

UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS
POLITICAS



LA OCUPACIÓN PRECARIA EN LOS CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO

TESIS PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

WILDER OMAR MORE PALACIOS

Chiclayo, de Enero del 2012

DEDICATORIA

Dedico la presente tesina a mis queridos Padres Wilder More Tesen y Ana Mary Palacios Preciado; por haberme dado la vida y por ser la razón de mí existir, ya que gracias a sus esfuerzos, trabajo y sacrificio, contribuye a mi formación basada en una educación sólida con principios morales.

A mí querido hermano Eddy Santiago More Palacios, quien siempre está presente apoyándome.

A mis verdaderos amigos que con su ayuda brindada hicieron de mi vida universitaria, una vida placentera y reconfortante.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme guiado durante todo el desarrollo de mi tesis y a mi asesor de tesis de la Universidad Cesar Vallejo; por la enseñanza brindada; que con su ayuda y tiempo brindado se ha llegado a la culminación del informe final.

INDICE

TITULO DE LA TESIS	1
DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
INDICE	4
INTRODUCCIÓN	7
CAPITULO I: ASPECTOS DE LA PROBLEMÁTICA	9
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.	9
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.	11
1.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.	11
1.3.1. Justificación Personal.	11
1.3.2. Justificación Doctrinal.	12
1.3.3. Justificación Normativa.	14
1.3.4. Justificación Jurisprudencial.	15
1.4. OBJETIVOS	20
1.4.1. Objetivo General.	20
1.4.2. Objetivos Específicos.	20
1.5. MARCO TEORICO	21
1.5.1. Antecedentes del Problema	21
1.6. BASE TEÓRICA	25
1.6.1. Análisis del Artículo 911 del Código Civil.	26
1.6.2. Significado de la Expresión Sin Título.	29
1.6.3. Significado de la Expresión El Título que tenia ha Fenecido.	35
1.7. FORMULACIÓN DE LA HIPOTESIS.	45
CAPÍTULO II: EVOLUCIÓN HISTORICA DE LA POSESIÓN Y DE LA POSESIÓN PRECARIA.	46
1. SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN DE LA POSESIÓN.	46
1.1. La Posesión en el Derecho Romano.	47
1.2. La Posesión en el Derecho Germano.	50
2. SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN DE LA POSESIÓN PRECARIA.	52
2.1. El Precario en Roma.	52
2.2. La Posesión Precaria en el Derecho Germano.	55
CAPÍTULO III: LA POSESIÓN Y LA POSESIÓN PRECARIA	56
1. ASPECTOS JURIDICOS DOCTRINARIOS DE LA POSESIÓN.	56

1.1.	Conceptualización de la Posesión.	56
1.2.	Naturaleza Jurídica de la Posesión.	62
1.3.	Fundamento de la Posesión.	66
1.4.	Elementos de la Posesión.	72
1.5.	Teorías sobre la posesión	73
	a. Teoría Savigny.	73
	b. Teoría Ihering.	75
	c. Teoría Saleilles.	80
1.6.	Clases de la Posesión.	82
	a. La Posesión Inmediata y Mediata.	82
	b. La Posesión Legítima e Ilegítima.	84
	c. La anterior clasificación nos lleva a dividir la posesión ilegítima en de buena o mala fe.	84
	d. La Posesión Precaria.	86
	e. La Posesión Viciosa.	86
	f. La Posesión Conducente a la Usucapión.	88
2.	ASPECTOS JURIDICOS DOCTRINARIOS DE LA POSESIÓN PRECARIA.	89
2.1.	Definición de la Posesión Precaria.	89
2.2.	Elementos de la Institución de Precaria.	93
2.3.	Clases de Precariedad.	93
3.	REGULACIÓN PROCESAL DE LA POSESIÓN PRECARIA.	95
3.1.	El Proceso de Desalojo por ocupante Precario.	95
	a. Finalidad del Proceso de Desalojo.	98
	b. Requisitos del Proceso de Desalojo.	98
	c. Sujeto Activo y Pasivo del Proceso de Desalojo.	98
	d. Limitaciones de los medios probatorios en el Proceso de Desalojo.	99
3.2.	¿El Poseedor Precario es un Poseedor Ilegítimo?	100
CAPÍTULO IV: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA RELACIÓN A LA FIGURA DE LA POSESIÓN PRECARIA.		108
1.	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	108
1.1.	Definición del Contrato de Arrendamiento.	108
1.2.	Clases de Contrato de Arrendamiento.	109
	a. Contrato de Arrendamiento a Plazo Determinado.	109

b. Contrato de Arrendamiento a Plazo Indeterminado.	112
2. FIGURAS AFINES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	112
2.1. El Comodato.	112
2.2. Compra Venta.	113
3.3. Subarrendamiento.	114
CAPÍTULO V: ANALISIS NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DEL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL SUPUESTO DE CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	115
1. LA REGULACIÓN NORMATIVA ACTUAL DEL OCUPANTE PRECARIO.	115
1.1. Análisis del artículo 911 del Código Civil.	116
1.2. Significado de la Expresión Sin Título.	119
1.3. Significado de la Expresión el Título que tenia ha fenecido.	124
2. LA JURISPRUDENCIA SOBRE DESALOJO POR CAUSAL DE POSEEDOR PRECARIO POR CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	134
2.1. El Poseedor Precario en el Contrato de Arrendamiento determinado e indeterminado.	135
2.2. El Poseedor Precario y el Servidor de la Posesión.	139
3. JURISPRUDENCIA DE LA FIGURA DEL OCUPANTE PRECARIO EN EL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO.	141
3.1. El Subarrendamiento.	141
4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 911 DEL CÓDIGO CIVIL.	143
4.1. Propuesta Legislativa	145
CAPÍTULO VI: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.	154
1. Descripción de los Resultados.	154
1.1. Fundamento de los Objetivos.	154
1.2. Fundamento de la Hipótesis.	159
2. Discusión de los Resultados.	164
2.1. Respuesta a la Formulación del Problema	164
2.2. Aplicación de Doctrina y Jurisprudencia a la Investigación.	164
CONCLUSIONES.	168
BIBLIOGRAFIA.	170

INTRODUCCIÓN

A través de la presente investigación se pretende superar los criterios contradictorios a la aplicación de la figura jurídica del poseedor precario en la conclusión del Contrato de Arrendamiento. Esta situación es producto de la imprecisa redacción del artículo 911 del Código Civil Peruano que establece que la "Posesión Precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido", el problema radica en los dos enunciados que contiene este artículo puesto que la doctrina y la jurisprudencia se ha pronunciado en diferentes sentidos respecto a los supuestos que deberían incluirse dentro de estos dos enunciados. Así un sector de Magistrados Supremos se inclina por la no inclusión de la conclusión del Contrato de Arrendamiento, como supuesto de fenecimiento de un título, sustentados más en el origen de la figura del poseedor precario en el Derecho Romano y en los que se entiende por éste en la Legislación Española, que en la concepción del texto actual de la norma, ya que al igual que en los demás contratos, el título que legitimaba la posesión del bien también puede fenecer por conclusión y por otro lado otro sector de Magistrados argumenta que para que se configure la precariedad del arrendatario es necesaria la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique la posesión.

Estas interpretaciones son erradas, pues el texto del artículo 911 es claro y preciso y no establece otro requisito, sino la ausencia del título o el fenecimiento del mismo, por ella a través de la presente investigación hemos abordado es tema tan interesante que se apuesto en debate en el foro y por los propios magistrados, por lo que para desarrollar el presente trabajo se estructura en 6 capítulos: en el primero se hará referencia al aspecto metodológico en la que nos permitirá poner las pautas y las directrices de nuestra investigación, en el segundo capítulo desarrollaremos la Evolución Histórica de la Posesión y La Posesión Precaria, para luego pasar al tercer capítulo en el mismo que se hablara acerca de la Posesión y Posesión Precaria lo que nos permitirá despejar y esclarecer algunas dudas sobre estas instituciones que es materia de la investigación; el cuarto capítulo abordará el tema del Contrato de Arrendamiento en Relación a la figura de la Posesión Precaria, a través del quinto capítulo desarrollaremos un análisis