijados en esta audiencia, **CONSIDERO: Primero:** Que, por la posesión precaria se entiende como aquella que se ejerce sin título o habiéndolo tenido éste ha fenecido, conforme a lo previsto por el numeral 911 del Código Civil, **Segundo:** Que, en el caso que nos ocupa se alega a) que el demandante es propietario del bien sub litis, b) Que el predio fue entregado al demandado en arrendamiento desde abril del 2001, a través del Servicio de Bienestar del Ejército, y con las siguientes condiciones; por el máximo de cuatro años, o hasta que sea cambiado de colocación fuera de la guarnición pase a la situación de retiro o disponibilidad, o cuando él o su cónyuge consigan casa propia, c) que, el demandado don Héctor Félix Polo Benites, fue dado de baja por causal de renovación mediante RM. N°: 1914-2003 SG/CGE, por lo que está obligado a devolver el predio, y d) Que, el pedido de restitución ha sido efectuado verbalmente sin obtener resultados positivos, por lo que debe devolverlo al amparo de la sección V del Reglamento de Casas de Servicio, **Tercero:** Que, respecto al primer concepto de posesión precaria (sin título), no resulta aplicable al caso por cuanto de autos el predio aparece haber sido dado en arrendamiento por voluntad propia del titular, **Cuarto:** Que, respecto al fenecimiento del título, es de verificar que si bien es cierto el artículo 25 inciso "c" del Reglamento de Casas dispone la obligación del ocupante en restituir el inmueble cuando ha pasado a la situación de retiro, ello no determina o regula el procedimiento para que dicha disposición opere extrajudicialmente, resultando así aplicables las normas sustantivas y adjetivas de nuestro ordenamiento legal en cuanto sea aplicable a los contratos de arrendamiento, **Quinto:** Que, del séquito del pleito se ha podido colegir que no obstante el Reglamento de Casas, exigía la inmediata restitución del predio y en el plazo de treinta días, del mérito de la Resolución Ministerial de fojas 07, es de inferirse que el demandado ha venido continuando en el uso del predio, y por consiguiente continuando en la misma condición de ocupante legitimado, como quiera que tampoco aparece haber sido notificado con la negativa del demandante a seguir asignando en uso el predio, esta instancia no conviene en otorgar la calidad de precario, sobretodo si de la boleta de pago de fojas 36, aparece verificado que el demandante hasta junio del presente año ha seguido cobrando derechos por la ocupación del bien (aunque éstos no necesariamente correspondan a conceptos de arrendamiento), situación jurídica que





ubica al demandado en una situación distinta a la de precario, pues su tenencia y dominio no estaría sujeta a la pérdida del título, por consiguiente, sin lugar el propósito de restituirse el predio por esta causal, sin perjuicio de que el propietario del bien pueda solicitar lo en la forma y vía procedimental correspondiente, por cuyas motivaciones y al amparo de los artículos 1699 y 1700 del Código Civil; **FALLO:** declarando fundada la contradicción de fojas cuarenta y dos e **IMPROCEDENTE** LA DEMANDA de fojas quince, sin costas ni costos del juicio.

Corrido traslado de la resolución y sin observación alguna, la parte demandante formuló recurso impugnativo de **APELACION** contra ella, reservándose la facultad de expresar agravios y presentar arancel judicial en su oportunidad, dándose por concluida la audiencia, leída que fuera el acta firmaron los concurrentes en señal de conformidad, luego que lo hiciera el señor Juez, por ante mi doy fe.-

69  
Sotomayor



Dr. Luis Miguel Arriaga Zúñiga  
Mag. del J. J. Juzgado Civil de Lima  
Corte Superior de Justicia de Lima

PODER JUDICIAL

3/296259

CEL # 22763

PODER JUDICIAL

JOSUE WAGNER GONDOVA PINTADO  
Asistente de Juez - Estado E-17  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

1

OC

## 8. SINTESIS DE LA SENTENCIA DE VISTA : 5281-2005

Dentro de plazo de ley, e de manado sustenta la apelación de la sentencia impugnada, bajo los siguientes presupuestos: a) La resolución Tres, su fecha doce de julio del dos mil cinco, que declaró improcedente la solicitud de la demandada, dirigida a que se declare el rechazo de la demanda y se ordene la suspensión del proceso. b) La sentencia del expedida en Audiencia Única expedida el uno de setiembre del dos mil cinco, que declaró fundada la contradicción e improcedente la demanda de desalojo.

Habiendo sido declarara la primera apelación sin efecto suspensivo y con la calidad diferida se debe puntualizar que el demandante ha cumplido con subsanar a cabalidad y dentro del plazo que establece la ley las omisiones precisadas, no obstante, hubiere sido atendible si los hechos alegados por la falta de representación para obrar pudieron ser propuestos como excepciones al amparo del Art. 446 y siguientes del Código procesal civil. Siendo necesario señalar que cuando se trate de bienes del estado los procuradores del estado se encuentran exceptuados de recurrir a la conciliación extrajudicial, tal como lo preceptúa el Decreto Supremo 012-2000-JUS.

Respecto del fondo de la controversia se tiene que por acción del desalojo puede ser demandada por el propietario, el arrendador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución del bien, pudiendo dirigirse la acción contra el precario o cualquier persona a quien le sea exigible la restitución, de acuerdo a lo previsto en el Art. 586 del Código procesal civil, en concordancia con el Art 911 del Código Civil, debe entenderse por posesión precaria aquella que se ejerce sin título o cuando el título el cual posee ha fenecido. De acuerdo a lo precedentemente expuesto, no cabe análisis la forma como la demandada adquirió la posesión sino únicamente si tiene título o no que justifique su permanencia en el inmueble sub-litis al momento de la interposición de la demanda.

De acuerdo a lo afirmado por el accionante, el inmueble le fue asignado en uso al demandado, de conformidad con el reglamento de casas de servicio, que regulada las condiciones del otorgamiento y finalización del beneficio, verificándose que el mismo el Art. 25 literal c) establecía la devolución de la casa de servicio se efectuara por cualquiera de los motivos siguientes: ... c) Pasar a la situación de disponibilidad o retiro, en el plazo de treinta días, después de la fecha de cambio de situación.

Mediante la RM.1914-2003/SG GGE/CCIE/CIO del doce diciembre del dos mil tres, dispuso pasar al demandado Tnte Coronel Héctor Félix Polo Benítes, a la situación del 2004; y conforme a los argumentos precedentes se ha producido la conclusión de la asignación del uso del inmueble, por lo que el título que ostentaba la posesión del referido inmueble ha fenecido, por lo tanto está en la obligación de devolver el inmueble a la institución castrense; configurándose la precariedad de la posesión que este ejerce respecto del bien sub litis al no contar con un título que justifique su posesión. Que siendo así, las fuerzas armadas son instituciones que se rigen por sus propios reglamentos al amparo del Art. 168 de la constitución Política del Estado, resulta evidente que el demandado está en la obligación de devolver el inmueble que le fuera asignado en uso, no pudiendo alegar válidamente la existencia de una relación contractual de arrendamiento



máxime si lo que se le descontaba actualmente al emplazado y se consignaba en su boleta de pago, no era por concepto de merced conductiva sino por concepto de multa, responsabilidad pecuniaria, y el pago de los servicios derivados de su negativa a desocupar el inmueble. Descuento que fue autorizado por el mismo. Por lo tanto se confirmó la resolución que declara improcedente la solicitud del rechazo y ordene la suspensión del proceso y revoque la sentencia expedida en audiencia única, que declaró fundada la contradicción e improcedencia de la demanda, Reformándola declararon fundada la demanda, en consecuencia se ordena al emplazado Héctor Félix Polo Benítez con desocupar el bien inmueble ubicado en el Jr. Coronel Rios 183, de la Villa militar del distrito de Chorrillos.

9. FOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA EXPEDIDA POR LA SALA CIVIL  
EN EL EXPEDIENTE 5281-2005

S. c

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
PRIMERA SALA CIVIL



EXP. N° : 5281 - 2005

RESOLUCIÓN NÚMERO

Lima, dieciocho de abril  
del dos mil seis.-

PRIMERA SALA CIVIL

1365  
4 - Mayo 2006

**VISTOS:** Interviniendo como Vocal Ponente el señor Ortiz Portilla; y, **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, constituyen materia de apelación: **a)** Resolución número tres de folios cuarentiséis, su fecha doce de julio del dos mil cinco, que declaró improcedente la solicitud del demandante dirigida a que se declare el rechazo de la demanda y se ordene la suspensión del proceso; y, **b)** Sentencia expedida en la Audiencia Única de fecha uno de setiembre del dos mil cinco -cuya acta obra de folios sesentisiete a sesentinueve-, que declaró fundada la contradicción e improcedente la demanda de desalojo de folios quince; **SEGUNDO:** Que, en relación a la apelación diferida concedida contra la resolución detallada en el literal **a)** de la considerativa precedente, se debe puntualizar que habiendo cumplido la parte accionante con subsanar a cabalidad las omisiones precisadas en la resolución número uno de fecha veintiséis de abril del dos mil cinco -corriente a folios cinco-, no resulta atendible la solicitud de rechazo de la demanda, tanto más si los hechos alegados por el demandado respecto a la falta de representación del demandante pudieron ser propuestas como excepciones, de conformidad con lo señalado en el artículo 446 y siguientes del Código Procesal Civil, siendo necesario señalar que cuando se trate de la defensa de los intereses del Estado, por parte de los Procuradores Públicos, sus instituciones se encuentra exceptuadas de recurrir a la conciliación

5.c

extrajudicial en tanto no se dicte la norma legal pertinente, tal como preceptúa el Decreto Supremo número 012-2000-JUS, razón por la cual debe ratificarse la impugnada; **TERCERO:** Que, respecto al fondo de la controversia, se tiene que la acción de desalojo puede ser demandada por el **propietario**, el arrendador y toda aquel que considere tener derecho a la restitución del bien, pudiendo dirigirse la acción contra el **precario**, o cualquier otra persona a quien le sea exigible la restitución, de acuerdo con lo previsto por el artículo 586 del Código Procesal Civil; y en atención a lo señalado por el artículo 911 del Código Civil, debe entenderse por **posesión precaria**, aquella que se ejerce **sin título alguno** o cuando el título en virtud del cual se posee ha fenecido; **CUARTO:** Que, de lo precedentemente glosado, fluye que para calificar la posesión precaria en un proceso como el presente, no cabe análisis respecto de la forma como la demandada adquirió la posesión sino únicamente si tiene título o no que justifique su permanencia en el bien sub litis al momento de la interposición de la demanda; **CUARTO:** Que, en el caso que nos ocupa, de acuerdo a lo afirmado por el Procurador accionante, el inmueble sub-litis le fue asignado en uso al demandado, de conformidad con el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército, siendo que dicho reglamento regulaba las condiciones del otorgamiento y finalización del citado beneficio, verificándose que el mismo en su artículo 25, literal c), establecía que: "La devolución de la casa de servicio se efectuará por cualquiera de los motivos siguientes: ...c) Por pasar a la situación de disponibilidad o retiro, en el plazo de treinta (30) días después de la fecha del cambio de situación."; **QUINTO:** Que, mediante la Resolución Ministerial número 1914-2003/SG-CGE/CCIE/CIO, de fecha doce de diciembre del dos mil tres –corriente a folios siete-, se dispuso pasar al demandado Tte. Crl. Héctor Felix Polo Benites a la situación de retiro por causal de renovación, con fecha primero de enero del dos

PODER JUDICIAL

5.c

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

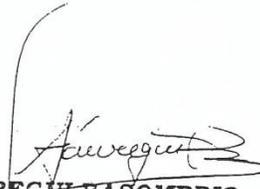
5.c

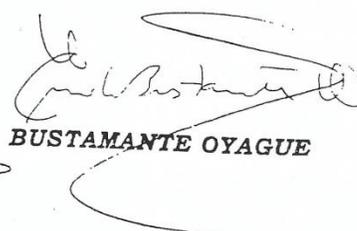


la contradicción e improcedente la demanda interpuesta a folios quince, **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la citada demanda en consecuencia, se ordena que el emplazado Héctor Félix Polo Benítez cumpla con desocupar el bien inmueble ubicado en la Villa Militar de Chorillos Crl. Ríos ciento ochentitrés, distrito de Chorillos, en el plazo de seis días; con costos y costas; en los seguidos por JOSE SALCEDO HANKORY con HECTOR FELIX POLO BENITES, sobre desalojo; y los devolvieron.-

SS.

~~ORTIZ PORTILLA~~

  
JAUREGUI EASOMBRIO

  
BUSTAMANTE OYAGUE

PODER JUDICIAL

  
JORGE E. SALAZAR SANCHEZ  
Secretario de Sala  
Primera Sala Civil  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

14 MAY 2005

## **10. SINTESIS DEL RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACION: 2646-2006**

Habiendo el impugnante cumplido con los requisitos de admisibilidad el recurso interpuesto se tiene que: La sentencia de Primera Instancia le fue favorable motivo por el cual se le puede exigir los requisitos señalados en el inciso 1) del Art. 388 del Código Procesal Civil previstas en los incisos 1) y 2) del Art. 386 del Código Procesal Civil, denuncia casatoriamente la interpretación errónea del Art. 911 del código civil y la inaplicación de los numerales 1699 y 1700 del código civil, por la cual le fue declarado procedente.

### **11.1. DICTAMEN FISCAL SUPREMO:**

Los argumentos esgrimidos en su recurso de casación por interpretación errónea e inaplicación de los art, 1699 y 1700 del código civil y los previstos en los incisos 1) y 2) del Art. 386 del Código Procesal Civil. Si bien es cierto el recurrente ha pasado a la situación de retiro, también lo es que bajo ninguna forma estaba previsto que siendo así su situación tenga que procederse la desocupación de forma extrajudicial, por lo que resulta amparable aplicarse la normas contenidas en los art. 1699 y 1700 relativos a contratos de arrendamientos. Toda vez que el art. 1666 del código civil es taxativo al definir el contrato de arrendamiento y lo que ella reviste. De otro lado, respecto a la interpretación errónea del Art. 911 del Código Civil, no se colige, por cuanto la norma que alude la posesión precaria es la que se ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido, siendo esto valorado por el Ad- Quem, el emplazado al pasar a la situación de retiro, estaba obligado a devolver el bien inmueble en aplicación a lo previsto en el inc. c) del Art. 25 del reglamento de Casas de Servicio del Ejército. Por cuanto no ha existido interpretación errónea del Art. 911 del Código Civil por lo tanto en opinión del Fiscal Supremo, fue declarado infundado el recurso interpuesto.

### **11.2. PRONUNCIAMIENTO:**

La Sala civil transitoria de la corte suprema de justicia, no obstante haber precisado sobre los mismos fundamentos por las cuales en Ad Quem había declarado improcedente la sentencia de primera instancia, también lo hizo precisando que pretende el recurrente, que en esa sede se reexamine el material probatorio, lo cual no procede bajo la causal denunciada. Estando a las conclusiones que preceden y de conformidad al art. 397 del código procesal civil declararon infundado el recurso de casación interpuesto por Héctor Félix Polo Benites en consecuencia no casaron la sentencia, y dispusieron su publicación en el diario oficial el peruano.

## 11. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN Nº 2646-2006

Desalojo Por Ocupación Precaria

Lima, cuatro de abril  
del dos mil siete.-



LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE

**SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista, la causa número dos mil seiscientos cuarentiséis del dos mil seis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y luego de verificada la votación con arreglo a ley, de conformidad con la señora Fiscal Supremo en lo Civil, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas ciento dieciséis por Héctor Félix Polo Benites contra la sentencia de vista de fojas cien expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el dieciocho de abril de dos mil seis que revocando la sentencia apelada, que declara fundada la contradicción e improcedente la demanda, reformándola declararon fundada la demanda de desalojo por Ocupación Precaria; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas veintiuno del presente cuadernillo, su fecha veintisiete de setiembre del dos mil seis, ha declarado procedente el presente recurso por las causales de interpretación errónea e inaplicación de normas de derecho material previsto en los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil; **CONSIDERANDO: Primero:** Como se ha señalado precedentemente se ha declarado procedente el recurso por las causales de los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiséis del Código Procesal Civil, en base a los siguientes fundamentos: a) *la interpretación errónea del artículo novecientos once del Código Civil*, señalando, que al dirimirse la litis se ha interpretado erróneamente dicha norma, pues en el caso de autos no se configura la ausencia de título que justifique su posesión, en atención a que viene ocupando el bien sub judice en virtud de un contrato de asignación de uso, desprendiéndose de dicho documento -según refiere- una relación contractual entre las partes en litis. Por lo que habiéndose cumplido en rigor con lo dispuesto en el rubro

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

137

CASACIÓN Nº 2646-2006

LIMA

Desalojo Por Ocupación Precaria

dos punto uno del inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil, el recurso impugnatorio interpuesto por la citada causal debe declararse procedente; y b) **la inaplicación de los artículos mil seiscientos noventa y nueve y mil setecientos del Código Civil**, el impugnante, alega, que al expedirse la resolución de vista se han inaplicado dichas normas, pues -sostiene- que si bien la institución militar en la que prestó servicios ha dispuesto su pase a la situación de retiro, también lo es, que no está determinado el procedimiento para que se configure dicha situación, se proceda a la desocupación del bien sub litis en forma extrajudicial. Añade, además, que en autos está acreditado que se le viene descontando de su remuneración una suma por concepto de casa de servicio, lo que -a su parecer- constituye el pago de una renta por el uso del bien, lo que conlleva a determinar -según aduce- que no tiene la calidad de ocupante precario respecto del bien materia de autos.

**Segundo:** Como se advierte de autos el Ministerio de Defensa - Ejército del Perú interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria dirigiéndola contra Héctor Félix Polo Benites, pretendiendo la desocupación del inmueble ubicado en la Villa Militar de Chorrillos, Coronel Ríos número ciento ochentitres del Distrito de Chorrillos, mas el pago de costas y costos del proceso, bajo el fundamento de que es propietaria del bien sub litis, al haberse construido en terreno adjudicado al Ejército, y que mediante memorándum número doscientos once JBIENE del seis de abril de dos mil uno, asignó el bien materia de litis al demandado por haber reunido los requisitos establecidos en el reglamento RE setecientos ochentidós- doce por un tiempo de cuatro años, o hasta que el demandado sea cambiado de lugar de trabajo, el demandado al haber sido dado de baja por causal de renovación mediante RM mil novecientos catorce-dos mil tres-SG/CGE del doce de diciembre de dos mil tres, debió haber desocupado el bien en el plazo de treinta días de conformidad con lo establecido en el inciso c) párrafo veinticinco Sección quinto del Reglamento de Casas de Servicios.

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN Nº 2646-2006

LIMA

Desalojo Por Ocupación Precaria

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

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN Nº 2646-2006

LIMA

Desalojo Por Ocupación Precaria

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



Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN N° 2646-2006

Desalojo Por Ocupación Precaria  
LIMA

13<sup>2</sup>

-según lo señala el Colegiado Superior-, éste ya no reunía los requisitos que estipula el inciso c) del artículo veinticinco del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército, que se devolverá la casa de servicio por pasar a la situación de disponibilidad o retiro, en el plazo de treinta días después de la fecha de cambio de situación; por lo que el título que detentaba el ocupante feneció; en consecuencia no ha existido interpretación errónea del artículo novecientos once del Código Procesal Civil. **Noveno:** Por otro lado, existe inaplicación de normas de derecho material cuando el Juez de instancia omite aplicar una norma de derecho material determinada que es necesaria para la solución del conflicto intersubjetivo de intereses. **Décimo:** El recurrente denuncia la inaplicación del artículo mil seiscientos noventinueve del Código Civil que señala que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas; asimismo el artículo mil setecientos del mismo cuerpo de leyes, establece que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento; que en el caso de autos, al haberse establecido que el bien materia de litis le fue asignado en uso, no se puede alegar la existencia de un contrato de arrendamiento, máxime si tal alegación no ha sido probada por el recurrente en el transcurso del proceso, motivo por el cual las normas denunciadas como inaplicadas son impertinentes a la cuestión fáctica establecida en autos. **Undécimo:** Respecto a lo alegado de que de autos se encuentra acreditado que se le viene descontando de su remuneración una suma por concepto de casa de servicio, debe señalarse que conforme lo establece el artículo trescientos ochenticuatro del Código Procesal Civil el recurso de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional; advirtiéndose de lo expuesto que lo que

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN Nº 2646-2006

LIMA

Desalojo Por Ocupación Precaria

pretende el recurrente es que se reexamine el material probatorio, lo que no procede bajo la causal denunciada. Estando a las conclusiones que preceden, y de conformidad con el artículo trescientos noventisiete del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas ciento dieciséis, por don Héctor Félix Polo Benites; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas cien, su fecha dieciocho de abril de dos mil seis; **CONDENARON** al recurrente al pago de una multa de una Unidad de Referencia Procesal así como al pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por don José Salcedo Hankory contra don Héctor Félix Polo Benites, sobre Desalojo Por Ocupación Precaria; y los devolvieron; Vocal Ponente señor Miranda Molina.-

S.S.

TICONA POSTIGO

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA CANALES

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

Crch.

08 MARZO 2007

SEI

SEI

## 12. JURISPRUDENCIAS:

### 12.1. CASACION 4742. CUSCO

#### PADRES DESALOJAN POR OCUPANTES PRECARIOS A SUS CINCO HIJOS.

Supuesto en el que se configura este derecho de uso.

Las relaciones posesorias nacidas de los vínculos familiares son actos de tolerancia que no configuran actos de posesión, en tanto el titular del bien no solo desea mantenerlo en su esfera jurídica de propiedad, sino que además desea recuperarlo para usufructuar el mismo y de esa manera procurar su manutención.

Por ello, en estos casos, el requerimiento de restitución del bien convierte en precarios a los demandados, pese a tener la condición de hijos de los actores, ya que si los demandantes autorizaron la posesión sin pago de renta, igualmente pueden hacer cesar este acto de liberalidad a través del proceso de desalojo por ocupación precaria.

Así, la Suprema refutó que, en estos casos, pueda utilizarse el argumento del derecho de uso para mantener a los hijos mayores de edad en posesión del predio. Así, el Colegiado señaló que "analizando el alcance del artículo 1028 del Código Civil, es pertinente mencionar que la alegada extensión en el derecho a uso de la habitación, no puede colisionar con el derecho a reivindicar de los propietarios, por cuanto, se debe tener como punto eje la consideración de la defensa de la dignidad del ser humano, el mismo que ordena proteger -entre otros- al anciano, tal como lo detalla el artículo 4 de la Constitución del Perú".

Igualmente, la Corte señaló que "en las circunstancias expuestas, declarar infundada la demanda de desalojo importaría la infracción de orden constitucional, por cuanto, en la práctica al negar el uso y disfrute pleno de la propiedad a los demandantes, se estaría restringiendo la propia subsistencia de estos, habida cuenta que han referido en su demanda que los emplazados no les permiten el ingreso a su vivienda y tampoco pagan renta alguna, y por ende se estaría postergando los derechos fundamentales de los demandantes, contenidos en la Constitución Política del Perú".

### 12.2. CASACION 2129-2017. LIMA NORTE

#### EL EX CONVIVIENTE DE LA PROPIETARIA PUEDE SER CONSIDERADO OCUPANTE PRECARIO?.

No estando acreditado que el demandado tenga título alguno que justifique la posesión del inmueble sub litis, pues no ha logrado probar la alegada unión de hecho con la demandante, su situación es la de ocupante precario.

Lo sumario del proceso hace que en el proceso solo se tenga que ver, que quién demande esté debidamente acreditado con referencia a la propiedad materia de la sub litis, y con relación a la parte demandada, establecer si tiene documentación que acredite su posesión, por lo tanto el demandado al no haber demostrado su derecho de posesión que le asiste, se convierte en precario, tal como queda evidenciado en la sentencia en primera y segunda instancia, así como tampoco ha demostrado fehacientemente, **en mérito a la relación de convivencia que mantenía con la demandante**. Por haber sido declarada infundada la declaración de hecho que había iniciado con la demanda. Con iguales fundamentos que los del juez especializado y del colegiado superior, la Sala Suprema indicó que no había dudas de que la

demandante era legítima propietaria de toda la inmueble materia de litis. Asimismo, la Corte refirió que **el demandado nunca llegó a acreditar fehacientemente que mantuvo una relación convivencial con la demandante**, máxime si en el proceso de declaración judicial de unión de hecho, tanto en primera como en segunda instancia, se llegó a desestimar la pretensión incoada. Es por esta razón que se ordenó el desalojo, pues el demandado mantenía la posesión del inmueble de forma precaria.

### **12.3. CASACION 1663- 2017.LIMA**

**AL EXISTIR DUDAS SOBRE LA VALIDEZ DE LA RESOLUCION CONTRACTUAL NO PROCEDE DESALOJO POR PRECARIO. FUNDABILIDAD O INFUNDABILIDAD DE UNA DEMANDA.**

Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que, en el presente caso existe dudas respecto del cumplimiento o no de prestaciones de ambas partes para que opere o no la resolución de contrato, es evidente que ésta resulta compleja, más aun si tenemos en cuenta que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato. Que, la Sala Superior tenga en cuenta lo determinado por la Corte Suprema de Justicia en el Pleno Casatorio sobre desalojo (Casación número 2195-2011, apartado 63.I) en lo atinente a los casos de resolución extrajudicial de un contrato: si el Juez advierte que los hechos revisten complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o demandado, deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión, también podrá declarar excepcionalmente la improcedencia, sustentándola debidamente. Es sobre estas dos premisas, que la Sala Superior ha resuelto la controversia, llegando a la conclusión de que el cumplimiento o no de las prestaciones de parte de la demandante como de los demandados, para determinar si se resolvió o no el contrato conforme al artículo 1430, no puede dilucidarse en un proceso de desalojo, ello en atención al precedente vinculante, punto 5.1 que establece “Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir, la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia”

### **12.4. CASACION 575-2017. TACNA.**

**PROCEDE EL DESALOJO POR PRECARIO A QUIEN LO ADQUIRIO EL BIEN POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

Se afectan los derechos al debido proceso, a la tutela jurisdiccional y a la motivación de las resoluciones judiciales cuando habiendo la demandada argumentado que adquirió el inmueble por prescripción, solo se verifica la existencia de sentencia firme que así lo declare, omitiendo evaluar si los medios probatorios existentes para determinar si los mismos generaban convicción respecto a la usucapión alegada, conforme a lo dispuesto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Lima, diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete. En efecto, así tenemos que esta Sala Civil Transitoria amparó el recurso de casación al observar que se habían inobservado los lineamientos establecidas en la Sentencia dictada en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011-UCAYALI): «toda vez que se omitió establecer si, de la valoración de las pruebas, surge en el Colegiado la convicción de, si corresponde o no el derecho de poseer de la demandada, ello sin ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino que si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada les surge la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente, que enerve el derecho que esgrime la demandante conforme así se estableció como doctrina jurisprudencial en el punto 5.6 de la decisión final del Pleno Casatorio antes señalado. Ello es así porque la decisión del Superior sólo se sustentó en que la sentencia recaída en el proceso de usucapión iniciado por la demanda, fue anulada por el Superior siendo ello suficiente para desestimar la demanda, y considerar que la demandada no tiene título que desvirtúe la calidad de precaria, contradiciendo la interpretación amplia que propone el precedente judicial vinculante, según la cual corresponde analizar la idoneidad de las pruebas que autoriza o legitima la posesión del bien». Nótese al respecto también que el punto 5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. Conforme a lo expuesto precedentemente, no solo se observa vulneración del derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional, sino también se advierte la afectación del deber de motivación de las resoluciones judiciales previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, puesto que, habiendo alegado la parte demandada que había adquirido el inmueble por prescripción, el Colegiado Superior no sólo debía verificar si existía sentencia firme que así lo declare sino que, en ausencia de la misma, y conforme a lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debió analizar los medios probatorios existentes para dilucidar si los mismos le generaban convicción respecto al derecho a poseer, lógicamente, en tanto estaba pendiente de resolverse en definitiva el proceso de Prescripción Adquisitiva.

#### **12.5. CASACION 3902-2016. AREQUIPA.**

SE SUSPENDE EL DESALOJO CUANDO LA CALIDAD DEL TITULO SE ESTA DISCUTIENDO EN UN PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Se vulnera el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, al no haberse pronunciado sobre la solicitud de suspensión del proceso, teniendo en cuenta además que en el presente proceso de desalojo la decisión jurisdiccional depende de la calidad del título que ostenta la parte demandada, la cual está siendo ventilada en otro proceso contencioso administrativo, e incidiría en la situación legal de la Asociación demandada. materia del recurso: Que se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante Gobierno Regional de Tacna, contra la sentencia de segunda instancia de fecha

diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, que revoca la sentencia apelada, que declara infundada la demanda; reformándola la declara improcedente.

#### **12.6. CASACION 3799-2016. AREQUIPA.**

**MINUTA CON FIRMA NOTARIAL FALSIFICADA NO AFECTA LA VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.**

Debe diferenciarse el acto jurídico del documento que la contiene; la legalización de la minuta puede contener firma notarial falsificada, pero ello podría no afectar el acto jurídico. Artículo 225 del Código Civil.

#### **12.7. CASACION 4373-2015. LIMA**

**PROCESO DE INVALIDEZ DE ACTO JURIDICO IMPIDE EL DESALOJO POR PRECARIO.**

Si el poseedor no acredita contar con título que justifique su posesión, deviene en precario. Las alegaciones de nulidad del acto jurídico respecto del título que ostenta alguna de las partes, merecerán pronunciamiento solo si están referidas a causales absolutas y evidentes. En materia probatoria, el derecho a la utilización y valoración de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado. Señalan los recurrentes que son propietarios del predio que ocupan porque cuentan con documento privado de compraventa celebrado por los demandados con los esposos Alberto Martín Álvarez Núñez y Emilia Selestina Santos Huarca de Álvarez de fecha trece de mayo de dos mil tres, el cual no ha sido materia de nulidad de acto jurídico ni mucho menos declarado nulo, muy por el contrario este documento ha merecido reconocimiento judicial por los vendedores, mediante proceso judicial de resolución de contrato seguido ante el Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Arequipa en el Expediente N° 4432-2012, en el que se declaró infundada la pretensión, de lo que se tiene que los recurrentes tendrían la condición de propietarios del inmueble hasta que no exista declaración judicial en contrario. Tal afirmación se condice con lo ya resuelto en los considerandos precedentes, por tanto su efecto es que la demanda de desalojo por ocupación precaria sea declarada infundada, en tanto los demandados cuentan con título que justifica su posesión, el tan mencionado contrato privado de fecha trece de mayo de dos mil tres, por lo que se encuentran amparados por la segunda disposición vinculante del Cuarto Pleno Casatorio que expresa: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer”

#### **12.8. CASACION 225-2016.**

**CONSTITUYE MOTIVACION INSUFICIENTE NO TENER EN CUENTA EL IV PLENO CASATORIO AL ANALIZAR LA LEGITIMACION PARA INCOAR LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO. (CASACION 225-2016).**

Constituye motivación insuficiente indicar que la accionante no ostenta legitimación para incoar la demanda de desalojo por ocupante precario, por cuanto el inmueble sub litis cuenta con un titular registral, sin analizar previamente los alcances del Cuarto Pleno de Casación N° 2195-2011-Ucayali, de observancia obligatoria, y a partir de ello determinar si efectivamente ostenta o no legitimación para demandar. Artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado.

**12.9. CASACIÓN 1532-2016. LORETO.**

**PROCEDE DESALOJO PESE A HABER ADQUIRIDO INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN O HABER REALIZADO CONSTRUCCIONES SOBRE EL BIEN.**

Dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio. Base Legal: Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali. Lima, veintidós de noviembre de dos mil dieciséis.

**12.10. CASACIÓN 3417-2015. DEL SANTA.**

**NO SE REQUIERE TÍTULO POSESORIO DE FECHA CIERTA PARA Oponerse a la demanda.**

Sin perjuicio de ello, cabe agregar que del examen de la recurrida se aprecia que el *Ad quem* ha efectuado una interpretación de la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil (ver puntos 4.1 y 5.5 de la recurrida), de acuerdo con la interpretación que efectuara la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación número 2195-11, la cual (de conformidad con el artículo 400 del Código Procesal Civil) tiene carácter vinculante. Al respecto ha indicado con acierto: “una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Luego de establecido el concepto de precario (a la luz de dicha doctrina jurisprudencial vinculante citada), ha determinado que; precisamente, la situación fáctica de la demandada (y de la litisconsorte necesaria pasiva), encaje en el supuesto de hecho de dicha norma (artículo 911 del Código Civil), y como corolario ha estimado la fundabilidad de la demanda (lógicamente, luego de haber establecido, correlativamente, la legitimidad del accionante para solicitar la restitución de la posesión del bien, en su calidad de propietario, pues goza de tal facultad). En consecuencia, no se aprecia vulneración alguna de la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil.

### 13. DOCTRINA.

Haciendo una reflexión teórica del caso que me convoca relativa a las diferentes cuestiones jurídicas que plantean, podemos citar los existentes en Libro Quinto; Sección Tercera; Derechos Reales Principales:

**13.1. PROPIEDAD.-** La propiedad no es tarea fácil, depende del análisis que quiera dársele, frente a lo cual *Avendaño Valdez (2015, p. 282)* acertadamente dice que “la propiedad puede ser estudiada desde variados puntos de vista: económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico”.

Según *González Linares (2012) pag. 332*, “es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes”.

Dice *Vieira (pp. 664-665)* que la propiedad puede ser definida de la siguiente manera:

- Teoría del señorío, aspecto de disponibilidad de la cosa por el propietario. - Teoría de la personalidad, relación de pertenencia entre un sujeto y una cosa.

- Teoría de la pertenencia, la propiedad consiste en una relación de pertenencia entre una persona y una cosa. Para *Gama (p. 204)*, es la situación jurídica subjetiva compuesta por una serie de poderes, facultades, cargas, deberes y obligaciones que componen una relación jurídica compleja, caracterizada por la perpetuidad y exclusividad. Se tiene como objeto una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el propietario en atención a los intereses individuales, de manera compatible con los intereses de los no propietarios, colectivos, sociales y difusos.

A decir de *Morales Hervias (2012, p. 93)*, la definición de propiedad es compleja, “se refiere a la descripción de conductas permitidas al propietario, las que no puede realizar y las que debe realizar”. II. Características La propiedad presenta las siguientes

### 13.2. CARACTERÍSTICAS:

#### 13.2.1. Derecho real

Derecho real *Ius in re propria*. Es el principal derecho real frente a los demás. Es el derecho real por excelencia. El más completo y amplio de todos, plena *in re potesta*, el señorío total sobre la cosa que se vincula con la plenitud de la propiedad o principio de la universalidad del que nos habla *Valencia Zea (p. 152)*

La propiedad es un derecho real típico, el primero de todos, aunque cronológicamente, como hemos indicado, surgió primero la posesión. La propiedad se vincula con la posesión como *factum*. La posesión es el contenido económico de la propiedad (*Ramírez Cruz, 2004, p. 88*), es lo que permite el pleno ejercicio de sus facultades.

#### 13.2.2. Exclusiva.

También denominada excluyente. Dos personas no pueden tener en el todo el dominio de una cosa (*Mariani de Vidal, 2009, p. 298*). Esta característica se da en razón de que un bien solo puede pertenecer exclusiva y simultáneamente a una sola persona. Los terceros no pueden ejercer dominios que no le corresponden.

Como decía Ulpiano: - *Duorum in solidum dominium vel possessio esse non potest*, la propiedad exclusiva no puede ser en dos personas. - *Res in solidum non potest habere duos dominos*, una cosa en su totalidad no puede pertenecer a dos dueños. La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno. *El artículo 2508 del Código de Vélez* establecía que: “El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; mas pueden ser propietarios en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener”. En tal sentido, el bien corresponde al *domine*, salvo el caso de la copropiedad, aunque, como dice Chaves de Farias y Rosenvald (2009, p. 193), por el estado de indivisión del bien cada uno de los propietarios detiene una fracción ideal del todo.

La propiedad es exclusiva, contrario sensu, será otro derecho real. Es un derecho único del titular respecto a la cosa. *Peñailillo Arévalo (2014)* aclara que: La comunidad indivisa no constituye la excepción a esta característica; en ella varias personas son sujetas del mismo y único derecho de propiedad; el conjunto tiene, privativamente a los demás, el derecho de propiedad de la cosa en su totalidad y, entre ellas, la parte que pertenece a cada uno proindiviso. (p. 129, nota 149) El propietario tiene el máximo goce del bien, ningún otro sujeto respecto de un bien tiene tantas facultades como el propietario; quien tiene el dominio de una cosa no puede tener otro derecho real sobre la misma, *nemine res sua servit* (a nadie le presta servidumbre su propia cosa) como lo enunció el Derecho Romano (*Gatti, 1996, p. 73*).

Una forma de concretar esta característica, a decir de *Peñailillo Arévalo (2014, p. 129)*, es la facultad de excluir, i.e. el poder que tiene el dueño de impedir que terceros usen, disfruten o dispongan de su bien, *ius excluendi alios* (el derecho de excluir a otros). Así las cosas, los derechos reales permiten a su titular no ser mortificado por nadie, de allí que se diga que son excluyentes. El titular está investido del derecho de exclusión de terceros sobre el respectivo derecho o sobre sus distintas formas de uso o explotación. Es el contenido negativo de la propiedad. La regla es que sea el propietario quien usa el bien (núcleo positivo) y pueda excluir a terceros del contacto con el mismo (núcleo negativo); la excepción es que el tercero se beneficie de un bien que no es suyo o pueda entrar en contacto con él.

Como menciona *Peñailillo Arévalo (2014, p. 150)*, con base en el interés social del dominio, son tres las excepciones al carácter de exclusivo:

- El derecho de uso inocuo: es obtener provecho de una cosa ajena sin afectarla.
- El derecho de acceso forzoso (o coactivo): es el derecho de paso transitorio a una propiedad ajena.
- El principio de un mal menor: se puede aprovechar de una cosa ajena para salvar un bien de mayor valor que el daño que pueda causar un peligro inminente.

Es exclusivo, *no in toto*. De la propiedad se derivan otros derechos (usufructo, uso, habitación y otros de garantías), se desmembran de ella (derechos reales relativos o limitados). Sin propiedad, estos no pueden existir. Solo el derecho de propiedades demás derechos reales suponen, por lo menos, la concurrencia del derecho de propiedad. Cualquier derecho real menor coexiste tendencialmente con la

propiedad, mas esta puede existir sin la concurrencia de cualquier otro derecho real (Vieira, 2008, p. 662).

### 13.2.3. Absoluta.

Algunos la llaman ilimitada, indeterminada o soberana. Esta característica debe ser entendida no en el sentido literal de la palabra –absoluto–, sino como aquello que permite:

**a) Un señorío pleno sobre el bien** El titular goza de “todos” los atributos sobre el bien, el *summum facultatis*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que hace de la propiedad un derecho pleno, a diferencia de los derechos reales desmembrados, en los que se ejerce solo un señorío parcial sobre la cosa. La propiedad otorga al titular el mayor número posible de facultades (Musto, 2000, p. 388). La propiedad es el único derecho real que atribuye al titular todas las facultades sobre el bien, *summum in re potestad*. Ningún otro derecho real es igual a este, el resto son limitados o relativos en cuanto a las facultades que confiere. Todos los demás derechos reales, como diría Avendaño Valdez (2015, p. 283), son en realidad parte del derecho de propiedad y confieren solamente algunos atributos; la propiedad concede la plenitud de facultades sobre la cosa; la posesión solo es el ejercicio de algunos poderes y las desmembraciones del dominio (usufructo, uso y habitación) tienen solo algunos atributos de la propiedad, mientras que las servidumbres son meros actos del predio ajeno, como refiere el mismo autor (1997, p. 95).

El carácter absoluto está en relación a que se trata del derecho real de contenido más amplio y completo, es el derecho real mayor. En caso (hipotético) de que se suprimiese la propiedad, el usufructo pasaría a ser el derecho real de contenido más amplio. Es más, cuando se somete un bien a usufructo, se dice que la propiedad se transforma en un derecho vacuo, vacío, de allí que se le denomine nudo propietario, propietario desnudo, a quien cede un bien en usufructo; también, a causa de ello, se le llama al usufructo dominio imperfecto o desmembrado. Sin embargo, el carácter absoluto no hace de la propiedad un derecho irrestricto. Ya no rige el criterio que identificaba al propietario como el gran y único decisor de los destinos de su bien (individualismo). Hoy lo que prima es el interés de la comunidad (función social de la propiedad).

**b) Lo absoluto determina su carácter erga omnes (oponible a terceros) y el ius perseguendi.** (perseguir el bien dónde y con quién esté). Es un derecho oponible a terceros. Todos deben respetar la propiedad, correspondiéndole al propietario accionar la defensa de sus intereses. Contiene un aspecto personal, de relación del sujeto con el objeto, lo cual permite ejercer el *ius prohibiendi*, limitando que terceros ejerzan sobre la cosa actos no deseados por el titular. Sin embargo, también se argumenta que la propiedad es un derecho relativo, así como el resto de derechos. La propiedad puede limitarse (contenido negativo), por ejemplo, a través del:

- **Interés social:** Frente a esto, hay quienes sostienen que se trata de un derecho limitado o restringido, subordinado siempre al interés social (Art. 923 del Código Civil).

- **Abuso del derecho:** El derecho de propiedad debe ser usado midiendo el derecho de los demás, lo que se conoce como el principio de normalidad del ejercicio de los derechos, se descarta el carácter arbitrario y autoritario de la propiedad (*Art. 924 del Código Civil*). *Gutiérrez (2007, p. 142)* nos dice que la propiedad, como cualquier otro derecho, no puede ser absoluta, estando sujeta a innumerables limitaciones desde su nacimiento y en su ejercicio. Debemos deslindar el antiguo concepto de lo absoluto, consagrado en la Revolución francesa, que hacía de la propiedad un derecho natural, inviolable y sagrado, sin más reserva que la del poder del Estado de expropiar (*Alzamora Valdez, 2004, p. 102*). Actualmente, a la luz del principio de solidaridad, esta facultad se ha apaciguado en el Code 1, no existen propiedades ilimitadas, esa visión típica del individualismo liberal del siglo XIX está superada (*Vieira, 2008, p. 660*).

#### **13.2.4. Inviolable.**

El derecho de propiedad es inviolable (*Art. 70 Constitución Política del Perú*). *Ergo*, no puede ser quebrantada, vulnerada o infringida en sus aspectos de uso, goce y disposición (*García Toma, 1998, p. 133*). Su inviolabilidad es para todos, sea el Estado, terceros o acreedores, constituyéndose así en una garantía de indemnidad (*Gonzales Barrón, 2015, p. 3*). Entonces, dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad. La norma constitucional sobre la inviolabilidad de la propiedad coordina con la que exige indemnización en caso de expropiación, proyectando un principio general de nuestro Derecho Constitucional (*Seconda, 2013, p. 63*), según el cual, cuando un derecho patrimonial cede por razón del interés público o general frente al Estado o se sufre daño por la actividad del Estado o de los particulares, el daño debe ser indemnizado, y ello tanto si la actividad que lo produce es ilícita o ilegítima como si fuese lícita o legítima (*Seconda, 2013, p. 63*). En síntesis, la propiedad se presume libre; cualquier derecho real o personal que constriñe la propiedad debe ser probado, y en su contenido, duración y ejercicio se presume de la forma y modo menos gravoso para la propiedad (*Alvarez-Caperochipi, 1986, p. 40*).

#### **13.2.5. Interés social.**

Conocido también como la función social. Tiene como sustento la teoría social (*San Agustín, santo Tomás*). La doctrina civil, básicamente la corriente argentina, suele convenir que es *León Duguit*<sup>2</sup> (*Francia, 1859-1928*) el fundador de la teoría de la función social de la propiedad. Bien considera *Borda (2008, p. 217)* que este fue uno de los temas dominantes en el siglo XX y es que la propiedad tiene una función social que la legitima y dignifica, siendo el tema la conciliación de los derechos del dueño con los de la sociedad. Esta característica fue reconocida por la *Constitución de Weimar (1919)* y por la *encíclica Populorum Progressio del papa Pablo VI (1967)*. Debe determinarse el papel, el uso y la utilidad a la propiedad. Es el fin de la propiedad, lo que se conoce también como funcionalización. La propiedad es entendida al servicio de la sociedad, un *munus publicus*, una forma de hipoteca social, como lo entendió la doctrina social *Gaedum et Spes*. Más que un derecho individual, es una obligación social; de allí que se diga, de forma práctica,

que la propiedad es un derecho, pero también es un deber (Lôbo, 2015, p. 105). La función social de la propiedad es el “condicionamiento finalístico, cuya teleología es dada por el orden económico y social, y por la tutela del medio ambiente y el patrimonio histórico y artístico” (Gomes, 2012, p. 104). La propiedad “tiene” y “cumple” una función social: esto es, no es un derecho que pueda construirse como si estuviera en juego solamente el interés de un individuo propietario, como si la única “ley” que rige la utilización de los bienes fuera el bienestar del propietario. En suma, no es –como acostumbra a decirse– un derecho “egoísta”. El artículo 42 de la Constitución Política italiana de 1947 disponía que: “La propiedad privada es reconocida y garantizada por la ley, que determinará los modos de adquisición, de disfrute y sus límites, con el fin de asegurar una función social y de hacerla accesible para todos”. Por su parte, el artículo 14 de la Ley fundamental de la República Federal Alemana establece que: “La propiedad obliga. El uso de la propiedad debe contribuir al bien de la colectividad”. La función social, a criterio de *Penteado* (2008, p. 216), es una cláusula general que afecta a las situaciones jurídicas del derecho de las cosas, imponiendo a su titular un deber de actuar:

- i) de modo general, usar el bien con fines trans-individuales (medio ambiente, patrimonio cultural o histórico) y
- ii) de modo específico, cuando el titular de bienes de producción, optimizando su capacidad generadora, comparte los beneficios del bien con la colectividad. La sociedad y los ciudadanos en general no pueden ser pasibles de conductas egoístas del propietario, de allí que se tipifiquen ciertas conductas como el acaparamiento, especulación, adulteración (*arts. 233 al 236 del Código Penal*).

### 13.2.6. Perpetua.

*Semel dominus, semper dominus*; una vez dueño, siempre dueño. A diferencia de la vida del hombre, la propiedad no es temporal. Su duración es ilimitada, se goza *in lúmine tempore, per saecula saeculorum*. Muerto el *dominus*, la propiedad se transfiere *mortis causae e ipso iure* vía sucesoria a los herederos, principio de *saisine* (*Art. 660 Código Civil*), la herencia perpetúa la propiedad. La vigencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no de la vida del *dominus*. Como derecho real principal, la propiedad es imperecedera, perenne, eterna. “El dominio perfecto no reconoce limitación en el tiempo” (*Rojina Villegas, 2012, p. 263*). “La propiedad es perpetua porque la cosa le pertenece a su titular indefinidamente, salvo que él mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida deshacerse de ella o que un tercero, ante la falta de uso, la adquiera” (*Morales Acosta, 1994, p. 34*). Cambian los titulares, pero la cosa permanece y el derecho de propiedad, como tal, conserva su naturaleza jurídica. Nos dice *Velásquez Jaramillo* (2014, p. 204) y *Peñailillo Arévalo* (2014, p. 131) que debe entenderse la propiedad en dos sentidos: la propiedad dura tanto como dure la cosa y no se extingue por el transcurso del tiempo ni por el no uso. La perpetuidad, como indica *Gatti* (1996, p. 77 y ss.), tiene dos connotaciones:

- **Ilimitación en el tiempo:** no tiene límite temporal, subsiste indefinidamente en tanto no se extinga la cosa.
- **Inextinguibilidad** por el no uso: lo cual es característico de los derechos reales de la cosa propia, a diferencia de los derechos reales de la cosa ajena que se extinguen por el no uso. La excepción a esta característica es la usucapión, que

implica la pérdida del dominio por el transcurso del tiempo cuando el bien es poseído por un tercero. Por regla, a decir de *Avendaño Valdez (2012, p. 111)*, la propiedad no se pierde por el no uso, lo cual hace que la prescripción adquisitiva no afecte la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible (*Art. 927 Código Civil*); pero la excepción es que la propiedad y su relación con el tiempo solo se pierde por el abandono o no uso (*Art. 968, inc. 4*) y por la prescripción adquisitiva –paso del tiempo– (*Art. 950 C.C.*). Bien dice *Maisch (1984, p. 46)* que, conjugado con la perpetuidad de la propiedad, se encuentra el plazo de prescripción más extenso, el decenal, como forma originaria de adquirirla. La propiedad se extiende en el tiempo tomando como base la transferencia *mortis causae (Art. 660 C.C.)* y la imprescriptibilidad de la acción de reivindicación (*Art. 927 C.C.*). A luz de lo expuesto, la acción reivindicatoria es imprescriptible justamente por el carácter perpetuo de la propiedad. En caso el bien se adquiera por **usucapión** –transmisión de propiedad–, el propietario originario, al ser el anterior y no actual, carece de la acción de reivindicación (*Art. 927 C.C.*). A este carácter no se opone el hecho de que si otro comienza a poseer la cosa que el propietario no usa y lo hace durante el término requerido para la usucapión, el dominio se extinguirá, pero ello no se deberá al no uso, sino porque otro lo adquirirá por el juego de una institución distinta: la prescripción adquisitiva (*Mariani de Vidal, 2009, p. 300*). Una persona puede dejar de poseer la cosa por muy largo tiempo, incluso un plazo mayor del necesario para la prescripción, sea por su voluntad, por imposibilidad o contra su voluntad, pero mientras otra persona no haya adquirido por prescripción, seguirá siendo propietario (*Musto, 2000, p. 391*). *El Código de Vélez establecía en su artículo 2510* que: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que este pueda adquirir la propiedad por la prescripción”. Finalmente, por excepción, la propiedad es revocable y se configura cuando, en el título de constitución por su propia naturaleza o por la voluntad del agente o de las partes, se pacta una condición resolutoria, además de los casos de pacto retroventa, ello determina que la propiedad sea resoluble (*Gomes, 2012, p. 109*). Solo en algunos casos la propiedad es temporal, como el derecho de autor (solo setenta años contados desde el fallecimiento del autor).

### **13.2.7. Abstracción.**

En razón de que el poder del titular es independiente de las facultades que integran su contenido, puede extraerse una facultad sin que la propiedad se desnaturalice (*Peñailillo Arévalo, 2014, p. 133*).

### **13.2.8. Elasticidad Expandible o plástica.**

La propiedad confiere el atributo de elasticidad dentro de un contenido que se expande entre el mínimo y el máximo (*Chaves de Farias y Rosensvald, 2009, p. 172*). Elástica, a partir de su vocación de plenitud, la propiedad tiene el poder de contraerse y expandirse, al concurrir con otros derechos reales de inferior jerarquía (*Peñailillo Arévalo, 2014, pp. 133-134*) sin que ello afecte la calidad de propietario. Por citar un caso, el usufructo la contrae. El usufructuario adquiere las facultades de

uso y disfrute y el propietario pasa a ser un nudo propietario (desnudo); luego, cuando se extingue el usufructo, la propiedad se expande, regresando el uso y disfrute al propietario (vestido). Al cesar el derecho real de disfrute sobre la propiedad, esta (re)adquiere su dimensión original, su plenitud, el dominio completo –alodialidad– pasa a ser, nuevamente, una propiedad plena con todos sus atributos. **Los hermanos Serrano (2005, p. 86)** suponen la posibilidad de variar el contenido del derecho y su posterior recuperación volviendo al contenido original. La propiedad puede ensancharse o reducirse al mínimo sin que llegue a destruirse totalmente (*Arce y Cervantes, 2012, p. 51*). El derecho real pleno goza de la prerrogativa de expansión máxima sobre la cosa, **el límite que el derecho puede tener sobre la cosa es el físico** (*Penteado, 2008, p. 187*). *Vieira (2008, p. 668)* aclara que la elasticidad no es una característica exclusiva de la propiedad, existe igualmente en otros derechos reales menores. La propiedad puede expandirse y luego reducirse, regresando a su estado originario. V. g. Entrego en uso un bien (limitándolo) y luego, al cese de la relación, recupero las facultades (plenas).

### 13.3. POSESION.

Las posiciones discordantes acerca de la posesión se dan, justamente, por cuanto quien tiene el bien, de modo directo o indirecto, es persona distinta a su titular (*Lama More, 2012, pp.50 y 51*), lo que determina el estudio de los elementos constitutivos de la posesión. Así surgen teorías divergentes expuestas por dos juristas alemanes, los romanistas *Friedrich Karl von Savigny [1] (1779-1861)* y *Caspar Rudolf von Ihering [2] (1818-1892)*. En la segunda mitad del siglo XIX, analizaron la teoría posesoria en el Derecho romano –vigente en esa época como Derecho común– y plantearon posiciones contrapuestas en torno a la posesión. Finalmente, aparece *Raymond Saleilles (1855-1912)* con una teoría ecléctica. Estos tres autores, a decir de **Rojina Villegas (2012)**, son los campeones de la posesión (p. 594). Nunca existió una real polémica entre *Savigny e Ihering*. El primero nunca respondió, por lo menos no directamente, a las críticas que el segundo le hacía. Además, la obra de *Ihering; La voluntad en la posesión (Crítica del método jurídico reinante)* fue publicada en 1889 [3], i. e. 28 años luego de la muerte de *Savigny*. Por otra parte, la diferencia de edad entre los dos juristas (39 años) y el enorme prestigio de *Savigny* nunca propiciaron un debate en igualdad de condiciones entre el maestro y su discípulo. Téngase en cuenta que ambas teorías se expusieron antes de la entrada en vigencia del BGB de 1900, Código Civil alemán.

#### 13.3.1. Poder físico voluntario

Es la teoría subjetiva, también llamada clásica o tradicional. Fue planteada por *Savigny* en 1803, a los 24 años, en su obra *Tratado de la posesión según los principios del Derecho romano* (publicada en español Madrid, 1845), la cual fue escrita en tan solo 6 semanas. (4) Su obra marca un antes y un después en materia de análisis de la posesión en el Derecho romano, dado que busca aclarar el confuso tratamiento de esta institución. Nadie antes que él había analizado con rigurosidad científica el Digesto. La posesión es un tener más querer. Es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con el ánimo de propietario, la denominada detentación,

*animus detentionis*. Para que ese detentar se transforme en posesión, se requiere el *animus dominis*. Implica un querer, la respectiva consecuencia del tener. Está rígidamente sustentada en la teoría de la voluntad, *Subjevitäsoder Willenstheorie*. Así, detentación más animus es posesión, voluntad posesoria, *besitz willens*. Se resume en el corpus y animus. Ánimo de tener, *animus domini* y la tenencia *perse* de la cosa. El querer y detentar. Se expresa en la concurrencia copulativa de estos dos elementos, el intelectual (síquico, moral) y el material (físico, corpóreo).

Se resume en la siguiente fórmula: Posesión igual a *Corpus más Animus*. Así, Animus es la voluntad de tener la cosa. La posesión en nombre propio o posesión en concepto de dueño implica el poder de hecho que se ejerce sobre un bien determinado con la intención, por parte del sujeto, de tener la cosa o gozar del derecho como propio. Esta se diferencia de la mera tenencia o posesión en nombre ajeno.

- *Animus domini*. Intención de ser propietario. Existe cuando el poder físico sobre la cosa se ejerce sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos. Intención de hacer suya la cosa.

- *Animus rem sibi habendi*. Intención de tener la cosa para sí. Comportarse como dueño, *omnia ut dominum gessisse*. Ánimo de quedarse con la cosa. El animus *domini* (como propietario) y el animus *rem sibi habendi* (poseer la cosa para sí) implica ejercer el derecho real como propio (nomine proprio) y no poseer por otro (nomine aliene). Algunos autores utilizan ambos términos como sinónimos, fue Paulo quien los diferenció.

Para esta teoría, no son poseedores: el arrendatario, usufructuario, depositario, comodatario, pues a pesar de tener la cosa y tener *animus possidendi*, carecen del *animus domini*, saben que no son propietarios. No se trata de la convicción de ser titular (ser dueño), sino de comportarse como tal (*Peñailillo Arévalo, 2014, p. 325*). *In utroque terminis*, se consideran poseedores el usucapiente, el invasor, el ladrón al creerse dueños de la cosa (*opinio seu cogitatio domini*), se conducen y actúan como propietarios a pesar de no serlo, solo gozan de la posesión como un hecho—*ius possessionis*. Esta teoría estuvo reconocida en el Código Civil de 1852.

Artículo 465. “Posesión es la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí”. A decir de *Cuadros Villena (1994, p. 296)*, la teoría subjetiva está presente en algunas instituciones de los derechos reales en los que la intención es calificativo de ellas: Posesión de buena y mala fe cuyos efectos son tan diferentes para los frutos y la prescripción. Es tratada en el Código de Bolivia (artículo 87), Colombia (artículo 762), Chile (artículo 700), El Salvador (artículo 745), Italia (artículos 1140), Japón (artículo 180), Portugal (artículo 1251 y 1253), Quebec (artículo 921), Uruguay (artículo 646).

**La polémica.** Las teorías de los juristas alemanes *Friedrich Karl von Savigny* y *Caspar Rudolf von Ihering* tienen aún gran trascendencia en la doctrina jurídica moderna."

### 13.3.2. Poder físico

Es la teoría objetiva planteada por *Ihering* en 1889 en su obra *La voluntad en la posesión (Crítica del método jurídico reinante)*, publicada en español en 1896. Esta teoría se contrapone a la expuesta por *Savigny*, su maestro en la Universidad de Berlín.

Es un tener. La posesión es una situación de hecho. La tenencia de la cosa, *possessio corpore*. Solo basta el hecho de tener el bien, mostrar respecto de este un aseñoramiento, dándole el matiz económico. Es el corpus, la relación exterior entre el poseedor y la cosa. Implica un control sobre el bien. Se considera que la detentación es un concepto creado por la ley. Solo se requiere al sujeto y a la cosa; *el animus domini* –si bien existe– no es importante, en todo caso, debe hablarse de *animus o affectio tenendi* (voluntad de tener).

Este animus está implícito en el poder, es parte de sí. El corpus lleva consigo cierta intención de poseer, el elemento intencional está presente, pero no como exigible (*Peñailillo Arévalo, 2014, p. 326*).

Por tanto, se resume en la siguiente fórmula: Posesión igual Corpus.

Para esta teoría, son poseedores el arrendatario, usufructuario, depositario comodatario. Basta tener el bien para ser poseedor, independiente de la forma como lo obtuvo. Se tiene la *affectio tenendi* (tener), pero no tiene el *animus domini* (ser dueño). Es poseedor quien de hecho use el bien, se sirva de él, satisfaciendo su deseo o exigencia, i. e. todo aquel que tenga un vínculo fáctico, directo e inmediato (*Lama More, 2008, pp. 86 y 87*).

Esta teoría es mucho más amplia que la subjetiva.

Tiene como precedente el artículo 824 del Código Civil del 1936 (5) y está reconocida en nuestro Código Civil de 1984:

Artículo 896. “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Así como en la jurisprudencia, (6) el artículo 826 define a la posesión como el ejercicio fáctico de uno de los poderes inherentes a la propiedad, independientemente del *animus domini* de quien lo ejerza; en este sentido, según la teoría de la posesión de *Ihering* a la que se afilia nuestro Código sustantivo, en la posesión hay una relación de hecho establecida entre la persona y el bien para su utilización económica, no requiriéndose del animus”.

Esta teoría es tratada en la mayoría de códigos del Derecho comparado.

Así tenemos los Códigos de Alemania (artículos 854 y 855), Argentina (artículo 1909), Brasil (artículo 1196 y 1198), México D. F. (artículo 790), Suiza (artículo 919), Paraguay (artículo 1909), Perú (artículo 896), Puerto Rico (artículo 367), Quintana Roo (artículo 1779), Venezuela (artículo 771).

Como bien dice Lama More (2012, pp. 60 y 61):

“Esta teoría asegura a quienes conduzcan bienes –legítima o ilegítimamente– con interés propio y satisfaciendo su propia necesidad dando al bien una finalidad económica para su propio beneficio que no sean privados –o amenazados de privación– del bien, sino hasta que el órgano jurisdiccional decida a quién le corresponde legítimamente dicha conducción. Cualquier alteración fáctica, de origen privado, de ese estado de cosas, no resulta lícita y puede ser rechazada extrajudicialmente por el poseedor; o mediante los interdictos o acciones posesorias, según sea el caso. Por ello, en nuestro sistema patrimonial, será poseedor no solo quien reconoce en otro la propiedad, como es el caso de arrendatario, el comodatario, el usufructuario, etcétera, sino además quien no reconozca en otro la propiedad, como lo es el actual precario (artículo 911 del C.C.), el usurpador, el ladrón, quien se considere propietario del bien, sin serlo realmente, entre otros”.

### **13.3.3. Conclusión**

Siempre es bueno regresar a los orígenes de las instituciones, reconociendo a la doctrina como fuente primaria del Derecho. Hay diversas teorías acerca de los elementos constitutivos de la posesión. El poder físico comentado por *Ihering* es tratado en la mayoría de los códigos del Derecho comparado y viene a ser una teoría mucho más amplia y práctica, adaptándose al sinnúmero de relaciones jurídicas reales establecidas por medio de la posesión. En cambio, el poder físico voluntario de *Savigny* buscaba aclarar lo confuso que era esta institución. La teoría de *Ihering* frente a la de *Savigny* presenta una doble ventaja (i) simplifica el régimen de la prueba y (ii) delimita las anomalías de la posesión que tanto preocuparon a *Savigny*.

### **13.3.4. Resumen comparativo**

Una de las mayores dificultades que la doctrina apunta en el estudio de la posesión es realizar la distinción entre posesión y detentación (Gama, 2011, p. 75).

Teles de Menezes (2012, p. 114 y 115) nos resume las posiciones de *Savigny* e *Ihering* en la fórmulas algebraica desarrollada en el cuadro 1.

Para *Gomes* (2012, p. 38), la teoría de *Savigny* y de *Ihering* se distinguen en tres puntos fundamentales: la explicación de la naturaleza de la posesión; la fundamentación de la protección posesoria; y la determinación de los elementos constitutivos de la posesión.

Ambas teorías tienen, a decir de *Chaves de Farias & Rosenvald* (2009), un punto de partida en común: la detentación (p. 30).

**13.3.5. Derecho de Propiedad.** Dado su doble carácter (en nuestra constitución se reconoce a la propiedad no solo como un derecho subjetivo o individual sino también como una institución objetiva portadora de valores y funciones). El derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, las cuales se encuentran previstas legalmente. Ello obliga por un lado a que el estado regule su goce y ejercicio a través del establecimiento de límites fijados por ley y por otro lado impone al titular del derecho el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo. (CASACION N° 543-2010-LA LIBERTAD).

### **13.4. Las Clases de Posesión en el Perú.**

#### **13.4.1. Posesión Inmediata y Mediata.**

Según el artículo 905 del Código Procesal Civil “es poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud un título”, corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

El poseedor mediato es aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Poseedor mediato es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario, es aquel que cede la posesión quien confirió el título

El poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe, por ejemplo el inquilino que posee para el propietario.

#### **13.4.2. Posesión de Buena fe**

Prevista por el artículo 906° del Código Civil, “La posesión ilegítima es de buena fé cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

La buena fe es la convicción que tiene el poseedor de que su título es legítimo y eficiente, esa creencia deriva de la ignorancia o error de hecho o derecho sobre el vicio que invalida su título.

#### **13.4.3. Posesión de Mala fe**

Nuestro Código Civil expresamente no define la posesión de mala fe, la posesión de mala fe es aquella que se ejercita cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad. La mala fe es una posesión ilegítima y viciosa sin título o con título inválido, la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título.

#### **13.4.4. La Posesión Precaria**

La posesión precaria está legislada en el artículo 911° de nuestro Código Civil; el cual prescribe que: “La posesión precaria es la se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido”.

Como podemos apreciar es una posesión ilegítima, porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes, o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título, es una posesión ilegítima ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo tenemos las invasiones para fundar Pueblos Jóvenes y los Asentamientos Humanos Marginales.

Cuando el poseedor pierde la eficacia, ya que se extinguió los efectos del título, se trata de una persona que entro en posesión como poseedor ilegítimo y se transforma en poseedor ilegítimo al haberse vencido el plazo o haberse cumplido la condición resolutoria, como podemos ver en este caso no existe buena fe ya que el poseedor es consiente del fenecimiento del título que tenía y por lo tanto es poseedor de mala fe desde el momento que se extinguió su título, pues tiene conocimiento que este ha expirado y que está poseyendo indebidamente un determinado bien. Como por ejemplo el arrendatario, anticresista, usufructuario o comodatario quienes a pesar de haberse terminado el plazo aún continúan en la posesión

No se debe confundir la posesión ilegítima con la posesión precaria; ya que en la posesión ilegítima existe un título pero adolece de un defecto de forma o fondo, sin embargo en la posesión precaria se da por falta absoluta del título.

La posesión puede ser legítima o ilegítima, dependiendo de su conformidad o no con el derecho, siendo la posesión de buena fé y la posesión de mala fé una sub clasificación de la posesión ilegítima, la ilegitimidad de la posesión no sólo está dada por la existencia de un título viciado, es decir que adolece de alguna causal de nulidad o anulabilidad, sino que además esta se da cuando ésta se basa en un título el que el transfiriente carece de legitimidad para ello, es decir el defecto es de fondo.

---

[1]Seguidor de la Escuela Histórica del Derecho.

[2]Seguidor de la Jurisprudencia de intereses.

[3]El mismo Ihering indica en el prólogo “Por este tiempo, mi teoría no revestía la forma que más tarde he reconocido como verdadera; lo cual hace que no sienta haber tardado más de cuarenta años en publicarla. Entonces la denominaba la Teoría de la causa, y en esta obra, en el capítulo IX, va un examen crítico de ella desde el punto de vista de la prueba” (Von Ihering C. R., 1896, pp. 8 y 9).

[4] En las sucesivas ediciones, como precisa Mariani (2009), “Savigny va a haciendo agregados en forma de notas esclarecedoras de su pensamiento (algunas de las cuales, para ciertos autores, implican verdaderas innovaciones), en estas habla en general de ‘los autores’ que no han comprendido bien su tesis [...] pero no individualiza, ni para nada menciona a Ihering” (pp. 119 y 120).

[5] “Artículo 824. Es poseedor el que ejerce de hecho los poderes inherentes a la propiedad o uno o más de ellos”.

[6] Cas. 877-2003, La Merced–Junín, DOEP., 30/6/2005.

## **14. SINTESIS ANALITICA DEL TRÁMITE PROCESAL.**

### **14.1. HECHOS QUE MOTIVARON LA DEMANDA.**

El Ministerio de Defensa – Ejército del Perú interpone demanda de desalojo por ocupación precaria dirigiéndola contra Héctor Félix Polo Benítez, pretendiendo la desocupación del inmueble ubicado en el Jirón Coronel Rios número ciento ochenta

y tres; Villa militar; Distrito de Chorrillos, más el pago de costas y costos del proceso, bajo el fundamento de que es `propietaria del bien sub litis, al haberse construido en terrenos adjudicado al Ejército, y que mediante memorándum número doscientos once JBIENE, del seis de abril del dos mil uno, asignó el bien materia del litis al demandado por haber reunido los requisitos establecidos en el reglamento RE setecientos ochenta y dos- doce, por un tiempo de cuatro años o hasta que el demandado sea cambiado de colocación fuera de la guarnición, pase a la situación de disponibilidad o retiro, o cuando él o su cónyuge consigan casa propia. El demandado al haber sido dado de baja mediante RM mil novecientos catorce-dos mil tres-SG/GGE del doce de diciembre del dos mil tres, debió haber desocupado el bien en el plazo de treinta días de conformidad con lo establecido en el inciso c) del párrafo 25 sección quinta, del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército.

**14.2. CONTESTACION DE LA DEMANDA.-** Al contestar la demanda Héctor Félix Polo Benítez manifiesta, no tener la condición de precario sino la de arrendatario, asimismo que se le viene descontando de su remuneración la suma de doscientos cuarenta y ocho nuevos soles con ochenta y cuatro céntimos por concepto de casas de servicio.

**14.3. SENTENCIA DEL AQUO.-** El Aquí ha declarado fundada la contradicción e improcedente la demanda considerando que el séquito del proceso, se ha colegido que no obstante lo dispuesto en el Reglamento de casas de servicio, que exigía la inmediata restitución del predio en el plazo de treinta días. Del mérito de la resolución ministerial, es de inferirse que el demandado ha continuado en el uso del inmueble y por consiguiente en la misma condición de ocupante legítimo, como quiera que tampoco aparece haber sido notificado de la negativa del demandante a seguir asignando el uso del predio, no otorgando la calidad de precario sobre todo si de la boleta de pago aparece que el demandante hasta el dos de junio del dos mil cinco ha seguido cobrando derechos por ocupación del bien, situación jurídica que ubica al demandado en una situación distinta a la del precario pues su tenencia y dominio no estaría sujeta a la pérdida del título.

**14.4.SENTENCIA DEL A QUEM.-** Al ser impugnada el colegiado superior ha revocado la sentencia, apela que declara improcedente la demanda, reformándola declaró fundada, considerando que mediante resolución Ministerial RM N° 1914-2003-SG/CGE fue pasado a la situación de retiro por causal de renovación de cuadros, consecuentemente en virtud del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército artículo 25 inciso c), se ha producido la conclusión de la asignación del uso del inmueble materia del desalojo, en tal virtud el título del cual ostentaba la posesión ha fenecido, por consiguiente el emplazado se encuentra en la obligación de devolver el inmueble a la demandante, configurándose la de la precariedad de la posesión que éste ejerce respecto el bien sub litis. Siendo que la suma descontada al emplazado, no es por concepto de merced conductiva, sino por concepto de multa, responsabilidad pecuniaria y el pago de los servicios derivados de la

negativa de desocupar el bien materia de litis, descuento que fue autorizado por el mismo, conforme se puede apreciar en sus medios probatorios que adjuntó.

**14.5.CASACION 2646-2006.-** Existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando concurren los siguientes supuestos: a) El Juez establece determinados hechos a través de una valoración conjunta razonada de las pruebas aportadas al proceso b) Que estos así establecidos guardan una relación de identidad con los supuestos fácticos y una norma jurídica determinada, c) Que elegida esta norma como pertinente( solo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto la interpreta (y aplica) d) Que en la actividad hermenéutica el juzgador utilizando métodos de interpretación, al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma con la cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y particularmente el valor superior del ordenamiento jurídico como es de la justicia. El artículo novecientos once del código civil establece que la posesión precaria es la que ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas. Que la parte demandante sea titular del bien cuya desocupación pretende; y que la parte emplazada ocupe el mismo bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, uso, usufructo, comodato, superficie, anticresis entre otros del bien que detenta y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo o cónyuge del anterior propietario del bien o del actual inclusive. La posesión que el emplazado ejercía sobre el bien materia sub litis, mediante una asignación en uso que le otorgó el Ministerio de Defensa, subsistió mientras aquel se encontraba en actividad, pero una vez que paso a la situación de retiro, según lo señala el colegiado superior, éste ya no reunía los requisitos que estipula el inciso c) del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército, que se devolverá la casa por haber pasado a la situación de retiro en el plazo de treinta días después de la fecha de cambio de situación, por lo que el título que detentaba el ocupante feneció; en consecuencia, no ha existido interpretación errónea del artículo novecientos once del código civil. Por otro lado existe inaplicación de normas de derecho material, cuando el Juez de instancia omite aplicar una norma de derecho material determinada que es necesaria para solucionar el conflicto intersubjetivo de intereses. El recurrente denuncia la inaplicación del artículo mil seiscientos noventa y nueve del Código Civil, que señala que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento al plazo establecido por las partes sin que sea necesario el aviso previo por ninguna de ellas, asimismo el artículo mil setecientos del mismo cuerpo legal, establece que vencido el plazo del contrato si el arrendatario permanece en uso del bien arrendado no se entiende que hay renovación tácita sino que hay continuación de arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento, máxime si tal alegación no ha sido probada por el recurrente en el transcurso del proceso, motivo por el cual las normas denunciadas

como inaplicadas son impertinentes a la cuestión fáctica establecida en autos. Respecto a lo alegado que en autos se le viene descontando de su remuneración una suma por concepto de casa de servicio, debe señalarse conforme lo establece el artículo trescientos ochenta y cuatro del código procesal civil el recurso de casación tiene por fines esenciales, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo la unificación de la jurisprudencia nacional, advirtiéndose de lo expuesto que lo que pretende el recurrente es que se reexamine el material probatorio lo cual no procede bajo la causal denunciada.

## 15. OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO

El accionante al interponer una demanda de desalojo por ocupante precario, estaba procediendo a conminar a que el demandado devuelva, en bien en uso que se le había asignado, bajo las normas establecidas en el Reglamento interno de Casas de Servicio del ejército de Perú. Por lo que el demandado planteo una defensa dilatoria solicitando el rechazo de la demanda, arguyendo la falta de legitimidad para obrar del demandante; Suspensión de la demanda por no haber cumplido requisitos de forma y la Contestación propiamente dicha, haciendo una interpretación como si el caso reunía las características típicas de un arrendamiento y todo lo que ello conlleva. En lo que respecta al análisis debo decir que es un caso sui generis, por cuanto los pronunciamientos al partir del colegiado superior se han ajustado a derecho, por cuanto al demandado se le ha asignado en uso un inmueble, luego de haber sido admitido por haber cumplido con ciertos requisitos que exigía el reglamento interno de casas de servicio, y sometiéndose a las condiciones que, regulaba el inciso c) del art 25; del Reglamento. Más aún si se tienen en cuenta que por norma constitucional, las instituciones del estado se encuentran amparados por el Art. 168, que señala “*Organización y funciones de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional Las leyes y los reglamentos respectivos determinan la organización, las funciones, las especialidades, la preparación y el empleo; y norman la disciplina de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional. Las Fuerzas Armadas organizan sus reservas y disponen de ellas según las necesidades de la Defensa Nacional, de acuerdo a ley*”; En esa medida la sentencia de vista de la sala superior, fue confirmada por la Corte suprema, no obstante haberse pronunciado en la existencia de una interpretación errónea de los art 1699 y 1700; por parte del Juez de primera Instancia al establecer lo siguiente: El Juez establece determinados hechos a través de una valoración conjunta razonada de las pruebas aportadas al proceso; Que estos así establecidos guardan una relación de identidad con los supuestos fácticos y una norma jurídica determinada. Que elegida esta norma como pertinente (solo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto la interpreta (y aplica). El Juzgador utilizando métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma con la cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y particularmente el valor superior del ordenamiento jurídico como es de la justicia.

## 16. ANÁLISIS Y SÍNTESIS DEL EXPEDIENTE CIVIL

### 16.4. Análisis del problema

#### 16.4.1. Estrategia de defensa de la parte demandante

##### 16.4.1.1. *Sobre quién es el titular del inmueble*

El Ministerio de Defensa- Ejército. Ninguna de las partes cuestiona su titularidad. Para Este fin, nos hemos basado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil relacionado al desalojo por precario, las situaciones problemáticas y los problemas pendientes. (Manrique, 2015).

##### 16.4.1.2. *Sobre el mecanismo de adquisición de derecho de uso del inmueble*

El Ministerio de Defensa- Ejército del Perú, a través del servicio de Bienestar del Ejército, asignó en uso el inmueble materia de litis al demandado por haber reunido los requisitos establecidos en el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército(Loayza, 2019) :

- 1) Que sea por un período de cuatro años,
- 2) o hasta que el personal militar sea cambiado de colocación fuera de la guarnición, o
- 3) que pase a la situación de retiro o disponibilidad, o
- 4) que el titular o cónyuge consigan casa propia.

*1.1.1.2. Acerca del pase a retiro como causal de conclusión del derecho de uso del inmueble( Ramón, 2020).*

*El Ministerio de Defensa Mediante la Resolución Ministerial dispone pasar a la situación de retiro por la causal de renovación de cuadros al demandado desde fecha 01 de enero del 2004. Por tanto, se entiende que el demandado debió cumplir con desocupar el inmueble, en el plazo de treinta días, (inciso c); párrafo 25; sección V del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército).*

##### 16.4.1.3. *Sobre el requerimiento verbal previo*

Se argumenta que toda vez que el demandante ha requerido de forma verbal la entrega del bien inmueble, otorgado en uso; el demandado no ha cumplido con hacerlo, quedando autorizado para el inicio del proceso judicial tendiente a la recuperación de este, amparando su pretensión en el Art. 911 del Código Civil, el cual establece que la posesión es precaria, al haber fenecido el título que dio origen a la asignación en uso temporal del inmueble. (Álvarez, 2012).

*1.1.1.4. Fenecimiento del título como determinante de la condición de ocupante precario o inquilino como ocupante legitimado.*

La parte demandante estima que al haberse planteado el pase al retiro del demandado, se configura causal de conclusión de derecho de uso, convirtiendo al demandado en ocupante precario. (Silva, 2019).

*1.1 1.5. Carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial. Se invoca que no es obligatoria debido a que la Ley prohíbe al Estado en cualquiera de sus instancias conciliar. (Ruiz, 2020).*

1.1.2. Estrategia de defensa de la parte demandada

1.1.2.1. *Sobre quien es el titular del inmueble*

No cuestiona lo planteado en la demanda.

1.1.2.2. *Sobre el mecanismo de adquisición de derecho de uso del inmueble*

Señala que la asignación en uso del inmueble es por cinco años y no por cuatro.

1.1.2.3. *Acerca del pase a retiro como causal de conclusión del derecho de uso del inmueble.*

No responde sobre este extremo.

1.1.2.4. *Sobre el requerimiento verbal previo*

Exige que haya sido por escrito.

1.1.2.5. Fenecimiento del derecho de uso como determinante de la condición de ocupante precario o inquilino como ocupante legitimado.

El fenecimiento del derecho de uso lo ha convertido en ocupante legitimado. El demandado argumenta que no tiene la condición de precario sino de arrendatario; tal y como el demandante lo reconoce en su pretensión; por cuanto al suscrito se le ha asignado en uso el inmueble para que pueda vivir con su familia, desprendiéndose una relación contractual entre las partes.

1.1.2.6. *Carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial*

Solicita se declare la suspensión del proceso por incumplimiento de parte del demandante con efectuar la conciliación extrajudicial de acuerdo con ley antes de iniciar el proceso de desalojo. Conforme lo estipula el art 6 de la Ley N° 26872 de conciliación, establece el carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial, siendo un requisito de admisibilidad a que se refiere el art 9 y el 425 del Código Procesal Civil, donde señala que el demandante debe acompañar el Acta de Conciliación Extrajudicial., en los procedimientos judiciales en cuya materia se encuentra sujeto a dicho procedimiento previo.

**16.4.2. Sentencia del A quo**

**16.4.2.1. *Sobre quien es el titular del inmueble***

No cuestiona la titularidad.

**16.4.2.2. *Sobre el mecanismo de adquisición de derecho de uso del inmueble***

No cuestiona el mecanismo.

**16.4.2.3. *Acerca del pase a retiro como causal de conclusión del derecho de uso del inmueble***

No cuestiona el pase al retiro, pero el demandado deriva en otra condición diferente a ocupante precario.

**16.4.2.4. *Sobre el requerimiento verbal previo***

Sostiene que existió requerimiento verbal. No le otorga relevancia.

**16.4.2.5.** Fenecimiento del título como determinante de la condición de ocupante *precario o inquilino como ocupante legitimado*

Establece que el art. 25 del Reglamento de casas de servicio, dispone la obligación del ocupante en restituir el inmueble cuando ha pasado a la situación de retiro; sin embargo, esta condición no opera extrajudicialmente, resultando aplicables normas sustantivas y adjetivas de nuestro ordenamiento jurídico en cuanto aplicables a contratos de arrendamiento. (Castillo, 2015).

Señala que el demandado ha continuado en el uso del inmueble y, por consiguiente, en la misma condición de ocupante legítimo, como quiera que tampoco aparece haber sido notificado de la negativa del demandante de seguir asignando el uso del predio; no otorgando la calidad de precario sobre todo si de la boleta de pago aparece que el demandante hasta el dos de junio de 2005 ha seguido cobrando derechos por ocupación del bien, **situación jurídica que ubica al demandado en una situación distinta a la del precario, pues su tenencia y dominio no estaría sujeta a la pérdida del título. La posesión precaria, no resulta aplicable porque el predio aparece que fue dado en arrendamiento por propia voluntad del titular.** (Lama, 2007).

No obstante el reglamento de casa del ejército exigía la inmediata restitución del predio en un plazo de treinta días; en este orden, es de inferirse, que el demandado ha continuado en el uso del bien en la misma condición de ocupante legitimado, así como tampoco así notificado de la negativa de seguir usándolo por parte del demandante; por lo tanto, en esta instancia no corresponde otorgar la calidad de precario; más aún si se le está descontando en su boleta de pago los derechos por el uso del bien, en una situación distinta de precario, pues su tenencia y dominio no estarían sujetos a pérdida de título, por esta causal sin perjuicio de que el demandante pueda solicitarlos en la forma y vía procedimientos correspondientes, por cuyas motivaciones, y al amparo del 1699 y 1700 del código civil, fundada la contradicción e improcedente la demanda. (Mayta, 2019).

**16.4.2.6.** *Carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial.*

El A Quo sostiene que propuso que la parte demandada desocupe el inmueble en el término de seis meses, propuesta que no fue admitida por el demandado, pero si por el demandante. (Gaitán & Rodríguez, 2020).

**16.4.3.** Sentencia del A quem

**16.4.3.1.** *Sobre quién es el titular del inmueble*

No cuestiona la titularidad del buen inmueble sub litis.

**16.4.3.2.** *Sobre el mecanismo de adquisición de derecho de uso del inmueble*

No lo cuestiona.

**1.1.3.3.** *Acerca del pase a retiro como causal de conclusión del derecho de uso del inmueble.*

Fue pasado a la situación de retiro por causal de renovación de cuadros; consecuentemente, en virtud del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército, artículo 25 inciso c), se ha producido la conclusión de la asignación del uso del inmueble materia del desalojo.

#### *1.1.3.4. Sobre el requerimiento verbal previo*

No se pronuncia, se subtrae.

#### *1.1.3.5. Fenecimiento del título como determinante de la condición de ocupante precario o inquilino como ocupante legitimado*

En virtud de que el título del cual ostentaba la posesión ha fenecido; por consiguiente, el emplazado se encuentra en la obligación de devolver el inmueble a la demandante, configurándose la de la precariedad de la posesión que este ejerce respecto del bien sub litis. Siendo que, la suma descontada al emplazado no es por concepto de merced conductiva, sino por concepto de multa, responsabilidad pecuniaria y el pago de los servicios derivados de la negativa de desocupar el bien materia de litis, descuento que fue autorizado por el mismo, conforme se puede apreciar en los medios probatorios que adjuntó. (Díaz, 2020).

#### *1.1.3.6. Carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial*

No se pronuncia al respecto.

#### **16.4.4. Casación 2646-2006**

*En este extremo, no se sigue el esquema de los puntos anteriores, toda vez que la casación, conforme lo establece el artículo 384 del código procesal civil, tiene por fines esenciales, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, la unificación de la jurisprudencia nacional, advirtiéndose de lo expuesto que lo que pretende el recurrente es que se reexamine el material probatorio lo cual no procede bajo la causal denunciada.* (Yanqui, 2020)

Existe interpretación errónea de una norma de derecho material cuando concurren los siguientes supuestos:

- a) El Juez establece determinados hechos a través de una valoración conjunta razonada de las pruebas aportadas al proceso,
- b) que estos así establecidos guardan una relación de identidad con los supuestos fácticos y una norma jurídica determinada,
- c) que elegida esta norma como pertinente(solo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto la interpreta (y aplica),
- d) que en la actividad hermenéutica, el juzgador, utilizando métodos de interpretación, al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma con la cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y particularmente el valor superior del ordenamiento jurídico como es de la justicia.

El artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es la que ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. (Castro, 2020). La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas:

- Que la parte demandante sea titular del bien cuya desocupación pretende; y
- que la parte emplazada ocupe el mismo bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, uso, usufructo, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo o cónyuge del anterior propietario del bien o del actual inclusive. (Nolasco, 2020).

La posesión que el emplazado ejercía sobre el bien materia *sub litis*, mediante una asignación en uso que le otorgó el Ministerio de Defensa. La asignación subsistió mientras que el demandado se encontraba en actividad; sin embargo, una vez que pasó a la situación de retiro, este ya no reunía los requisitos que estipula el inciso c) del Reglamento de Casas de Servicio del Ejército, esto es, que se devolverá la casa por haber pasado a la situación de retiro en el plazo de treinta días después de la fecha de cambio de situación, por lo que el título que detentaba el ocupante feneció. En consecuencia, no ha existido interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil.

Por otro lado, existe inaplicación de normas de derecho material, cuando el Juez de instancia omite aplicar una norma de derecho material determinada que es necesaria para solucionar el conflicto intersubjetivo de intereses.

El recurrente denuncia la inaplicación del artículo 1699 del Código Civil, que señala que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento al plazo establecido por las partes sin que sea necesario el aviso previo por ninguna de ellas.

El artículo 1700 del mismo cuerpo legal, establece que, vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en uso del bien arrendado **no se entiende** que hay renovación tácita sino que hay continuación de arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento, máxime si tal alegación no ha sido probada por el recurrente en el transcurso del proceso, motivo por el cual las normas denunciadas como inaplicadas son impertinentes a la cuestión fáctica establecida en autos.

Respecto a lo alegado de que se le viene descontando de su remuneración una suma por concepto de casa de servicio, debe señalarse que, conforme lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil, el recurso de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional, advirtiéndose de lo expuesto que lo que pretende el recurrente es que se reexamine el material probatorio lo cual no procede bajo la causal denunciada.

## 17. Crítica

### 17.4.1. Respecto de la estrategia legal del demandante

Se tiene que en lo principal ha sido acertada. La fundamentación planteada en la demanda es la que ha terminado prevaleciendo. Además, ya existía un conjunto de precedentes que otorgaba una perspectiva favorable al demandante. Véase la abundante jurisprudencia de la Corte Suprema sobre prescripción adquisitiva, ocupante precario y posesión (Casación 3417-2015. Del Santa; Casación 1532-2016. Loreto; Casación 225-2016; Casación 4373-2015. Lima; Casación 3799-2016. Arequipa.; Casación 3902-2016. Arequipa; Casación 575-2017. Tacna; Casación 1663- 2017.Lima; Casación 2129-2017. Lima Norte; Casación 4742. Cusco).

#### **17.4.2. Respecto de la estrategia legal del demandado**

La estrategia del demandado ha sido fundamentalmente dilatoria. Su defensa técnica tenía claridad en que iba a ser bastante difícil quebrar la demanda. Estimamos que precisamente por esa razón es que desarrolló un conjunto de mecanismos dilatorios. Algunos fueron de forma( requerimiento verbal previo, que no son 4 años sino 5 años de período de asignación de derecho de uso del inmueble, el supuesto carácter obligatorio de la conciliación extrajudicial); pero el principal argumento dilatorio fue el del fenecimiento del derecho de uso, derivando en que tal fenecimiento lo ha convertido en ocupante legitimado. El demandado argumenta que no tiene la condición de precario sino de arrendatario; tal y como el demandante lo reconoce en su pretensión; por cuanto al suscrito se le ha asignado en uso el inmueble para que pueda vivir con su familia, desprendiéndose una relación contractual entre las partes.

Pero se han presentado otras maniobras que han tenido el carácter de artimañas. Es el caso de que afirmó que se le está descontando en su boleta de pago los derechos por el uso del bien, en una situación distinta de precario, pues su tenencia y dominio no estaría sujeto a pérdida de título. No obstante, más adelante, en el mismo proceso se determinó que el descuento argumentado obedecía al concepto de multa, responsabilidad pecuniaria y el pago de los servicios derivados de la negativa de desocupar el bien materia de litis. Se demuestra la mala fe en el extremo en que es el mismo demandado quien autorizó tal descuento.

#### **17.4.3. Actuación judicial**

Es necesario resaltar que el A quo no se pronunció adecuadamente sobre varios extremos; no obstante, hay cuestiones que no se verificaron, por ejemplo, determinar y verificar que lo argumentado y exhibido por el demandado se ajuste a la realidad; por ejemplo, los supuestos descuentos que le venían haciendo por el pago de los derechos por el uso del bien. Esta situación no verificada por el A quo llevó a que se haga pasar tales descuentos por concepto de merced conductiva, cuando en esencia se trataba de un concepto de multa, responsabilidad pecuniaria y el pago de los servicios derivados de la negativa de desocupar el bien materia de litis. Respecto de la actuación del A quem y la resolución de casación, consideramos que se ajustan en lo principal a Derecho.

### **18. Conclusiones**

1. Está probado que el Ministerio de Defensa- Ejército es el titular, propietario del bien inmueble sub litis.
2. Está probado que el mecanismo de adquisición de derecho de uso del inmueble se dio través del servicio de Bienestar del Ejército, quien asignó en uso el inmueble materia de litis al demandado por haber reunido los requisitos establecidos en el Reglamento de Casas de Servicio del Ejército.
3. Está probado que el pase al retiro del demandado determinó que se configure una causal de conclusión de derecho de uso del inmueble.
4. Está probado que dado de que se trata de un ocupante precario, solo bastaba con requerimiento verbal y no una notificación escrita del fin de la relación contractual.

5. Está probado que el fenecimiento de título determinó la configuración de ocupante precario, máxime si la suma descontada al emplazado no es por concepto de merced conductiva, sino por concepto de multa, responsabilidad pecuniaria y el pago de los servicios derivados de la negativa de desocupar el bien materia de litis, descuento que fue autorizado por el mismo, conforme se puede apreciar en los medios probatorios que adjuntó.

6. Está probado que la conciliación previa es un mecanismo que exime al Estado en todos los procesos judiciales.

### **19. Recomendaciones**

1. Todo documento con carácter probatorio presentado por las partes debe ser verificado con el propósito de determinar si tal elemento prueba realmente lo esgrimido por las partes.
2. En una sociedad como la nuestra, los casos de desalojo por ocupante precario son altamente numerosos. De ahí que es necesario impulsar la creación de más juzgados que aborden esta temática.
3. Por otro lado, la capacitación de los jueces resulta imprescindible. Es necesario fortalecer el conocimiento teórico de los jueces a fin de que sus resoluciones sean correctamente fundamentadas.
4. Es necesario que la Corte Suprema desarrolle una síntesis de criterios del conjunto de casaciones de los últimos 10 años sobre desalojo y ocupante precario. De esa manera, los procesos se resolverán de modo más técnico y fluidamente.

### **20. Aportes**

1. El Poder Judicial debe elaborar formatos para demanda de desalojo estableciendo orientaciones en cuanto a cómo diseñar los fundamentos de hecho y de derecho. De esta manera, la descripción fáctica podrá realizarse sin tropiezos.
2. Nuestro país debe avanzar en desarrollar el sistema registral a nivel nacional, a fin de que la inmensa mayoría de inmuebles se encuentren correctamente inscritos en Registros Públicos. Eso requiere inversión e infraestructura. No obstante, es un asunto de decisión política.
3. Se debe imponer multas contra los abogados que desarrollan medidas y mecanismos dilatorios, siempre y cuando se demuestre que ha existido mala fe en sus planteamientos.
4. Las universidades deben desarrollar investigaciones de carácter académico para la formación de abogados sobre los puntos más recurrentes en cuanto a disputas legales, especialmente en lo que se refiere a propiedad y posesión y los diversos problemas derivados como el ocupante precario, ocupante legitimado, posesión legítima e ilegítima. Es necesario realizar un esfuerzo de síntesis teórico-práctica de toda la jurisprudencia desarrollada hasta la fecha respecto del tema.

**21. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:**

- Alvarez-Caperochipi, J. (1986). Curso de derechos reales. (Vol. I). Madrid: Civitas.
- Arce y Cervantes, J. (2012). De los bienes. Ciudad de México: Porrúa.
- Avendaño Valdez, J. (2015). Derecho a la propiedad. Gutierrez Camacho, W. La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo. (3ª ed., Vol. I). Lima: Gaceta Jurídica.
- Borda, G. (2008). Tratado de Derecho Civil. Derechos reales. (5ª ed., Vol. 1). Buenos Aires: La Ley.
- Chaves de Farias, C. y Rosenvald, N. (2009). Direitos reais. (6ª ed.). Río de Janeiro: Lumen Juris.
- Gama, G. (2001). Direitos reais. São Paulo: Atlas.
- García Toma, V. (1998). Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993. (Tomo II, Vol. II). Lima: Universidad de Lima.
- Gatti, E. (1996). Propiedad y dominio. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Gomes, O. (2012). Direitos reais. (21ª ed.). Río de Janeiro: Forense.
- Gonzales Barrón, G. (2015). Derecho de propiedad y expropiación. Gutierrez Camacho, W. La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo. (Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- González Linares, N. (2012). Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales. Lima: Jurista.
- Maisch von Humboldt, L. (1983). Proyecto para un nuevo Libro Cuarto del Código Civil y exposición de motivos. Lima: Desarrollo.
- Mariani de Vidal, M. (2009). Derechos reales. (Vol. 1). Buenos Aires: Zavalia.
- Morales Acosta, G. (1994). La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada. Lima: Asesorandina.
- Morales Hervias, R. (2012). La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas.
- Priori Posada, C. Estudios sobre la propiedad. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Musto, N. (2000). Derechos reales. (Vol. 1). Buenos Aires: Astrea.
- Penteadó, L. (2008). Direito das coisas. (2ª ed.). São Paulo: Revista dos Tribunais.
- Peñailillo Arévalo, D. (2014). Los bienes. La propiedad y otros derechos reales. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Ramírez Cruz, E. (2004). Tratado de derechos reales. (2ª ed., Vol. I). Lima: Rhodas.
- Rojina Villegas, R. (2012). Derecho Civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión. (15ª ed., Vol. II). Ciudad de México: Porrúa.
- Seconda, M. (2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina. Revista de Derecho Privado(24).
- Valencia Zea, A. y Ortiz Monsalve, A. (2012). Derecho civil. Derechos reales. (11ª ed., Vol. II). Bogotá: Temis.
- Velásquez Jaramillo, L. (2014). Bienes. (13ª ed.). Bogotá: Temis.
- Vieira, J. (2008). Direito reais. Coimbra: Coimbra Editora.