

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS INFORMATICAS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL:

“El desalojo como cuestión jurídica, caso del Expediente

Judicial N°01849-2018-0-1501-JR-CI-01-Junín”

AUTORA:

Bach. Reyes Guevara, Zaida Gloria

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

ASESORA:

Dra. Benites Sapallanay, Urbana

ID ORCID: 0000-0003-0535-7976

DNI N° 09229575

LIMA – PERÚ

2023

INFORME DE SIMILITUD – TURNITIN



UPCI

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

INFORME DE SIMILITUD N°063-2023-UPCI-FDCP

A : **MG. HERMOZA OCHANTE RUBÉN EDGAR**
Decano (e) de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

DE : **MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR**
Docente Operador del Programa Turnitin

ASUNTO : Informe de evaluación de Similitud de Trabajo de Suficiencia Profesional:
BACHILLER REYES GUEVARA, ZAIDA GLORIA

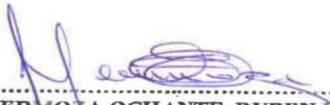
FECHA : Lima, 15 de agosto de 2023.

Tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de informar lo siguiente:

1. Mediante el uso del programa informático **Turnitin** (con las configuraciones de excluir citas, excluir bibliografía y excluir oraciones con cadenas menores a 20 palabras) se ha analizado el Trabajo de Suficiencia Profesional titulada: **“EL DESALOJO COMO CUESTIÓN JURÍDICA, CASO DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N°01849-2018-0-1501-JR-CI-01-JUNÍN”**, presentado por la Bachiller **REYES GUEVARA, ZAIDA GLORIA**.
2. Los resultados de la evaluación concluyen que el Trabajo de Suficiencia Profesional en mención tiene un **ÍNDICE DE SIMILITUD DE 27%** (cumpliendo con el artículo 35 del Reglamento de Grado de Bachiller y Título Profesional UPCI aprobado con Resolución N° 373-2019-UPCI-R de fecha 22/08/2019).
3. Al término análisis, la Bachiller en mención **PUEDA CONTINUAR** su trámite ante la facultad, por lo que el resultado del análisis se adjunta para los efectos consiguientes

Es cuanto hago de conocimiento para los fines que se sirva determinar.

Atentamente,



MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR
 Universidad Peruana de Ciencias e Informática
 Docente Operador del Programa Turnitin

Adjunto:

- *Recibo digital turnitin*
- *Resultado de similitud*

DEDICATORIA

El presente TSP va entregado en primer lugar a nuestro Dios y a todas las personas que son soporte para la culminación de este trabajo.

En segundo lugar, para mi familia por su apoyo incondicional, en especial los que provienen del cónyuge e hijos, para logros mejores.

AGRADECIMIENTO

Gracias a la “UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMATICA - UPCI” por ser mi Centro de Estudios y mi Alma Mater.

A la Docente Dra. URBANA BENITES SAPALLANAY, por brindarme todos sus conocimientos, experiencias, enseñanzas y su legado para culminar mi tarea emprendida.

Asimismo a todos los demás docentes brindándome todos sus conocimientos que llegar a ser una profesional en Derecho y que son tan gratos con mi persona.

**DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE
SUFICIENCIA PROFESIONAL:**

Yo, **Zaida Gloria Reyes Guevara**, con documento de identidad N° 08572188, y Bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática, en relación con el presente Trabajo de Suficiencia Profesional para acceder a la obtención del Título de Abogado declaro que su originalidad, autenticidad y realización personal, del material citado de sus fuentes originarias correspondientes y que en su ejecución se respetaron las disposiciones legales vigentes que protegen derechos de autor, entre otros. Es así que los resultados, conclusiones, ideas, doctrinas que he pergeñado son de mi absoluta responsabilidad.



Firma

Zaida Gloria Reyes Guevara

ÍNDICE

CARATULA.....	7
INFORME DE SIMILITUD – TURNITIN.....	2
DEDICATORIA:	3
AGRADECIMIENTO	4
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL:	5
ÍNDICE.....	6
INTRODUCCIÓN.....	8
CAPITULO I: Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional.....	12
1.1 Objetivos planificados para alcanzar las metas propuestas.....	20
1.2 Los supuestos que se toman como válidos y verdaderos puntos de partida	22
1.3 El uso del método adecuado para realizar el trabajo escogido.....	24
1.4 El planteamiento de las estrategias de solución del caso	31
1.5 La previsión del tiempo para realizar el trabajo.....	33
1.6 La previsión de operatividad de los Recursos humanos, materiales y financieros.....	38
1.7 El presupuesto de los costos que implica la realización del Proyecto emprendido.....	39
CAPÍTULO II: Marco Teórico	40
2.1 Antecedentes:	40
2.2 Diez (10) piezas de Doctrina relevantes.....	47
2.3 Dos (02) piezas de jurisprudencia sobre Desalojo por Ocupante Precario	53
CAPÍTULO III: Desarrollo de Actividades Programadas	55
3.1 Demanda.....	55
3.2 El Auto Admisorio del Proceso.	60
3.3 Contestación de la Demanda.....	62
3.4 Denuncia Civil:.....	67
3.5 Solicitud de rebeldía de la litisconsorte procesal.....	69
3.6 Declaración de rebeldía de Litisconsorte Procesal.	69
3.7 Audiencia de Pruebas.....	70
3.8 Audiencia Única.	73
3.9 Saneamiento procesal.	74
3.10 Alegatos de Ley.....	78

3.11	Sentencia de Primera Instancia.	78
3.12	Síntesis de la Apelación de la Sentencia.	78
3.13	Sentencia de Vista.	82
3.14	3.14 Síntesis del Recurso de Casación	82
3.15	Breve comentario del caso.	88
CAPÍTULO IV.- Resultados obtenidos.....		93
ONCLUSIONES.		107
RECOMENDACIONES.		109
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.		111
ANEXOS:.....		115
ANEXO N° 1: Evidencia de similitud digital.		115
ANEXO N° 2: Autorización de Publicación en Repositorio.....		121
ANEXO N° 3: Otras evidencias:.....		122

INTRODUCCIÓN

A través del presente Trabajo de Suficiencia Profesional, como egresada y bachiller en Derecho de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Peruana de Ciencia e Informática, pongo a su disposición **“EL DESALOJO COMO CUESTIÓN JURÍDICA, CASO DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N°01849-2018-0-1501-JR-CI-01-JUNÍN”**, el cual es una realidad permanente en nuestro país, previsto en el cuerpo textual de nuestro Código Civil, el cual contempla dos modalidades: el que se configura como parte de pago, según lo establece el artículo 1698°; y el del desalojo por vencimiento de contrato, de acuerdo al artículo 1699°.

Como una realidad procesal, el desalojo se tramita vía Procedimiento Sumarísimo que es de competencia de un Juez de Paz Letrado, en tanto no supere las 50 URP, que lo hace un proceso más corto, tanto en cuanto a plazos, que exige por tanto rapidez y sencillez.

Los sujetos que confrontan en este proceso son los propietarios de inmuebles en este caso los arrendadores y por el otro lado los posesionarios eventuales de los mismo, en este caso los arrendatarios.

En la historiografía jurídica de los últimos tiempos, en el Perú se presenta la situación en la cual sobre los arrendadores cae una gran desprotección, es decir de los propietarios de los inmuebles que confieren los arrendamientos, los que crearon 3 mecanismos de desalojo que se basan en contratos que permitieron seguir procedimientos cada vez más rápidos, eficaces y menos dificultosos, los cuales son:

1. Cláusula de allanamiento a futuro, acorde a la Ley N° 30201
2. El Proceso Único de Desalojo, el Decreto Ley N° 1177, que incluye en el contrato de los tres formatos requeridos en este Decreto Ley (FUA, FUAO y FUAL), los que le dan al contrato calidad de título ejecutivo, que permitirá una rápida ejecución en el Poder Judicial, lo cual en el país es una quimera.
3. Contrato con cláusula expresa de “sometimiento a la Ley de Desalojo Notarial, según la Ley N° 30933 y de “allanamiento futuro” o “Desalojo Notarial Express”

El objetivo del presente Trabajo de Suficiencia Profesional es abrirnos a otros horizontes más modernizantes y por lo tanto con más apertura a la globalización y al conocimiento jurídico sobre la materia, rompiendo en parte con ese viejo tradicionalismo que se está denunciando donde debiera primar cualquier sujeto que adquiriera la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio sobre el tercero adquirente de buena fe, por ejemplo, así como la modificatoria del artículo 952° del Código Civil vigente.

La finalidad del mismo es lograr el efectivo saneamiento jurídico de la propiedad, a partir del uso, solicitud y aplicación o ejecución oportuna de quien administra el cumplimiento de un Contrato de Arrendamiento, es decir, lograr que el poseedor de un bien pueda restituir la posesión de éste, a su propietario, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período determinado, como establecen las reglas del Título VI, Sección Segunda de Contratos Nominados del Libro VII de Fuentes de Obligaciones, que en muchas oportunidades para mayor seguridad puede incluso ser parte de los anales registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

En el mismo hilo conductor de la argumentación sostenida, es preciso señalar que el presente aporte académico se adscribe a la idea o tema central del ejercicio limitado de la posesión frente a la propiedad como categorías jurídicas de suma importancia, siendo que en este último caso, se define a la propiedad como todo un poder jurídico que va a permitir usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, atributos que se atribuyen al dueño del bien, según su naturaleza o destino que, hace presuponer el derecho a poseer o *ius possidendi*, es decir la manera como el propietario ejerce los demás atributos que lo invisten como propietario. En torno a ello, no deben soslayarse los caracteres de la posesión, como factor que genera las peculiaridades de la posesión precaria, la cual está prevista en el artículo 911° del Capítulo Tercero sobre Clases de posesión y sus efectos, Título I, Posesión, Sección Tercera sobre Derechos Reales principales de nuestro actual y vigente Código Civil, que se basan en que, la posesión precaria sólo es posible, cuando se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía, ha fenecido.

El método general empleado que se ha usado en la elaboración de este Trabajo es el método científico con un enfoque de investigación cualitativo de corte interpretativo, tipo de investigación básica, nivel de investigación exploratoria y diseño de investigación no experimental, de carácter transversal, en el punto específico del tema tratado. Los métodos específicos predilectos han sido los métodos hermenéuticos o interpretativos, por un lado, por el otro el argumentativo y también el método documental. Los procedimientos o técnicas de investigación empleadas son los instrumentos Ficha de investigación bibliográfica y hemerográfica junto a las Hojas Resumen del material consultado.

Es así como se pone a disposición de este imaginario auditorio, el presente esfuerzo de investigación, estimando siempre que nunca se puede dar por terminado ningún proceso sumarisimo sobre temas tan interesantes como es el relativo al Proceso Civil de Desalojo

por Ocupación Precaria, porque el mismo no es perfecto en todos sus detalles, pero si puede ser revisado y criticado en cuanto a la participación idónea de quien lo realiza.

CAPITULO I: Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional

El presente Trabajo de Suficiencia Profesional que se presenta para la Sustentación del Título Profesional de Abogado, se ampara en lo que se sustenta en el Reglamento Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI) que promueve la Superintendencia Nacional de Educación Superior (SUNEDU), a efectos que la aspirante a Abogado debe demostrar una capacidad teórica y práctica para el ejercicio de la profesión. Esto pasa sin embargo por una base de experiencia personal, así como de destrezas, habilidades y competencias que complementan lo antes citado a efectos de optimizar la formación general para este ejercicio profesional, tan útil e indispensable en el mundo laboral de hoy.

En mi caso, gran parte de mi juventud y sobre todo los últimos años, han estado vinculados al ejercicio práctico de la actividad abogadil, prestando atención y servicio jurídico y procesal directo o indirecto a profesionales del Derecho, en varios ámbitos de su ejercicio profesional, tanto privado como público.

En mi Proyecto de investigación cualitativa, en la apreciación del profesor (VALDERRAMA MENDOZA, 2014) citado en el opúsculo de (NIZAMA VALLADOLID & NIZAMA CHÁVEZ, 2020) éste guardando cierta analogía con lo argumentado, tendría fases o etapas, las cuales se pasan a identificar:

1. La fase exploratoria y de reflexión, donde se toma contacto con los temas que son de interés en el estudio, a efectos de adoptar decisiones sobre aspectos relacionados a la investigación, los que incluyen la identificación del problema, el planteamiento de cuestiones de investigación, la revisión documental de la literatura relevante y las perspectivas teóricas que van a sustentar el estudio.

2. La fase de planificación que incluye tres etapas:
 - a. La selección del escenario pertinente que entraña la idea de la decisión crucial que condiciona todo el desarrollo de la investigación.
 - b. La estrategia de investigación, que es herramienta de trabajo y responsabilidad del investigador para conocer la variedad y singularidad en el estudio de los fenómenos sociales; y
 - c. La redefinición del problema, estableciendo nuevas categorías y mejorando el proceso investigativo.

3. La fase de entrada en el escenario

Comprendería como primer paso, negociar el acceso que, requiere de tiempo, persuasión, formulación de convenios, tacto y sensibilidad hacia los ritmos y normas de la institución y personas implicadas, que viene luego de la selección de los participantes, constituyéndose en parte fundamental del trabajo cualitativo e implica el empleo de una serie de estrategias del investigador, sensible y abierto al tipo de muestreo intencional: a) De variación máxima, b) Por tipos de casos; c) Comprensivo; d) En red.

4. La fase de recojo y análisis de la información.

Estaría establecido por el esfuerzo de búsqueda o recojo del hallazgo de “datos ricos y profundos, así como del interés en la descripción de los hechos” (SOLÍS ESPINOZA, 2008).

Este recojo de datos como búsqueda y hallazgo se apoya en anotaciones hechas en libretas o cuadernos de bitácora, en la

observación, en la entrevista, etc. La finalidad de toda esta recolección de los datos es analizar y comprender las interrogantes de la investigación, a efectos de generar nuevos conocimientos.

5. La fase de retirada del escenario.

Significaría haber llegado al punto de saturación de la recolección de la información, poniéndose fin a ella, por lo que ya habría que retirarse del escenario de investigación, pues ya se han obtenido las ideas, creencias, imágenes mentales. Vivencias y experiencias que se han vertido en el lenguaje de las unidades participantes

6. Elaboración del informe final.

Se realizaría porque es necesario comunicar los resultados hallados a la entidad, persona o personas que apoyaron o financiaron el trabajo, y también para conocimiento de la comunidad científica, además de otros.

En consonancia con lo anteriormente explicado, superada la fase de exploración y reflexión, podría afirmar que me veo obligada a ingresar a la fase de planificación del presente Trabajo de Suficiencia Profesional el cual me va a conducir a tratar de encontrar el punto o los puntos sensibles, sobre el cual o los cuales se va a construir la estructura de trabajo emprendido.

Dicho punto sensible lo ubicamos en la problematización de la idea que me ha llevado al desarrollo del presente Trabajo de Suficiencia Profesional.

Tal idea partió del acceso y manejo del Expediente Civil que fue conseguido por mi persona, a efectos de examinar la naturaleza, características y singularidad del arrendamiento o alquiler de bienes inmuebles, respecto a otros temas que podrían ser igualmente interesantes. De acuerdo a su propia definición, el desalojo aparece como “un mecanismo jurídico que está orientado a brindar protección en algunas situaciones jurídicas en las que el poseedor de un bien, como actor mediato, requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor, como actor inmediato, en su condición de propietario con título que le confieren los derechos reales que se regulan en el Libro V, sobre Derechos Reales, concordado con los Libros VI sobre Obligaciones y VII sobre Fuentes de Obligaciones del Código Civil.

En este caso planificar implica partir de la idea del desalojo, como fenómeno socio-económico y jurídico, plantearse objetivos, soslayar hipótesis de trabajo o supuestos o hipótesis provisionales que son distintas a las hipótesis científicas donde se pretende saber si es verdadera y falsa, sino que, se toman como válidos y verdaderos puntos de partida para desarrollar la investigación o proceso de decisión adoptado que llevan a la convicción o intuición que conducirán a resultados y consecuencias positivas, aceptables o interesantes para el avance de las tareas, pues de no ser así, se abandonarán éstas, para tomar otras alternativas. También implica usar métodos científicos a usar que son distintos a los métodos de prueba y error que fluyen de las hipótesis de trabajo, a adoptar estrategias de solución a partir de habilidades de quien aprende e influye en la forma como procesa la información para alcanzar la meta planteada, además debe preverse el tiempo que se debe emplear para realizar la tarea emprendida, lo mismo que preverse los recursos que se van a emplear humanos, materiales y financieros.

Pero todo parte de una idea. Así se señala que de una buena idea se produce una buena ejecución que puede llegar lejos y de una mala idea no se puede esperar llegar a un triunfo. Y es que de la idea se abre la ruta de la investigación, porque se puede identificar el problema. En nuestro caso partimos de la idea del desalojo, es decir de una situación jurídico procesal, por tanto, adjetiva, pero que proviene de una realidad jurídica sustantiva, la existencia de la propiedad en el lado del arrendador y la existencia de la posesión en el lado del arrendatario, lo cual está previsto en el Libro VII del Código Civil, Título VI Arrendamiento, como Contrato Nominado, artículo 1666.

La problemática del Desalojo en la realidad en el proceso de globalización mundial.

Según la Organización de Naciones Unidas (ONU , 2023), la vivienda representa más del 70% del uso del suelo en la mayoría de las ciudades y determina la forma y la densidad urbana, proporcionando también empleo y contribuyendo al crecimiento, sin embargo, su sentido facilitador ha fracasado y se ha convertido en un factor de desigualdad social y económico.

Hoy día la vivienda se ha convertido en un factor de especulación motivado fundamentalmente por sectores inmobiliarios privados quienes han trabajado solamente bajo la lógica del rendimiento económico, desregularizándose el mercado y se ha debilitado el Estado.

Millones de personas sin hogar o con una habitación precaria carecen de instancia donde reclamar su derecho a una vivienda digna ya que los Estados han fallado asegurarles el goce de esa garantía fundamental.

Expertos de la ONU (Naciones Unidas, 2019) sostienen que “la crisis global de la vivienda tiene sus raíces en una crisis de acceso a la justicia porque el negar este acceso, la vivienda no se reconoce, entiende o aborda cómo un derecho humano”.

El 97% de las viviendas en los países desarrollados o en vías de desarrollo no son accesibles financieramente para quienes se destinaron inicialmente, es decir, la vivienda ya no es un factor de cambio sostenible que promueve la igualdad.

Se sostiene que, un tercio de la población mundial viva en asentamientos informales y tampoco es un accidente que ese tercio de habitantes siga creciendo en lugar de reducirse. Sí afirma que la vivienda no es hoy un factor igualador, sino que se ha convertido en un factor de desigualdad social y económico.

Para la ONU, el déficit de vivienda representa un reto, siendo que, en el año 2010, alrededor de 980 millones de hogares urbanos carecían de una vivienda decente, así como lo harán otros 600 millones entre los años 2010 y 2030.

Se prevé que otros mil millones de nuevos hogares se van a necesitar para 2025, con un costo aproximado de US\$ 650 mil millones por año o de US\$ 9 a 11 millones de millones en total. Además, la falta de calidad es mucho mayor que la falta en cantidad.

En el caso de América Latina y el Caribe (Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2016), hay que tener en cuenta la insuficiencia de viviendas adecuadas y la vulnerabilidad del hábitat, los cuales son reflejo de la situación económico y social que se vive.

La finalidad es formular objetivos orientados a la solución de la insuficiencia de viviendas, que se utilizan para resolver el déficit habitacional, cifra que busca sintetizar las deficiencias de vivienda y hábitat, déficit que cubre desde la ausencia total de vivienda a la

ausencia de condiciones que aseguren una vida digna, donde el déficit habitacional que guía programas públicos y de financiamiento de organismos multilaterales.

En el 2011, la CEPAL lo cuantificó en 22.7 millones de unidades, lo que se ha incrementado, en la medida en que se incorporen parámetros de seguridad, salubridad y calidad de vida más o menos rigurosos.

Desde el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) se definen así, al déficit habitacional como la combinación de requerimientos cuantitativos y cualitativos.

El déficit cuantitativo está determinado por la ausencia de vivienda a partir de dos condiciones:

1. Que el número de familias que comparten el mismo techo y comparten las facilidades de preparación de comidas, sea superior a una;
2. Que haya familias que habitan en viviendas que no pueden ser mejoradas dada la baja calidad de los materiales constructivos.

El déficit cualitativo el cual no incluye las viviendas consideradas en el déficit cuantitativo, definiéndose a partir de tres condiciones:

*Condiciones a deficiencia de la vivienda:

- Techo hecho de materiales no permanentes.
- Paredes y estructura hechas de materiales no permanentes.
- Suelos de tierra.
- Hacinamiento: más de tres personas por cuarto”.

Condiciones deficientes del vecindario: insuficiencia de infraestructura o servicios:

- Ausencia de agua potable con acceso por tuberías.
- Ausencia de cloacas o sistemas de disposición de aguas servidas
- Ausencia de electricidad.

En el 2006, el déficit habitacional se cuantificó en 18.7 millones de hogares urbanos. Para el 2011, CEPAL, lo cuantificó en 22.7 millones.

La aplicación de este análisis a la región condujo a que para 2012 el déficit estaba compuesto de la siguiente manera (las cifras en cada categoría no equivalen a la sumatoria de sus componentes. Por ejemplo, algunos hogares que carecen de saneamiento pueden carecer de agua potable):

1. Déficit cuantitativo: 6%

2. Déficit cualitativo:

- Carentes de infraestructura: 21%
- Carentes de electricidad: 4%
- Carentes de saneamiento: 15%
- Carentes de agua potable corriente: 9%
- Materiales deficientes: 12%
- Techo deficiente: 3%
- Piso de tierra: 6%
- Paredes deficientes: 2%
- Carentes de tenencia adecuada de la tierra: 11%
- Hacinamiento: 6%

En el Perú, la problemática de la vivienda (QUISPE ROMERO, ARIAS ÁVILA, & MAQUET MAKEDONSKI, 2005) se afirma que es de orden esencialmente cualitativo, es decir obedece a las malas condiciones de habitabilidad, precariedad habitacional, localización de la vivienda por su ubicación en lugares inadecuados y riesgosos.

Lo que no puede negarse es que la situación de la pobreza de la mayoría de la población peruana, no permite acceder fácilmente al mercado formal, como también a la existencia de políticas públicas inadecuadas que no han tomado en cuenta esta situación.

Actualmente los programas de vivienda no se interesan por el mantenimiento ni mejoramiento del parque habitacional sino por edificar viviendas nuevas con intermediación financiera de la banca comercial, es decir importa el lucro, no el bienestar.

El acceso a la vivienda del público da cuenta de los recursos necesarios, además de la posibilidad de contraer deudas a mediano plazo porque no se tiene un trabajo estable que le dé sustento y seguridad, que son condiciones necesarias para acceder al financiamiento bancario.

Planificar implica plantear objetivos, tanto de carácter general como de carácter específico.

1.1 Objetivos planificados para alcanzar las metas propuestas

El planteamiento de objetivos se relaciona con la complejidad del trabajo de investigación entre manos, porque va a permitir encaminar aquello que se configurará lo que se discute como problemática.

En nuestro trabajo, la problemática del desalojo va de la mano con el de la vivienda, la migración de los usuarios, el proceso de descentralización de las actividades humanas o desconcentración de las funciones de los funcionarios o servidores del sector público o privado, en lo estructural se relaciona con la pobreza y la exclusión.

El estudio enfatiza que “se necesita implementar un sistema integral de apoyo a la producción social del hábitat y de la Ciudad”.

El sistema indica que los programas de vivienda para enfrentar la solución son de déficit cualitativo y puede ejecutarse a partir de planes locales de vivienda articulados a los planes integrales de desarrollo de presupuesto participativo. Se carece de instrumentos financieros, no hay un fondo descentralizado para la vivienda popular, y de apoyo técnico, que está a cargo de las municipalidades, siendo necesario contar con la voluntad política del gobierno central.

El problema de la vivienda en el Perú “sería su mejora, con la reorientación de su política actual de vivienda estatal, que incorpore mayores recursos y programas específicos para el mejoramiento habitacional, frente a la actual política que prioriza la construcción de viviendas nuevas, pero bajo un enfoque sectorial”, que excluye a otros que están muy pauperizados en nuestra sociedad.

Estos objetivos tanto generales como específicos se encargan de dar unidad y establecer un hilo conductor a todo el trabajo.

Como se sabe la redacción del objetivo general (Tesis y Másters, 2023) al igual que los específicos deben cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Ser alcanzables.
- 2.- Factibles de ser medibles
- 3.- Ser concretos y claros
- 4.- Son relevantes para el área bajo estudio.

En este trabajo establecemos como objetivo general el siguiente.

Conocer las características principales del proceso de desalojo en el Perú, a partir de un caso específico -Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01-, en el periodo 2018 – 2022.

Y se tendrían como objetivos específicos los siguientes:

1. Determinar los elementos de jurisdicción, acción y competencia en el proceso civil peruano, incoado en el Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01-, 2018-2022.
- 2.- Identificar a los sujetos del proceso civil peruano, incoado en el Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01, 2018 -2022.
- 3.- Examinar aspectos esenciales de la actividad procesal en la causa civil peruana, incoada en el Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01, 2018-2022.

1.2 Los supuestos que se toman como válidos y verdaderos puntos de partida

Éstos que se consideran así para el desarrollo de la investigación del trabajo escogido son las denominadas también hipótesis de trabajo, en el entendido conviccional o de intuición que su empleo va a conducir a la obtención de resultados y consecuencias positivas, aceptables como mínimo para sostener el avance de las tareas emprendidas.

Si estos supuestos no permiten alcanzar los resultados propuestos, entonces van a ser tomadas como otras alternativas y siendo que, los asuntos relacionados con estos temas se dan en el entorno de lo que se trata como derechos reales y se relaciona con la solución de problemas que se vinculan a los usos de las propiedades, las hipotecas, las garantías mobiliarias, entre otras, por lo que se debe buscar la ayuda de abogados que dominen la materia que está comprendida en el Libro V del Código Civil y para estos efectos concretamente al Título I sobre Posesión y Título II sobre Propiedad, Título III sobre Propiedad Predial, Título IV sobre Uso y habitación, lo que debe concordarse con el Libro VII sobre Fuentes de las obligaciones, Sección II sobre Contratos nominados, Título VI sobre Arrendamiento, Capítulo I al VII.

Considerando lo anterior, es preciso comprender lo que significa el Poseedor Precario, para lo cual es preciso desmenuzar dichos vocablos, es decir Poseedor y Precario.

Para efectos del uso de las hipótesis de trabajo a diferencia de las hipótesis científicas, no son susceptibles de probarse sino más bien, solo de acreditarse la utilidad de su uso, para obtener resultados que le otorgan beneficios a quien las utiliza.

En este caso al tratarse de un caso de Desalojo de un Poseedor que tiene la condición de Ocupante Precario, debemos considerar el uso del supuesto de trabajo a nivel de:

1. O inquilinos
2. O invasores
3. O usurpadores
4. O a propietarios de un bien social.

En cada situación el manejo concreto del caso, no nos debe llevar a confundir la posesión con la propiedad, pues en el lenguaje ordinario, el uso indiscriminado de estos vocablos no nos puede llevar a confusión.

No puede olvidarse que para el Derecho, posesión y propiedad no son lo mismo, al punto que la posesión es sustancialmente un hecho de dominio sobre el bien, mientras que la propiedad es un derecho de dominio, en virtud de un título.

En esta situación si utilizamos el supuesto de trabajo con la condición de inquilino, entonces estamos asumiendo que éste se regiría estrictamente por lo que establece el artículo 1666° del Código Civil, relacionado con el Arrendamiento, situación que lleva a que el sujeto esté supeditado a obligaciones y derechos dentro de esta escala normativa.

En cambio, es un poco distinto considerar como ocupante precario a sujetos que tienen la condición de invasores,

O del inquilino que se mantiene en la posesión a pesar que su contrato de arrendamiento ya está vencido o fue resuelto por falta de pago.

O del caso del usurpador de una propiedad inmueble, una casa o un solar, por ejemplo

O del caso del poseedor de favor que cuenta con la aquiescencia de propietario que por la amistad y buena fe que le tiene, le confiere provisionalmente la posesión de su casa, sin conferirle ningún tipo de renta, a condición que le restituya cuando él se lo pida, pero que al pasar el tiempo y el propietario le exige desocupe el inmueble, éste se niega, siendo que a partir se configura la tipicidad propia del poseedor precario.

Si no atenemos al fundamento o base legal a invocarse, si asumimos la condición de ocupante precario, nos atendremos a lo que dispone el artículo 911° del Código Civil, que tipifica meridianamente la posesión precaria.

Si nos atenemos a los otros supuestos como el de los invasores, usurpadores o propietarios provisorios de un bien social, ellos estarían comprendidos en el artículo 905°, 906°, 908° del Código Civil, relacionado con la posesión mediata o inmediata, o con la posesión ilegítima de buena fe o la posesión de buena fe que cosecha frutos, entre otros analógicamente permitidos.

1.3 El uso del método adecuado para realizar el trabajo escogido

El proceso de planificación de nuestro Proyecto de Investigación Cualitativa que además contiene la recolección, el análisis de información, entre otras actividades primarias, se caracteriza por la descripción y la comprensión de la realidad, antes que de ocuparse de la cuestión que predice y asume el control del problema. Por eso se dice (ARANZAMENDI, , 2015) que, éste es también un protocolo o diseño de un Plan de Trabajo que va a servir de instrumento para el cumplimiento del itinerario que desarrolla el

trabajo de investigación. Es así que, contiene los presupuestos fundamentales que se encuentran estructurados y sistemáticamente delimitados al problema, a su objeto, a sus variables, a su marco teórico, a su hipótesis y en amplitud a su metodología.

Para nuestro caso, en la apreciación de (RAMÍREZ ERAZO, 2010), el proyecto de investigación esbozado “es una construcción conceptual donde se organiza, planifica, formula y se registra sistemática y racionalmente las estrategias de solución del problema”.

En la apreciación del precitado NIZAMA VALLADOLID y Otra, (2020), “cada investigación cualitativa tiene su propia sustancia y su propio método”, aunque existiría un variado menú de “métodos”, dentro de los cuales destacan: el estudio de casos, la observación participante, la entrevista profunda, la investigación participativa, la fenomenología, la historia de vida, además de lo que sostiene (RIVAS ÑAÑEZ, 2014) de una teoría fundamentada, la etnometodología, el grupo de discusión o entrevista grupal, el interaccionismo simbólico, la investigación acción participativa, el método etnográfico, el método de la complejidad social, además de otros.

Para los efectos del presente trabajo y por sus propias características, es necesario recurrir al Método de Análisis Documental que utiliza técnicas diferentes de recolección de datos, dentro de las cuales, la más importante es la Revisión Documental, la cual correspondería al grupo de los métodos cualitativos, debiendo al mismo tiempo que ser complementado con los métodos también cualitativos como son el Método exegético o de interpretación de textos de manera rigurosa y objetiva, el Método Hermenéutico que implica un proceso sin el cual el investigador navega entre las partes y la totalidad del texto para el logro de una comprensión adecuada del mismo y el Método de Argumentación Jurídica que significa dar razones a favor o en contra de un hecho, a efectos de convencer a los juzgadores, de las distintas teorías de un caso y del mejor argumento que debe propende a ganarlo.

Las técnicas de este método de análisis documental consisten en la realización de una investigación y recopilación de información, a partir de una revisión de distintas fuentes documentales, siendo importante aclarar que, como técnica de recolección de datos, en algunas situaciones puede presentar complicaciones, de manera especial, porque el investigador debe actuar con buen criterio, tanto de análisis como de selección de fuentes.

Es preciso señalar que el trabajo y análisis de documentos, no necesariamente nos muestra una información objetiva, sino que en algunas oportunidades dicha documentación puede ser alterada con la intención de obtener algún beneficio personal, a veces espurio.

Por esto, se recomienda que cualquier análisis y evaluación de documentos que se va a emplear en la facción de un proyecto heurístico de trabajo académico, debe recolectar y emplear datos, previa verificación de la validez de su procedencia o sus fuentes, por lo que la necesaria revisión de los documentos de análisis se establece como una de las técnicas de recolección de datos más recurridos por la comunidad de profesionales que acumula experiencia en ese tema.

También se va a emplear el Estudio de casos judiciales, donde existe todo un proceso previo de indagación con un examen casi detallístico, sistemático, comprehensivo y profundo de lo que es objeto de interés.

Se ha sostenido que, el estudio de casos presenta los siguientes caracteres: es particularista, al mismo tiempo que descriptivo, heurístico e inductivo, donde se van a emplear la técnica de la descripción del objeto de estudio, al mismo tiempo que las artes de la narración y la literatura donde se van a describir, producir imágenes y analizar situaciones que van de la mano con el debido registro del caso.

En este contexto se tiene el método para la solución de casos jurídicos que según señala (ADAME GODDARD, 30 - 2003) es parte del método jurídico común que sirve para la discusión de casos jurídicos de cualquier materia.

El método en este caso sería propio del razonamiento prudencial o juicio práctico, es decir del juicio ordenado a definir la conducta que una persona debe practicar en cierta circunstancia.

El razonamiento prudencial que es propio del Derecho, está orientado a definir la conducta para lo cual se le llama prudencia de lo justo o jurisprudencia.

Se distinguen dos tipos de jurisprudencia según sus finalidades: La jurisprudencia judicial que es la que se propone concluir qué hacer para resolver un litigio actual, y la jurisprudencia cautelar, que es la que se propone concluir| qué hacer para evitar un conflicto posible.

El razonamiento jurídico es un razonamiento prudencial e igualmente el mismo, comprende tres etapas: 1) la deliberación; 2) el juicio y 3) la conclusión práctica o decisión.

En la deliberación encontramos dos aspectos del problema: i) Los hechos que constituyen el caso, y ii) las posibles reglas jurídicas aplicables al mismo.

En la práctica profesional, la deliberación sobre los hechos suele llevar tiempo, pues son narrados al abogado por personas que no conocen el Derecho que afirman u omiten cosas que no interesan para el proceso, a ellos sí, pero que el verdadero jurista debe aprender a escuchar y ser sagaz para preguntar.

En la jurisprudencia judicial, El análisis de los hechos es concomitante al de las pruebas que demuestran la existencia de los hechos, por lo que para resolver el caso, el juez debe considerar únicamente los hechos debidamente probados. En el análisis de las reglas jurídicas hay una tendencia a observar todas las reglas jurídicas que se aplican al caso,

entre las cuales está la doctrina, los diversos tipos de leyes y los precedentes judiciales que son de observancia ejemplar y obligatoria. Se debe determinar qué reglas se deben aplicar primero y las fuentes de donde pueden consultarse, labor que resulta complicada, dada la multitud de normas, reglamentos, disposiciones administrativas, variedad de opiniones y la multitud de precedentes judiciales, a pesar que hoy los medios electrónicos faciliten, la consulta de las fuentes.

Luego se deben considerar las distintas reglas que pueden posiblemente aplicarse, con la finalidad de elegir cuáles son las realmente aplicables al caso, para lo que es necesario el análisis de los hechos, hacer un juicio sobre la aplicabilidad de las reglas al caso concreto. Se dice que una regla es aplicable a un caso, cuando los hechos previstos por la regla, se corresponden con los hechos del caso.

En el presente caso, el primer caso para determinar las reglas que van a ser aplicables, deben partir de ubicar el caso entre las instituciones jurídicas conocidas, por ejemplo, tratándose de un proceso de desalojo por ocupante precario, se infiere que la institución jurídica de la posesión precaria es parte, pero no contiene todos los caracteres y atributos de toda la propiedad, por lo cual tiene su conjunto de reglas. En tal sentido, advertido que el desalojo pertenece a la institución de la posesión precaria, es fácil elegir la regla o las reglas de dicha institución que es exactamente aplicable al caso. Si no fuese posible encontrar una regla propia al caso, ni otra que le pueda ser aplicada analógicamente, el jurista tiene que remontarse a los principios jurídicos para extraer de ellos, y con base en ellos, una nueva regla que proponga como aplicable al caso.

En el caso de aplicación de una regla por analogía (interpretación analógica) o de proposición de una nueva regla (integración de una regla), el jurista tendrá mayor dificultad para demostrar ante el juez la aplicabilidad de la regla elegida.

El juicio sobre lo justo o el planteamiento del caso.

Para ADAME (2003), ésta es la etapa más importante para la recta solución del caso, la cual consiste en contemplar el caso desde la perspectiva de las reglas aplicables, para así determinar cuál o cuáles son las cuestiones jurídicas que implica, resolverlas demostrar la veracidad de la solución.

Plantear el caso significa examinar los hechos, a la luz de las reglas jurídicas aplicables, a efectos de juzgar si hay ahí alguna conducta que una parte deba practicar respecto a la otra. Por su importancia, a esta etapa debe estar destinada la discusión de los casos en cuestión. Comprende tres actos de intelectualidad: i) la definición de la cuestión; ii) la respuesta personal a esa cuestión; y iii) los argumentos para demostrar la veracidad de la respuesta.

1. La definición de la cuestión busca determinar si una parte debe en justicia algo a la otra, es decir si hay incumplimiento de algún deber jurídico. Por ejemplo, si los hechos se analizan desde la perspectiva del desalojo por ocupación precaria, la cuestión debería responder a la siguiente interrogante ¿ha habido desalojo por ocupación precaria?. Para la definición la cuestión, basta considerar las reglas que se eligieron como aplicables al caso y desde esta perspectiva determinarla.
2. La respuesta es simplemente la afirmación o la negación acerca de la cuestión planteada, si hay desalojo por ocupación precaria o no lo hay, sencillamente. La respuesta afirmativa implica el señalamiento de un deber incumplido por una de las partes, que la otra puede exigir. La respuesta resulta favorable a la posición del posible actor o demandante, o podría darse que la respuesta a afirmativa sea favorable al posible demandado, cuando la cuestión se ha planteado desde la perspectiva de éste. En el caso que es motivo del trabajo emprendido, si el

demandado demanda la restitución del inmueble que fue objeto de arrendamiento que dice ser de su propiedad y de haber sido arrendada por un año, y el poseedor arrendatario demandado, alega que el contrato de arrendamiento fue pactado por dos años y el plazo ya se ha cumplido, entonces, admitiendo que el titular de la propiedad es el demandante, sin embargo, el objeto de la prestación ya se ha cumplido; en ese caso la respuesta afirmativa le favorece al demandante y al mismo tiempo, perjudica al demandado.

3. La argumentación viene a ser la referencia a verdades conocidas en el caso que no son otras que verdades de derecho y de hecho y van a demostrar la veracidad de la respuesta. Si en nuestro ejemplo, desalojo por ocupación precaria, los argumentos pueden ser:

- a) El desalojo por ocupación precaria implica que la posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía, ha fenecido (verdad de derecho);
- b) En el caso esta parte está ejecutando su derecho de posesión sobre la propiedad inmueble alquilada con el título que es el contrato de arrendamiento como pacta stant Servando, el mismo que, además, a la fecha, ya ha fenecido (verdad de hecho);
- c) Por lo tanto, en este caso, hay causal para un desalojo por ocupación precaria.

Los argumentos que deciden la cuestión controvertida, como se observa en el ejemplo propuesto, provienen de la misma definición de la institución jurídica aplicable al caso.

Pueden sostenerse otros argumentos que pueden provenir de consideraciones externas, como las circunstancias, la edad, el tiempo, las diferencias o similitudes respecto a otras situaciones y casos, o dado su mayor o menor importancia, entre otras más.

4. La decisión de determinación de la conducta a seguir.

Como consecuencia del resultado de la etapa de juicio o planteamiento del caso judicial, con sus tres momentos de definición de la cuestión, respuesta y argumentación, es la respuesta fundada o sea la respuesta con argumentos acerca de si en el caso, una parte debe en justicia algo a la otra. Es decir que en el juicio se debe advertir algo por el que se afirma o niega algo que ya es: hay desalojo. En este caso, existe un juicio de la razón especulativa o teórica que simplemente afirma o niega algo que ya existe. Sin embargo, falta aún la etapa para concluir el razonamiento jurídico que es la determinación de la conducta a seguir, es decir de la conducta practicable, que es característico de la etapa del razonamiento práctico, referido al juicio, no de lo que ya es, sino de lo que va a ser, de la conducta a practicar.

1.4 El planteamiento de las estrategias de solución del caso

En el presente caso, la investigación filo jurídica emprendida, se orienta al establecimiento de estrategias para la resolución de los casos jurídicos, para depurarla y seguirla con cada nueva investigación jurídica que debe llevarla a hacerla más eficaz y gestionar el tiempo.

Los pasos a seguir en la estrategia de solución de un caso jurídico (Universidad de Navarra - Biblioteca, 2023), serían las siguientes: un análisis preliminar; el inicio del trabajo por las fuentes secundarias; la revisión de las fuentes primarias; y los consejos y trucos para la investigación jurídica.

1. Realizar un análisis preliminar que implica: i) reunir y analizar los hechos; ii) identificar las cuestiones o problemas legales y su orden lógico; y iii) priorizar tu trabajo de manera que se investigue primero los temas más cruciales.

2. Se comience por las fuentes secundarias. es decir se i) con la consulta de tratados y manuales, artículos de revista de corte jurídico, acceso a casos práctico-jurídicos; lo anterior va a permitir: ii) tener una buena interpretación de lo que dice el texto legal; iii) conocer los antecedentes legales de la cuestión; iv) aprender los términos legales o vocabularios jurídicos para focalizar la búsqueda; v) informarse cuál es la normativa básica que regula el tema o asunto en cuestión; vi) localizar la jurisprudencia relevante sobre el tema; vii) esquivar el tener que transcurrir por altos asuntos, cuestiones o autores.
3. Se revise las fuentes primarias, entre las cuales tenemos a las siguientes: la base de datos legales, los códigos y legislación comentada, la cual se encuentra actualmente en las páginas web de instituciones oficiales o de distintos tribunales.

En el caso de la base de datos legales, ésta me sirve para: localizar y leer la normativa aplicable al caso; ubicar y consultar la normativa vigente, con las modificaciones que haya podido sufrir y que han sido incorporados; dentro de la normativa aludida, se incluye o cita normativa relacionada, jurisprudencia relevante y que fuere pertinente y vinculada con el artículo en cuestión, además de doctrina que comenta el precepto; se contienen leyes y códigos comentados que citan normativa relacionada, con casos y doctrina sobre el asunto.

En cuanto a la localización y lectura de jurisprudencia que esté relacionada con el tema de consulta, se apreciará su utilidad para: aprender de las enseñanzas que deja la lectura de las sentencias, tanto fundadas como infundadas, sobre las cuales habrá que realizar una interpretación correcta de la norma aplicada o ejecutada por los tribunales; además se buscará hallar otra normativa que pueda afectar las decisiones emitidas en cuestión; se deberán también ubicar los argumentos sobre el cual puede apoyarse los mismos, a la hora de defender una opinión jurídica; se recurrirá a invocar las citas de

la jurisprudencia relevante a efectos nos ayude a encontrar las sentencias, utilizando el mismo vocabulario controlado en nuestras búsquedas.

4. Se ensayarán consejos y trucos, para la continuación con la investigación jurídica, como los siguientes: i) ser flexible en lo relativo a la búsqueda y creación de estrategias de búsquedas como son el uso de sinónimos, el acudir a la búsqueda de los resúmenes, etc.; ii) recurrir siempre a la lectura de las fuentes primarias, caso de la legislación y jurisprudencia por uno mismo y no confiar de modo exclusivo de una interpretación que puedan brindar las fuentes secundarias como son de autores, doctrina, etc.; no inhibirse de tener que preguntar a colegas, profesores, etc.; es aconsejable no empezar a buscar de manera amplia en conocidas páginas Web como Vlex o La Ley, ni limitarse sólo a la búsqueda en esos resultados.

1.5 La previsión del tiempo para realizar el trabajo

Enfrentar con seriedad el futuro, significa planificar como la experiencia enseña. Y si ella es estratégica, resulta más beneficiosa, si es que hay un mejor tratamiento del tiempo para elaborar el trabajo escogido. Eso implica poder tener una visión de corto, mediano o largo plazo, considerando como variable fundamental al tiempo, a la que se debe considerar como una herramienta para resolver la problemática existente.

La autoría del trabajo de un tema como es el desalojo, resulta tratar esta temática recurriendo a los fundamentos del Derecho Civil, lo mismo que el Derecho Procesal Civil. La labor emprendida implica que en el transcurso del tiempo, va orientada a una toma de decisiones, las cuales implican enfrentar una serie de factores como puede ser la previsión de contingencias, organizar programas de manera flexible y amplio criterio, así como niveles de incertidumbre y la posibilidad de eventos no esperados. La realización de las actividades orientadas a la concreción de actos de investigación está regida por un orden de

prioridades, hay algunas que son necesarias emplearlas de manera prevalente a otras. Así en algunos casos será prioritario la realización del trabajo de campo sobre el bibliográfico y en otro momento, será a la inversa, es decir, se tendrá más necesidad de un trabajo de consulta del referente de consulta, en este caso de fuente bibliográfica, a la actividad de campo, que tal vez ya se ha realizado o que en todo caso depende de una adecuada y necesaria consulta previa.

El trabajo emprendido lleva a la realización de las actividades realizadas por personas de cualquier sexo y edad con el fin de producir bienes o prestar servicios para el consumo de los usuarios.

Este trabajo se ciñe a aspectos independientes ligados a la legalidad de la actividad que se realiza, en este caso a su carácter formal, antes que informal.

En estos últimos tiempos se habla de una gestión de tiempo, los que se vinculan a aspectos muy interesantes como en favor de la actividad emprendida, como son:

1. Una mayor productividad y eficiencia realizada
2. Una mejor reputación en lo ocupacional
3. La reducción de los niveles de estrés
4. La obtención de mayores oportunidades a efectos de alcanzar objetivos importantes tanto para la vida, como para el ejercicio futuro de una potencial carrera profesional

Según lo refiere (BAENA PAZ, 2015) la Planeación prospectiva estratégica requiere que para concretar ellas, resulta esencial conocer qué se prevé para promoverse acciones para la construcción de un futuro deseado.

En nuestro trabajo se dan dos situaciones de temporalidad:

La primera la que para la autora del trabajo significa establecer los espacios de tiempo que deberá emplear para recorrer todas las etapas de la facción del trabajo, desde su elección, su selección del tema, la formulación de los objetivos, los supuestos de trabajo a realizar, el uso del marco conceptual, la planeación y uso de la metodología, la detección de los hallazgos que dan los resultados, el levantamiento de las conclusiones y la propuesta de las recomendaciones, teniendo como referencia permanente el marco bibliográfico o las fuentes documentales del trabajo emprendido.

La segunda es la abstracción referencial del proceso civil de desalojo, en términos clásicos, especiales u extraordinarios, en el caso del Expediente N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01, éste empezó desde el primer acto procesal del 05 de septiembre del 2018 hasta el último de notificación con la Resolución N° 33 de la Corete del 07 de diciembre del 2022 que declara fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria de la parte demandada, de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Junín, es decir de cuatro años, tres meses y dos días de duración procesal total.

Tiempo también exige tratar de prever dentro de la secuela de nuestras actividades para la facción de Trabajo de investigación emprendido, considerar la sucesión temporal de los objetivos y la estructuración de la acción de trabajo emprendida. Eso implica entonces el establecimiento de hipótesis sobre las acciones que se emprenden y se deben desarrollar para la anhelada conquista del deseado futuro.

La previsión estratégica o foresight strategic emprendido sin duda va a conducir a una prospectiva, a la que también se le ha llamado “la ciencia de la esperanza”, donde se dice que la realidad podría leerse dentro del contexto de un sistema de altísima

complejidad, cuyos elementos guardan relaciones entre sí, al mismo tiempo de solidaridad e interdependencia.

La importancia de la previsión del tiempo radica en colocar a ésta, en lo que en países desarrollados es llamado forecasting o “ciencia del futuro”, lo que radicaría como consecuencia en la reducción de la posibilidad de algunas situaciones de incertidumbre.

En este contexto es necesario (Up SPAIN, 2023) prever la posibilidad los efectos de una mala gestión de tiempo, lo que puede deberse a:

- a. Una falta de organización que es clave para gestionar el tiempo
- b. Una comunicación ineficaz, que puede llevar al ahorro de mucho tiempo.
- c. Un mal uso de herramientas, a efectos de poder aumentar la productividad en el día a día.

En un nivel personal, una ineficaz gestión del tiempo nos puede llevar a situaciones como:

La procrastinación, por las malas habilidades de gestión del tiempo que va a llevar a posponer el trabajo necesario hasta el final, al incurrirse en situaciones de:

1. La tardanza habitual que retarda innecesariamente la celeridad sumaria de las actividades previstas de antemano.
2. A una innecesaria acumulación de tareas. por embalse de expectativas de mayor acopio de material de estudios y exceso de vacilaciones e imprecisiones de decisiones en el manejo del material de estudio.

Pero a pesar de lo anterior, se tiene también que, la buena gestión de tiempo puede lograr:

- Niveles mínimos de padecimiento de estrés pues permitiría menos plazos ajustados, menos prisas y mayor calidad en el trabajo.
- Una mayor calidad en el material usado para desarrollar el trabajo emprendido.
- Lograr un mejor ambiente de trabajo
- Poder lograr una mejor toma de decisiones

No podrá soslayarse entonces que, un adecuado estudio sobre el uso del tiempo necesario tiene como objetivo básico, presenta como objetivo básico, controlar el mismo o lo que también se llama el presupuesto de tiempo, para lo cual se debe viabilizar la comprensión de las formas y las maneras específicas que tienen las sociedades humanas para poder ordenarse temporalmente.

Es decir, este tipo de metodología intenta dar cuenta del modo por el cual formar parte de un grupo social específico determina el uso del tiempo de las personas.

De lo anterior se desprende que el cálculo y control del tiempo se considere como una técnica que se usa para dar cuenta del objetivo que supone la posibilidad de realizar una suerte de mensura, del conteo o seguimiento exhaustivo del tiempo que se asigna a todas las actividades que se presentan durante un período específico.

Usar adecuadamente el tiempo en un trabajo de investigación monográfico o de mayor profundidad durante 24 horas, para algunos se constituye en toda una metodología, pues no sólo se refiere a un tipo específico de actividades como son por ejemplo el trabajo manual o intelectual, la lectura, durante períodos de tiempo variables en el tiempo que puede ser parte de un día o varios días, o intentando tal vez copar la totalidad de las actividades durante un período completo de 24 horas, lo que sin duda causa efectos notorios en el estado de bienestar de la persona que lo realiza.

1.6 La previsión de operatividad de los Recursos humanos, materiales y financieros

Desde la perspectiva de la planificación, el empleo necesario de recursos, es indispensable, por ello que este aspecto debe ser contemplado en lo que para (MARTINS, 2020) se conoce como Plan de Gestión.

La posibilidad de poder levantar un adecuado informe jurídico que describa los hechos que gestaron la experiencia procesal de carácter procesal, así como la causa que lo motivó junto al natural interés de presentarlo como un esfuerzo de interpretación del caso sui generis que ha sido objeto de tratamiento heurístico expresado en el contenido del Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01, conduce a la necesidad de tener que emplear al mismo tiempo recursos para concretar el Proyecto de investigación básico formulado. Tal quehacer requiere tener que emplear todo tipo de recursos que se necesiten para hacerlo realidad.

Esto quiere decir que se debe contar con medios específicos que abarcan desde los que son recursos humanos, materiales, financieros, hasta los que son de orden técnico.

Para el uso de todo estos recursos, se requiere que el Plan esbozado y en funcionamiento, sirva realmente de guía y pueda brindar una visión integral de todas las piezas del proyecto, como son: el presupuesto, el personal que acompaña en las labores emprendidas, la carga de trabajo que se lleva consigo, los recursos tecnológicos, entre otros que permiten no sólo abstraer el programa de acción, sino sobre todo, el poder gestionar, programar y avocarse naturalmente a todos ellos al mismo tiempo, a efectos de patentizarlos como la concreción de un proyecto realizable que se va a plasmar como una realidad académica acreditada.

1.7 El presupuesto de los costos que implica la realización del Proyecto emprendido

El levantamiento de un Informe jurídico, de corte civil, como es éste, relativo a un caso específico de Derechos Reales, como es el tratamiento de un Proceso Civil de Desalojo de ocupante precario, implica, quiéralo o no, el tener que incurrir en costos, que adoptan la forma de gastos o erogaciones de orden económico-financiero, a efectos de recabar la información necesaria y el levantamiento del contenido documental.

Es así que, para (NOVOA CHIRINO & TORRES LÓPEZ, 1996), la planificación que se realiza en estas circunstancias, se lleva a cabo, a partir de la recopilación de unidades mínimas de datos.

Esto genera la incurrencia de costos que podríamos clasificarlos en dos tipos de ellos, los de carácter directo y los que se consideran indirectos.

Los costos de naturaleza directa, están vinculados con la operatividad del trabajo mismo, mientras que los indirectos estarán relacionados con la incurrencia en gastos que por sus características no pueden identificarse directamente con la realización del trabajo mismo.

CAPÍTULO II: Marco Teórico

Su realización implica en el desarrollo de la serie de contenidos que van a sustentar los fundamentos de fondo del Informe jurídico vinculado al desarrollo del Caso sobre Desalojo por ocupante precario recaído de manera particular en el Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01

Así pues, pasamos a secuenciar los siguientes aspectos, sobre el tema tratado:

2.1 Antecedentes:

De acuerdo a la información recabada en el Registro Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI), que como repositorio digital sirve como fuente de información a nivel nacional e internacional, de síntesis de investigaciones en forma de tesis, trabajos de suficiencia profesional y trabajos académicos que, han conducido a la obtención de grados académicos, contribuyendo con ello al cumplimiento de su mandato legal de creación a efectos de elevar la investigación académica e impulsar el quehacer académico nacional, promoviendo la transparencia de la información y la gestión del conocimiento, como lo propone actualmente la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria (SUNEDU).

En el presente caso, vamos a tomar como referencias, los siguientes:

A nivel nacional:

1. El Trabajo de Suficiencia Profesional presentado ante la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana de Las Américas en el año 2022 por el Bachiller MONTOYA GONZÁLES, Miguel Ángel, tratando el tema “Desalojo por ocupante precario”, donde arriba a las siguientes conclusiones:

- 1.1. El concepto de posesión está adherido al Código Civil peruano, el cual se ajusta a la definición del jurista alemán Rudolf von IHERING.
- 1.2. Nuestro actual Código Civil acepta como clases de posesión las siguientes: posesión legítima e ilegítima, posesión de buena y mala fe, posesión mediata e inmediata y posesión precaria.
- 1.3. Señala que la posesión ilegítima tiene una definición parecida a la posesión precaria, pero en esta última no sólo se la ejerce sin título alguno, sino que se involucra en situaciones de violencia o clandestinidad aunada a la de un arrendatario, usuarios o usufructuario u otro dependiente titular de un bien que mantiene de manera natural un bien, negándose a devolverlo.
- 1.4. Si bien la definición de ocupante precario está definida en el artículo 911° del Código Civil, su interpretación se aplica según lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, el cual es de aplicación obligatoria para los órganos jurisdiccionales del país.
- 1.5. El proceso de desalojo en este caso, emplea la vía sumarísima, a efectos de dilucidar si corresponde o no la restitución del bien a quien alega ser quien ostenta el derecho, Sin embargo, no sería la vía idónea para determinar la veracidad o no del título que pueda presentar cada una de las partes, lo que implica un mayor análisis que debe comprobarse con los demás medios probatorios.
- 1.6. El autor sugiere que a raíz del IV Pleno Casatorio, en el supuesto que el juzgador o Juez de la causa, advierta la evidencia de la invalidez del título posesorio previsto en el artículo 220° del Código Civil, luego de motivar dicha situación en la parte considerativa de la sentencia y conforme a ello

la declarará fundada o infundada, decisión que entonces, se interpreta como que es resoluble en la vía sumarísima.

2. El Trabajo de Suficiencia Profesional presentado ante la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana de Las Américas en el año 2022 por el Bachiller LÓPEZ GORDILLO, Juan Andrés, tratando el tema “Desalojo por ocupación precaria en el Distrito de Villa El Salvador, 2022”, donde la suscrita considera que arriba a las siguientes conclusiones:

2.1 Los contratos de arrendamiento cuando están sometidos a un plazo establecido, al término del cual vence el mismo, por lo que, según el arrendador la situación del arrendatario aún no caería en caducidad, dado que todavía no se convierte en poseedor precario, pues su título aún no expira y queda pendiente su obligación de liquidarlo, no teniendo la posesión por el momento, la condición de naturaleza no legítima.

2.2 La causal de precariedad de la posesión deviene por el ejercicio válido y eficaz de un título que ya ha fenecido, lo que se produce por el transcurso inevitable del tiempo, que lo lleva a convertirse en esa situación.

2.3 El autor advierte que, el contrato de arrendamiento por plazo determinado, no necesariamente requiere de un aviso, dado que su plazo de cumplimiento es automático, como está además definido concretamente en el artículo 1699° del Código Civil peruano, pudiendo admitirse su continuación según el artículo 1700°, a menos que el arrendador solicite su devolución, en cualquier momento, que obliga a hacerlo al arrendatario.

2. El Trabajo de Suficiencia Profesional presentado ante la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana Los Andes en el año 2022 por el Bachiller

BALVÍN GARCÍA, Lidio Víctor, tratando el tema “Desalojo por ocupación precaria en el Distrito de Villa El Salvador, 2022”, donde la suscrita interpreta que el autor arriba a las siguientes conclusiones:

- 2.1. La problemática del Expediente Judicial investigado, recae en el ejercicio de una posesión precaria por parte de la demandada de un inmueble que es de propiedad de la demandante.
- 2.2. Hay un desencadenamiento procesal que empieza con el planteamiento de la demanda de Proceso de Desalojo por Ocupación Precaria, lo que ampara en los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil y artículos 911° y 923° del Código Civil, a lo que sigue la contestación de la demanda.
- 2.3. Luego, se debe establecer si la parte demandante tiene algún derecho sobre el bien inmueble en Litis que ocupa, para lo que el juez debe emplear su apreciación razonada y basada en una decisión que resuelve los puntos controvertidos.
- 2.4. Finalmente, el juez falla declarando fundada la demanda, disponiéndose el desalojo y entrega de los ambientes del inmueble reclamado, en favor de la demandante.
- 2.5. La demandada, al verse agraviada apela argumentando haberse incurrido en graves errores de hecho y de derecho, solicitando se eleven los autos a la Sala Superior para que revoque la sentencia de primera instancia.
- 2.6. El colegiado de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa concluye que por las razones de hecho y de

derecho debe revocarse la sentencia y reformándola declaran infundada la demanda de Desalojo por ocupación precaria, sin costos ni costas.

2.7. Ante dos fallos contradictorios, la parte demandada recurre a su derecho constitucional que le asiste, interponiendo Recurso de Casación, alegando infracción normativa sobre la decisión impugnada.

2.8. El colegiado de la Sala Civil Suprema Transitoria, al encontrar una carencia de una debida motivación, declaran fundado el recurso de Casación interpuesto por la parte demandante, revocándose consiguientemente la sentencia de vista de segunda instancia y confirmando la sentencia de primera instancia, expedida por el Primer Juzgado Mixto, Sede MBJ de Mariano Melgar-Arequipa.

3. El Trabajo de Suficiencia Profesional presentado ante la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad de San Martín de Porres en el año 2022 por el Bachiller CHÁVEZ RUÍZ, Jorge Luis tratando el tema “Desalojo por ocupante precario”, donde la suscrita interpreta que el autor arriba a las siguientes conclusiones:

3.1. El proceso de desalojo es un proceso sumarísimo, que implica un proceso plenario rápido.

3.2. Los demandantes acreditaron haber tenido el título para poseer y exigir la restitución del bien inmueble materia de Litis en mérito a su calidad de copropietarios del referido inmueble.

- 3.3. El autor convino con la decisión que revocó la declaración de improcedencia del uso de la palabra solicitada por la parte demandada, lo que hubiese afectado su derecho de defensa
- 3.4. El autor se manifestó conforme con la sentencia de vista emitida por el Juez Superior que reconoció que los codemandados tendrían un título que legitime su posesión emanada de la madre y copropietaria del bien. Sin embargo, reiteró que la Sala Especializada en la Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, debió aplicar una correcta valoración de los medios probatorios y una debida motivación, más aún cuando se afectan derechos fundamentales reconocidos en nuestra Carta Magna.

A nivel internacional:

1. El trabajo de grado para optar el título de Abogado que presentó (LEGUIZAMÓN COMBARIZA, 2014) ante la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Colombia, en el año 2014 titulado “El desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos”, en el cual concurren las siguientes conclusiones:

- 1.1 Al tenedor en Colombia se da una alta protección a sus derechos y garantías, aún sobre los derechos que tiene el dueño del bien inmueble arrendado, pero que al final del proceso, si existe sentencia en contra del demandado este quiera o no deberá entregar el inmueble y responde por aquello que emana de esto.
- 1.2 La acción de desalojo dentro del contrato de arrendamiento en el sistema jurídico colombiano privilegia al tenedor del inmueble, esto es, al arrendatario, sobre los derechos que puede tener el propietario (arrendador), en tanto que en el

sistema jurídico estadounidense el derecho de propiedad es más respetado y el tenedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho sin la contraprestación convenida en el contrato, es decir, que una vez el arrendatario haya incumplido con alguna de las partes del contrato, se activa de manera inmediata para el arrendador su real y legítimo derecho sobre el inmueble objeto de arrendamiento, que prima sobre los derechos que posee el tenedor.

1.3 En Estados Unidos un proceso corto, de cumplimiento inmediato, respecto al proceso que se lleva en Colombia, que es un proceso más garantista para las partes, protegiendo a quien tiene mejor derecho, es decir al arrendador-propietario sobre los derechos que pueda tener sobre el bien el tenedor o inquilino incumplidor”.

1.4 Se tiene la publicación internacional denominada “Desalojos en América Latina. Los casos de Argentina, Brasil, Colombia y Perú”, realizada por el Centro por el Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos (COHRE), el cual implementa un programa global de monitoreo y prevención de desalojos, de donde se establecen las siguientes conclusiones:

1.4.1 Los desalojos forzosos, sean los implementados o los planeados, requieren la atención inmediata y directa de los gobiernos nacionales y locales de América Latina, de los órganos del Sistema Interamericano de Derechos Humanos y de las instituciones financieras internacionales y regionales.

1.4.2 La mayoría de los casos de desalojos documentados muestran un cuadro de amenaza, violencia, violaciones de una serie de derechos económicos, sociales, culturales, ambientales, civiles y políticos,

falta de compensación adecuada y pérdida del medio de vida por parte de las personas afectadas.

- 1.4.3 Existe un alto índice de los desalojos en la región, que pone en evidencia la falta de adecuación de las normas internas de los países -en especial de los códigos de procedimientos civiles y penales- a los estándares internacionales de derechos humanos y, consecuentemente, se produce la utilización del poder judicial y de las fuerzas de seguridad para realizar actos que vulneran la dignidad humana....
- 1.4.4 La legislación criminal no es un buen remedio para solucionar los conflictos territoriales ni los desalojos. Por el contrario, criminaliza situaciones de pobreza y expone a las personas desalojadas a nuevas situaciones de degradación...
- 1.4.5 Es progresiva la jurisprudencia de la Corte y de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos en el sentido de ir ampliando el reconocimiento del derecho de propiedad de los pueblos indígenas, inclusive de la posesión sin título de estas tierras, pero se han omitido pronunciamiento sobre los poseedores irregulares y los desalojos en los centros urbanos...

2.2 Diez (10) piezas de Doctrina relevantes.

1. Para (SAVIGNY, 2004, pág. 323)

La posesión no pertenece a la categoría de los derechos reales; refiere, sin embargo, la cuestión de saber el derecho local que le es aplicable, se coloca aquí más convenientemente que en ningún otro lugar; establece que la posesión es por su naturaleza una relación puramente de hecho.

2. Para (IHERING, 1982)

¿Por qué se protege la posesión?, se pregunta Ihering cuando expone los fundamentos de la protección posesoria; “nadie formula tal pregunta para la propiedad, insiste; intentando dar una respuesta el autor de la teoría objetiva de la posesión, detecta que en esta materia no existe uniformidad de criterios, no obstante procede a realizar una clasificación de las diferentes teorías que justifican tal protección; identifica dos grupos, un sector de juristas que consideran que tal defensa no tiene posesión era protegida por sí misma y por ella misma, dentro de las cuales ubicó a Gans, Puchta, Bruns y Stahl

Es famosa la teoría de Ihering que da sustento a la respuesta de la pregunta formulada líneas arriba; además porque señala que la protección de la posesión, como exterioridad de la propiedad, es un complemento necesario de la protección de la propiedad, una facilitación de la prueba a favor del propietario, la cual aprovecha también el no propietario.

3. Para los hermanos (MAZEAUD, 1960)

La distinción entre ambas categorías de ocupantes: poseedores y no poseedores, debe hacerse objetivamente; en principio, el derecho le concede a todo ocupante los efectos de la posesión, no cabe negarlos sino a título excepcional,

por razón de una causa detentionis, es decir, por una razón derivada del contrato que una al detentador con el propietario.

4. Para (GONZÁLES BARRÓN, 2016, pág. 215) el desalojo es:

(...) Un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien (...).

5. Para (LEDESMA NARVÁEZ, 2008, pág. 961):

El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario.

Se observa aquí que según el artículo 585° del CPC, consiste en la restitución de un predio, por ello en él no se discute la titularidad de un bien como propiedad, sino solo la posesión.

6. Para (KENNY, 2001, pág. 3):

...la pretensión de desalojo es el acto por el cual alguien, invocando derechos al uso y goce de un inmueble, pide al órgano judicial su restitución, y frente a quien lo ocupa sin título justificante.

7. Sobre la finalidad del Proceso de Desalojo, sostiene (MORALES SILVA, 2012):

(...) lograr la desocupación de un bien inmueble a quien no tiene derecho de ocuparlo, sea porque quien lo reclama es propietario o porque se tiene un derecho acreditado, a diferencia de quien lo ocupa. (...) es un proceso donde la acreditación de las afirmaciones que se pretenden valer deben ser reales y evidentes para lograr la restitución del bien.

8. Posesión precaria para el artículo 911° del Código Civil:

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Es una definición sencilla, pero que en su formulación ha generado un extenso debate, en la doctrina nacional. Para algunos, adoptan la postura que el precario es un poseedor inmediato, para otros es un tipo de posesión ilegítima (artículo 906° del Código Civil), pues considera que no existe mayor distinción entre ambas categorías, en tanto los efectos de la posesión sin título (precaria) y la posesión afectada por un vicio (ilegítima) son muy similares: el poseedor no tiene derecho a la posesión del bien. Hay una tercera postura que afirma que el precario es una categoría procesal que sólo puede analizarse dentro de un proceso de desalojo y que la legitimidad o ilegitimidad de la población debe darse en un plano distinto. Para una cuarta postura, la posesión precaria no es la misma que la posesión ilegítima. Para aclararse esto, se dictaron siete reglas en el Cuarto Plenario Casatorio Civil.

9. Sobre Desalojos forzados

Para el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (CDESC) de la Organización de Naciones Unidas (ONU):

Los desalojos forzados son prima facie incompatibles con los requerimientos del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales – en adelante PIDESC – y son injustificables frente a la comunidad internacional. En ese sentido la legislación internacional crea obligaciones legales particulares para los Estados y derechos para las personas amenazadas de desalojo.

10. El desalojo desde el Derecho Internacional Público del CDESC:

Frente a un desalojo tenemos los siguientes derechos:

1. A disponer de todos los recursos jurídicos apropiados
2. A que se adopten medidas apropiadas para impedir toda forma de discriminación a que el desalojo pueda dar lugar.
3. A que se estudien, conjuntamente con los afectados, todas las demás posibilidades que permitan evitar o, cuando menos, minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza, antes de que se lleve a cabo cualquier desalojo forzoso.
4. A la debida indemnización en caso de ser privados de bienes personales inmuebles.
5. A contar con las debidas garantías procesales, entre ellas: a) disponer de una auténtica oportunidad procesal para que se consulte a las personas afectadas; b) disponer de un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con

antelación a la fecha prevista para el desalojo; c) que se nos facilite a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas; d) contar con la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando éste afecte a grupos de personas; e) identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo; f) que el desalojo no se produzca cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas lo permitan expresamente; g) que se les ofrezcan recursos jurídicos a los afectados; h) que se les ofrezca asistencia jurídica, siempre que sea posible, a quienes necesiten pedir reparación a los tribunales.

6. Derecho a que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas (según sea el caso), si las personas afectadas no disponen de recursos económicos suficientes. “Los desalojos no pueden resultar en la constitución de individuos sin vivienda o vulnerables a la violación de otros derechos humanos (párr. 17).

2.3 **_Dos (02) piezas de jurisprudencia sobre Desalojo por Ocupante Precario**

1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4742-2017 CUSCO

Lima, veinticuatro de julio del dos mil dieciocho.

“Fundamento destacado: Noveno: [...] Se aprecia de los fundamentos fácticos expuestos por los recurrentes que han expresado que ...Todos los demandados son mis hijos, señor Juez pese a que les he pedido de buena voluntad en varias ocasiones y hasta me cansé de invocarles que desalojen y desocupen mi casa, no lo hacen a pesar que todos los demandantes son mayores de edad y con su propia familia, es por esto que me he visto obligado a entablar dicha demanda para poder pernoctar y vivir en mis últimos años ya que los recurrentes somos ya ancianos y posteriormente alquilar y poder costear nuestra alimentación y medicamentos de salud, que lo necesito, debido a nuestra avanzada edad donde adolecemos de enfermedad conjuntamente con mi esposa. [...].

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 el artículo 18, 49 y 610 de la Constitución Política del Perú.

2.- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**SALA CIVIL TRANSITORIA****CASACIÓN 4459-2015, MADRE DE DIOS****DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, diecisiete de octubre de dos mil dieciséis.

SUMILLA: Legitimidad para obrar: Conforme lo señala el artículo 586 del Código Procesal Civil, para incoar la demanda de desalojo por ocupación precaria el actor debe acreditar tener la condición de propietario, arrendador, administrador o considere tener derecho a la restitución del predio, mientras que la parte emplazada se encuentra obligada a probar que cuenta con título que ampare o justifique su posesión. Los contratos deben ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes, por lo que al haberse transferido la propiedad del bien sub litis no puede alegarse que el demandante carece de legitimidad para obrar.

CAPÍTULO III: Desarrollo de Actividades Programadas

La facción del presente Trabajo de Suficiencia Tradicional ha implicado la realización de distintas actividades programadas de las diferentes etapas del Proceso de Investigación emprendido, a título de experiencia personal.

3.1 Demanda

Ante el Juez Especializado en lo Civil de Huancayo, el demandante Marcial SALDAÑA QUISPE, identificado con el D.N.I. N° 19809900, domiciliado en el Jirón Huánuco N° 568 del distrito y provincia de Huancayo y señalando domicilio procesal en el Jirón Chiclayo N° 312, El Tambo – Huancayo, con Casilla Electrónica N° 7406 de la Corte Superior de Justicia de Junín, ingresa a la Mesa de Partes de este Juzgado Especializado el día 05 de septiembre del 2018, con el escrito de la Demanda por medio del Juzgado, a efectos que se emplace a la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, a quien se le debe notificar en:

1. Domicilio real en el Jirón José Gálvez N° 253 del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín y
2. Ubica el lugar materia del desalojo: Jirón Mantaro N° 759 del distrito y provincia de Huancayo..

El Petitorio.

Se alegó contar con legitimidad e interés para obrar, en “su condición de propietario interpone Demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, dirigiéndola contra la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, a fin que le RESTTUYA de la POSESIÓN de todos los ambientes que viene ocupando de su propiedad ubicada en el

Jirón Mantaro N°759 del distrito y provincia de Huancayo”, consistente en un ambiente en el exterior del Mercad Modelo de un área total de 22.36 m² cuya entrada principal tiene dos puertas enrollables, con puerta chica de ingreso, en donde se encuentran siete andamios fijos, tres andamios colgantes, teléfono, con cuatro pantallas instaladas y sus fluorescentes, piso de cemento y un ambiente debajo de la puerta lado derecho con seis andamios fijos, lado izquierdo, un medido con espejo, un depósito empotrado para puerta, tres andamios fijos, tres casillas con puertas, una pantalla instalada para fluorescente, piso entablado, destinado actualmente a un bazar, por encontrarse sin título alguno y sin pagar renta alguna.

Los Fundamentos de hecho y de derecho de la Demanda los siguientes. -

Antecedentes, -

Mediante “proceso judicial N° 1132-2015-0-1507-JP-CI-03, seguida ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado, el recurrente presentó Demanda de Desalojo contra Edgar HUAMÁN TOTOS el año 2015, sin embargo por Sentencia de Primera Instancia se declaró improcedente la Demanda, instándose a que la Demanda de Desalojo por ocupante precario contra la litisconsorte Gladys Miriam LLALLICO LEÓN”, proceso que ahora ofrece como medio probatorio.

De la calidad de propietario:

Mediante un Primer Testimonio de Escritura Pública de COMPRA VENTA de fecha 03 de agosto del año 1991, celebrado ante el Notario Francisco ZEVALLOS RAMÍREZ, la Dirección de la Sub Región Junín, Región Andrés Avelino Cáceres, se transfirió al recurrente y a su esposa Rimada SAITACHÍN ROJAS de SALDAÑA la

propiedad ubicada en el Jirón Mantaro N° 759 del distrito y provincia de Huancayo, de una extensión superficial de 24.90 m², inscrita en la Ficha N°10454 del Registro de Propiedad la independización, con fecha 3 de febrero de 1992.

De la Posesión Precaria:

El demandante ha seguido un proceso civil de Desalojo por Falta de Pago contra Edgar HUAMÁN TOTOS, donde se incorporó como litisconsorte Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, aduciendo que viene posesionando mi propiedad, desde el año 2012, con autorización del recurrente, habiéndola citada a un Centro de Conciliación para que desocupe el bien que no prosperó en donde lo sindicó en la condición de ocupante precario”. Asimismo se acreditaba la posesión a través del acta de Embargo en forma de secuestro recaído en el Cuaderno Cautelar de fecha 1 de abril del 2016 y en donde se estableció que la demandada venía posesionando el bien materia de la presente Demanda.

En dicho proceso no recayó sentencia según lo actuado por el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huancayo (Expediente N° 1132 – 2015) del 23 de julio del 2018), donde el juez analizando la participación de la litisconsorte Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, concluyó declarando improcedente la Demanda contra Edgar HUAMÁN TOTOS”, por las razones siguientes:

1. La persona que venía ocupando el predio era Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, sin poseer título alguno.
2. El título que tenía el demandado Edgar HUAMÁN TOTOS había fenecido, por lo que la situación de la actual litisconsorte, era de ocupante precario.

3. La sentencia consideraba que: “Siendo que, la vía adecuada que tenía el arrendador era el demandar la desocupación del bien arrendado, si el arrendatario continúa en el uso del bien, estaría en condición de ocupante precario, acción que puede interponer en cualquier momento y como tal, el demandante tiene expedito su derecho no por causal de falta de pago, sino por precario.
4. Además, con la demandada no ha celebrad ningún contrato de arrendamiento escrito ni verbal sobre la bien inmueble materia de la demanda, rechazando cualquier vinculación material de arrendador a arrendataria”. Solamente existe una posesión ilegítima de parte de la demandada que viene beneficiándose con el uso del bien que lo destina a negocio, pero él tiene el derecho al disfrute de la posesión, en su condición de propietario, conforme lo regula el artículo 923° del Código Civil.
5. La bien inmueble materia de restitución.

Se ubica en el Jirón Mantaro N° 759 del distrito y provincia de Huancayo, bien inmueble entregado al anterior arrendatario Edgar HUAMÁN TOTOS y que ha sido asumido por la demandada como su conviviente y quién le despojó bien, del cual fue arrendatario. Su área y características ya se ha mencionado líneas arriba.

El Fundamento Jurídico de la Demanda. -

El demandante invoca la aplicación del artículo 911° del Código Civil, el cual señala que: La ocupación precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía, había fenecido, lo que atañe a la restitución de un predio ocupado por una persona, en los

distintos supuestos en que es procedente, de manera tal que consentida o ejecutoriada la sentencia, el lanzamiento se ejecutará contra todos o todas, los que ocupan el predio Cas. 947-98, Ancash. En: Cd Explorador Jurisprudencial 646.

Se invoca también el Pleno Casatorio N° IV sobre el Desalojo por ocupante precario, así como el artículo 138° del numerales 3) y 5) de la Constitución Política del Estado (Cas. N° 4538-2015- Lima). Igualmente invoca los artículos 585° y siguientes del Código Procesal Civil”: Pueden demandar: el propietario (...) Pueden ser demandados (...) el precario.

La Vía procesal de trámite.-.

Indica que es la vía procesal sumarísima.

El Monto del petitorio. -

Éste se presenta como una pretensión declarativa y restitutoria y no tiene monto determinado.

Los Medios probatorios que se ofrecen. -

Se señalo los siguientes, debidamente anexados:

1. Escritura pública de compra-venta e impuesto predial (Anexo 1-A)
2. El Expediente concluido N° 1132-2015 seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huancayo, Especialista Lita PAHUACHO CASTRO, para lo cual adjunta copia simple de la sentencia a fin que se remita a su Despacho cursándose el oficio correspondiente (Anexos 1-B)
3. Inspección judicial que deberá practicarse en la local materia de desalojo, que se realizará en audiencia única.

4. Declaración de parte de la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, quien depondrá en forma personal, bajo apercibimiento de tener presente su conducta procesal y multa, conforme al pliego de preguntas que adjunta, en sobre cerrado (Anexo 1-C).
5. Exhibición que deberá realizar la demandada de su autorización municipal del negocio que conduce en la local materia de la demanda, bajo apercibimiento de multa.

Otros Anexos. -

Además, se adjuntan:

- a.1. Copia del documento de identidad (Anexo 1-D)
- a.2. Constancia de Habilitación Profesional (Anexo 1-E).
- a.3. Constancia de la invitación al Centro de Conciliación Extrajudicial (Anexo 1-G)
- a.4. Arancel judicial por ofrecimiento de pruebas (Anexo 1.G)
- a.5. Cédulas de notificaciones

3.2 El Auto Admisorio del Proceso.

Con Resolución número 1, expedida en Huancayo el diecisiete de septiembre del dos mil dieciocho, firmada y autorizada por el Juez, Abogado Robert L. HIDALGO CORNEJO y la Secretaria Judicial, Abogada Alejandra Marleny BERNABÉ TAPARA, del Primer Juzgado Civil de Huancayo, Corte Superior de Justicia de Junín;

DADO CUENTA y

CONSIDERANDO:

Primero. - Con la calificación que comprende la verificación de la concurrencia de los Presupuestos procesales y las condiciones de la Acción, debiendo entenderse, de acuerdo a lo señalado por la doctrina y en reiterada jurisprudencia como:

Presupuestos procesales: La competencia absoluta del Juez, la capacidad procesal de las partes y los requisitos de la demanda, cuya carencia o defecto conllevaría al Juzgado a no poder emitir sentencia; y condiciones de la acción: como la Legitimidad para obrar, el interés para obrar, y el derecho o voluntad de la Ley.

Segundo. - Revisado el escrito que contiene la demanda, se advierte el cumplimiento de cada uno de los requisitos formales contemplados en el artículo 424°, 425° del dispositivo legal precitado.

Con relación a la capacidad procesal resulta pertinente señalar que en este caso queda evidenciado preliminarmente que la parte actora tiene capacidad para comparecer el proceso conforme lo establece el artículo 42° del Código Civil.

Tercero. - Se advierte en este caso que, no se incurre en ninguna de las causales de inadmisibilidad o improcedencia, debiendo admitirse la demanda estableciendo la vía procesal en la que ha de tramitarse y efectuar el traslado correspondiente a la parte demandante, según el plazo legal de lo previsto en el artículo 430° del Código Procesal Civil.

Por tales razones SE RESUELVE:

1. ADMÍTASE A TRÁMITE la presente demanda interpuesta por Marcial SALDAÑA QUISPE contra Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, sobre DESALOJO

POR OCUPANTE PRECARIO, el mismo que se tramitará en la Vía del Proceso SUMARÍSIMO.

2. Por ofrecidos los medios probatorios, los mismos que se agregan a los autos para meritarse en su oportunidad: CÓRRASE traslado a la parte demandada a fin que absuelva la demanda dentro de CINCO DÍAS de notificada, bajo apercibimiento de declarársele rebelde procesal, caso contrario.
3. TÉNGASE por señalado su domicilio procesal y su Casilla electrónica, lugar donde se le harán los emplazamientos de Ley.
4. Sin perjuicio de ello y habiendo solicitado que se emplace también el predio materia de desalojo, sin haber adjuntado los recaudos pertinentes; PREVIAMENTE REQUIÉRASE al actor Marcial SALDAÑA QUISPE a fin de que, en el plazo perentorio de DOS DÍAS ADJUNTE adicionalmente un juego de copias de su escrito de demandante y anexos, asimismo las cédulas de notificación correspondiente; bajo expreso apercibimiento de imponérsele MULTA de UNA URP en caso de incumplimiento. NOTIFÍQUESE.

3.3 Contestación de la Demanda.

A folios 38, con fecha 17 de septiembre del 2018 ingresó el escrito de la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, identificada con el DNI N° 20671100, con domicilio en el Jirón José Gálvez 253, Huancayo, en el proceso que le sigue Marcial SALDAÑA QUISPE, sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, donde se apersona a la instancia, señala domicilio procesal en “el Jirón Nemesio Ráez 496 El Tambo – Huancayo y señala Casilla Electrónica N° 57202, a efectos que se le haga llegar las ulteriores notificaciones de Ley que emanen del Despacho judicial.

Formula la contestación de la Demanda, invocando el principio de la tutela jurisdiccional efectiva, como ejercicio de derecho de acción, con sujeción a un debido proceso legal establecido en el artículo 1° del Título Preliminar del C.P.C., concordante con el artículo 139° inciso 3) y 14) de la Constitución Política del Perú, en virtud del artículo VI del Título Preliminar del C.C. que establece el principio de interés para accionar.

Conforme al artículo 554° del Código Procesal Civil cumple con contestar la pretendida Demanda de Desalojo por Ocupante Precario incoada por Marcial SALDAÑA QUISPE, NEGANDO Y CONTRADICIENDO en todos sus extremos, los fundamentos fácticos de la Demanda, y SOLICITA que en su oportunidad DECLARE INFUNDADA y/o IMPROCEDENTE la Demanda en todos sus extremos con expresa condena de costos y costas del proceso, en base de los siguientes fundamentos fácticos y jurídicos:

Item 1. Según el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, “La Ley no ampara el ejercicio abusivo del Derecho, cuando incurre en mala fe, con la intención de producir daño que deviene en el instituto de la Responsabilidad Social, que se incurriría mediante el presente DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, sacándose provecho en suyo propio y perjudicando a esta parte, como se configura en el caso sub judice.

Sostiene como Fundamentos de derecho los siguientes:

Primero. - Reconoce la existencia del Proceso N° 1132-2015-0-1507-JP-CI- 03 seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huancayo, seguida por el demandante Marcial SALDAÑA QUISPE contra Edgar HUAMÁN TOTOS, sindicando que al primero solo le guía la ambición, dice conocer al segundo, e incluye a una tercera a su hermana Sonia Aydee LLALLICO LEÓN, de quien dice ser su dependiente.

Segundo. - Resalta que la verdadera arrendataria es su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN desde el año 2004.

Tercero. - La recurrente cuenta con Ficha RUC 10206711090 y Licencia de funcionamiento a nombre de la demandante desde el año 2013, que se ha tramitado con permiso del demandante y que se encuentra registrado con el inmueble materia de litis, sito en el Jirón Mantaro N° 759 – Huancayo que obra en autos.

Cuarto. - La recurrente reconoce que hasta al año 2016, la merced conductiva del inmueble la pagaba al propietario, al señor Marcial SALDAÑA QUISPE.

Quinto. - La recurrente señala que es trabajadora de su hermana Sonia Aydee LLALLICO LEÓN, quien le ha trasladado la mitad de su mercadería, así como que además de la merced conductiva, el propietario se ha apoderado y no devuelve los Diez Mil y 00/100 Soles (S/. 10,000.00)”. Admite que ha consecuencia de la existencia de un Acta de Embargo en forma de Secuestro recaído en el Cuaderno de Medida Cautelar, la cual se ha realizado en el inmueble ubicado en el Jirón Mantaro N° 759-Huancayo con fecha 01 de abril del 2016, donde la Especialista Legal constató que quien se encuentra en posesión del inmueble es la persona de Gladys Miriam LLALLICO LEÓN.

Sexto. - Sindica al demandante de mentir, pues no se ha celebrado ningún contrato, cuando la inquilina hasta la actualidad es su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN quien también viene posesionando del inmueble conjuntamente con la recurrente por más de 13 años y de este hecho no dice nada el actor, como no dice otras cosas, como que “quería elevar la merced conductiva de S/. 2,500.00 a S/ñ. 10,000.00, entre otras cosas.

Séptimo.- Sostiene que Edgar HUAMÁN TOTOS nunca ha sido arrendador del inmueble y que el contrato que aduce ha sido simulado con la finalidad de pretender sacarlo a la fuerza del local que ocupa.

Octavo. - El demandante dice que sabe que ha celebrado contrato de arrendamiento, pero con su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, razón por la cual el demandante en muchas oportunidades ha concurrido al local comercial, solicitando se arregle este conflicto, aunque ahora se exige un pago de arriendo mensual exorbitante de S/. 5,000.00. Niega ser precaria, porque lo único que se estaría configurando para que exista una posesión precaria es que la parte demandada carezca de título o el que tenía ha fenecido, por lo que no tiene un justo título, lo que se presentaría en este caso, porque existe un título de arrendamiento del año 2004 celebrado por el demandante con Sonia Aydée LLALLICO LEÓN.

DÉCIMO. - Demuestra con la Ficha RUC 10206711090 que la recurrente viene posesionando el inmueble en calidad de empleada de Sonia Aydée LLALLICO LEÓN desde el año 2004, para luego en el año 2013 también formar parte del comercio con un capital del 50% del predio ubicado “en el Jirón Mantaro N° 759-Huancayo, el mismo que le fuera traspasado su capital en un 50% y otro sigue correspondiéndole a su aludida hermana” con autorización del demandante.

Al Primer Otrosí. - Según los artículos 102° y 103° del Código Procesal Civil, formulo DENUNCIA CIVIL contra Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, a efectos que la actual demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN solicite se considere que otra persona, además de ella o en su lugar, tiene también alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido, lo que debe denunciarlo indicarlo su nombre y domicilio, a fin que se le notifique del inicio del proceso en curso.

Se adjuntan los siguientes medios probatorios. -

1. Copia del DNI de la recurrente (Anexo 1-A)

2. Copia del DNI de la persona Sonia Aydée LLALLICO LEÓN (Anexo 1-B)
3. La información general del Contribuyente RUC a nombre de Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, vigente desde el año 2008, con la dirección del inmueble materia de litis, ubicado en el Jirón Mantaro N° 759 – Huancayo (Anexo 1-C)
4. La información general “del Contribuyente RUC a nombre de Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, vigente desde el año 2008, con la dirección del inmueble materia de litis, ubicado en el Jirón Mantaro N° 759 – Huancayo (Anexo 1-D)
5. Licencia de Funcionamiento a nombre de Gladys Miriam LLALLICO LEÓN con la dirección del inmueble materia de Litis ubicado en el Jirón Mantaro N° 759-Huancayo (Anexo 1-E).
6. Las boletas de venta registradas a nombre de Gladys Miriam LLALLICO LEÓN con la dirección del inmueble materia de Litis ubicado en el Jirón Mantaro N° 759-Huancayo (Anexo 1-F)
7. Los contratos de arrendamiento celebrado entre el demandante Marcial SALDAÑA QUISPE con Sonia Aydée LLALLICO LEÓN sobre el inmueble, materia de Litis ubicado en el Jirón Mantaro 759-Huancayo, de fecha 12 de enero del 2004; del 18 de enero del 2004, de fecha 24 de enero del 2006; de fecha 16 de enero del 2007; de fecha 12 de enero del 2008; y de julio del 2010; quien hasta la fecha se encuentra también en posesión en calidad de arrendataria (Anexo 1-G).
8. El mérito del proceso N° 1132-2015-0-1507-JP-CI-03 seguida por Marcial SALDAÑA QUISPE con Edgar HUAMÁN TOTOS, sobre Desalojo por Falta de Pago, proceso en el cual se encuentra los originales de los medios probatorios ofrecidos, adjunta los actuados que acreditan la pre-existencia del proceso (Anexo 1-H).

9. La diligencia de inspección judicial que su Despacho deberá llevar en el inmueble materia de litis.
10. Tasa judicial del ofrecimiento de medios probatorios (Anexo 1-I)
11. Tres (03) cédulas de notificación (Anexo 1-J).

Al segundo otrosí digo. - Conforme al artículo 80° del Código Procesal Civil, se delegan facultades al Letrado Oswaldo SULLCA GABRIEL quien autoriza la presente Demanda, facultades contenidas en el artículo 74° del Código Procesal Civil, declarando estar instruido de la delegación efectuada, ratificando su domicilio procesal señalado en la parte introductoria del presente medio procesal.

3.4 Denuncia Civil:

Con Resolución N° 06, en Huancayo. El cuatro de diciembre del dos mil dieciocho, AUTOS y VISTOS glosados en cinco puntos,

RESUELVE:

1. Declarar FUNDADA la Denuncia Civil formulada por Gladys Miriam LLALLICO LEÓN contra Sonia Aydée LLALLICO LEÓN;
y
2. Se ORDENA emplazar, con la Demanda y Anexos a Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, en calidad de Litisconsorte del denunciante, teniendo las mismas facultades de ésta, para que en el plazo de diez días hábiles se apersona y absuelva la Demanda, interviniente en el

mismo, para lo cual la parte accionante debe acompañar un juego de la Demanda y sus Anexos, así como cédula de notificación suficiente para el emplazamiento respectivo. HÁGASE SABER.

Apersonamiento de la Denunciada Civil:

A folios ciento cuatro, se apersona al Proceso la tercero Sonia Aydée LLALLICO LEÓN”, a efectos que se le haga llegar las posteriores notificaciones de Ley que emanen de su Despacho.

Al Primer otrosí digo. - No habiéndose cumplido con el emplazamiento de acuerdo con el debido proceso, hace la DEVOLUCIÓN de las cédulas de notificación que le correspondían, a fin que se le notifique en forma completa con la demanda, auto admisorio, anexos, contestación de la demanda, resolución que tiene por absuelta la demanda y resolución de incorporación como litisconsorte, a efectos de absolver la demanda conforme a Ley.

Al Segundo otrosí digo. - Solicita se le notifica la demanda conforme a Ley en su domicilio real sito en la Avenida Progreso y Ferrocarril-Pasaje Nueva Esperanza N° 136, El Tambo-Huancayo, a fin de absolver la demanda dentro del término de Ley.

A folios ciento diecisiete, se expide la Resolución N° 09, en Huancayo, al veinticinco de abril del dos mil diecinueve, donde VISTOS Y CONSIDERANDO en cuatro fundamentos; se RESUELVE:

1. Declarar FUNDADA la devolución de cédulas de notificación conteniendo la Demanda, anexos, auto admisorio y demás recaudos efectuados por doña Sonia Aydée LLALLICO LEÓN con escrito de fecha 04 de febrero del 2019, obrante a fojas 104.

2. EMPLÁCESE a doña Sonia Aydée LLALLICO LEÓN con la demanda, Anexos (auto admisorio), resoluciones que se tiene por absuelta la demanda y resolución de incorporación como litis consorte” y la presente resolución de incorporación como litisconsorte y la presente resolución en su domicilio real en Pasaje Nueva Esperanza N° 136 -entre la Av. Progreso y Ferrocarril El Tambo.

DADO CUENTA: Al escrito de fecha 23 de abril del 2019 presentada por Marcial SALDAÑA QUISPE. Téngase por variada el domicilio procesal y casilla electrónica se le hará las notificaciones de Ley.

3.5 Solicitud de rebeldía de la litisconsorte procesal.

A folios ciento veintidós de autos, el demandante Marcial SALDAÑA QUISPE, observando que la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN no ha contestado la demanda y habiéndose vencido el plazo, solicita declararla REBELDE PROCESAL.

3.6 Declaración de rebeldía de Litisconsorte Procesal.

A folios ciento veintiocho, se expide en Huancayo la Resolución N° 10 del cinco de agosto del dos mil diecinueve que DADO CUENTA, al escrito de fecha 11 de julio del 2019, presentado por Marcial SALDAÑA QUISPE, donde al Principal y a los tres Otrosí digo planteados.

Por lo glosado, SE RESUELVE:

1. DECLARAR REBELDE PROCESAL a Sonia Aydée LLALLICO LEÓN en calidad de litisconsorte.
2. CÍTESE a las partes a la diligencia de AUDIENCIA ÚNICA el mismo que se llevar a cabo el día DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE a horas Once de la mañana, debiendo de concurrir las partes procesales, bajo expreso apercibimiento de aplicarse lo dispuesto en el último párrafo del artículo 203° del Código Procesal Civil, en caso de incomparecencia de la actora.

Al Primer Otrosí Digo: Téngase presente lo expuesto, en cuanto fuera de Ley.

Al Segundo Otrosí Digo: Pídase en la forma de Ley.

LITISCONSORTE PROCESAL INTERPONE NULIDAD DE ACTUADOS.

A folios ciento treinta y uno, ante el Módulo de Mesa de Partes del Primer Juzgado Civil de Huancayo, con fecha 16 de septiembre del año 2019, la litisconsorte procesal Sonia Aydée LLALLICO LEÓN interpone NULIDAD DE ACTUADOS, en el proceso que se le sigue, expresando el Petitorio de la Nulidad deducida, y planteando tres (03) Fundamentos sustentatorios de la Nulidad deducida, así como un Otrosí Digo.

3.7 Audiencia de Pruebas.

En Huancayo, el diecinueve de septiembre del dos mil diecinueve, en el Despacho del Primer Juzgado Civil de esta ciudad, concurrió la parte demandante Marcial SALDAÑA QUISPE; la cual se desarrolló con su sola presencia, advirtiéndose que, se había formulado una NULIDAD DE ACTOS PROCESALES.

En tal virtud, se emitió la Resolución N° 12 del diecinueve de septiembre del dos mil diecinueve que RESOLVIÓ:

1. Declarar FUNDADA la nulidad de notificación formulada por Sonia Aydée LLALLICO LEÓN y en consecuencia se ordenó se notifique a todas las resoluciones obrantes en autos, así como la demanda y anexos, ordenada en la resolución número 09.
2. LLÁMESE, por esta única vez, la atención a la Secretaria cursora y al Auxiliar Jurisdiccional, por haberse incurrido en omisión de notificación correcta, bajo apercibimiento de remitirse copias al órgano de Control en caso continúe faltando a las atribuciones que le correspondan.

El abogado de la parte demandante, se manifestó conforme con la resolución emitida.

Contestación de Demanda de Litisconsorte Procesal:

A folios ciento cuarenta y nueve, ante el Juez del Primer Juzgado Civil de Huancayo, Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, absuelve la Contestación de Demanda que le fue requerida, en cinco fundamentos de hecho y de derecho.

Asimismo, ofreció como Medios probatorios los siguientes:

1. Copia del DNI de la recurrente (Anexo 1-A)
2. La exhibición del Contrato de Arrendamiento por parte del demandante Marcial SALDAÑA QUISPE con la recurrente, sobre el inmueble materia de litis, ubicado en el Jirón Mantaro N 759 – Huancayo, de fecha 12 de enero del 2004; del 18 de enero del 2004;

de fecha 24 de enero del 2006; de fecha 16 de enero del 2007; de fecha 12 de enero del 2008; y del 22 de julio del 2010, y quien también hasta la fecha se encuentra en posesión, en calidad de arrendataria

3. La exhibición del Cuaderno que se encuentra en su poder, en el cual registraba el pago de arriendos del local comercial por parte de la recurrente y su hermana Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, sobre el inmueble materia de Litis,
4. Los mismos medios probatorios documentales ofrecidos por la demandada Gloria Miriam LLALLICO LEÓN
5. Tasa judicial por ofrecimiento de medios probatorios (Anexo 1-B)
6. 3 Cédulas de notificación (Anexo 1-C)

A folios ciento cincuenta y cinco, en Huancayo, “el Juzgado RESOLVIÓ: declarar INADMISIBLE el escrito de absolución de Demanda presentada por Sonia Aydée LLALLICO LEÓN y se le otorgó el plazo perentorio de tres días, a fin que cumpla con subsanar la omisión anotada”, bajo apercibimiento de tenerse por no presentado el escrito de su propósito en caso de incumplimiento.

Con fecha treinta de octubre del dos mil diecinueve, la aludida litisconsorte procesal cumplió con subsanar el defecto incurrido, adjuntando el Arancel por Ofrecimiento de Pruebas, y tres juegos de cédulas de notificación, para el emplazamiento de las partes procesales.

Por eso con Resolución N° 15, en Huancayo el once de noviembre del año dos mil diecinueve, DADO CUENTA, proveyendo el escrito de fecha 03 de octubre del 2019, presentado por dicha parte, SE RESOLVIÓ:

TENER POR CONTESTADA la demanda por la denunciada civil Sonia Aydée LLALLICO LEÓN con los fundamentos que expuso, y asimismo téngase por ofrecidos los medios probatorios que se precisan en el rubro correspondiente.

3.8 Audiencia Única.

En la ciudad de Huancayo, en la fecha indicada, comparecieron por ante el Despacho del Primer Juzgado Civil, el Juez con la actuación de la Secretaria que suscribe, presente el actor Marcial SALDAÑA QUISPE, asesorado por su abogado defensor identificado con el Registro CAJ N° 1176, sin la presencia de la parte demandada, se llevó a cabo de la manera siguiente:

CONCILIACIÓN: Se declaró inoficioso, atendiendo que sólo la parte actora ha concurrido a la conciliación extrajudicial.

3.9 Saneamiento procesal.

Se expidió la Resolución N° 19

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:

Primero.- Revisando los autos se advierte en el presente proceso que los demandados no han deducido excepciones ni defensas previas contra la presente acción judicial.

Segundo.- La demanda y actuados que advierte se cumplen con los presupuestos y condiciones de la acción, de tal manera que es factible emitirse una sentencia o una resolución final de mérito por lo que debe procederse al Saneamiento Procesal de conformidad con el artículo 461° inciso primero del Código Procesal Civil. Por estas consideraciones y normas glosadas; SE RESUELVE declarar saneado el proceso y la existencia de una relación jurídico procesal válida.

Fijación de Puntos Controvertidos:

1. Establecer el derecho real que ostenta el demandante respecto de la bien inmueble materia de litis.
2. Establecer si la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN y la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN vienen posesionando el bien inmueble en forma precaria, es decir sin título alguno que ostenta ha fenecido.
3. Establecer si corresponde disponer si la demandada y la litisconsorte referidas han restituido la bien inmueble materia de litis, a favor del demandante.

Admisión y Actuación de los Medios Probatorios:

1. Al punto 1, escritura pública de compra venta de fojas 07 a 10 SE ADMITE y TÉNGASE PRESENTE, al momento de resolver:
2. Al punto 2: Al Expediente N° 1132-2015 seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huancayo.
3. Al punto 3: A la inspección judicial sobre la bien inmueble materia de litis; se admite y fijese fecha para su realización para el día DOS DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTEA LAS DOS Y TREINTA DE LA TARDE, debiendo para cuyo efecto esta parte procesal abonar el arancel judicial por actuaciones a realizarse fuera del Juzgado a la brevedad posible y bajo responsabilidad en caso de incumplimiento.
4. Al punto 4: referido a la declaración de parte de la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, SE ADMITE, sin embargo, no se actúa por inasistencia de dicha demanda a la presente audiencia, conducta procesal que se tendrá en cuenta al momento de sentenciar.
5. Al punto 5, a la exhibición que debe realizar la demandada en el inmueble sub litis, de su autorización municipal; se declara IMPROCEDENTE por impertinente al no relacionarse con los puntos controvertidos.

De la parte demandada: Gladys Miriam LLALLICO LEÓN ofrecidos a fojas 43 y 44.

1. A los puntos 1, 2, 10 y 11; NO SE ADMITEN por ser recaudos.

2. Al punto 3, 4, 5 y 6; y que se tratan de documentos con el RUC, licencia de funcionamiento y boletas de venta que corren a fojas 47 a 52; SE ADMITE y TÉNGASE presente su mérito al momento de resolver.
3. Al punto 7, contrato de arrendamiento que corren a fojas 53 a 58; SE ADMITE Y TÉNGASE presente su mérito al momento de resolver.
4. Al punto 8: respecto del Expediente N° 1132-2015 sobre Desalojo por falta de pago, y habiendo sido admitido y actuado precedentemente, por el principio de unidad de prueba ESTÉSE a lo resuelto precedentemente.
5. Al punto 9, a la diligencia de la Inspección Judicial y habiendo sido prueba. Estese a lo resuelto precedentemente.

De la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, ofrecidos a fojas 152

1. A los puntos 1, 5 y 6, NO SE ADMITEN por ser recaudos.
2. Al punto 2, referido a la EXHIBICIÓN de los contratos de arrendamiento que debe realizar el demandante celebrado con el demandado de fecha 12 de enero del 2004; 18 de enero del 2004; 24 de enero del 2006; 16 de enero del 2017; 12 de enero del 2008 y 22 de julio del 2010; SE ADMITE y actuándose la parte autora por intermedio de su defensa dijo: que dichos contratos ya han sido presentados por la demandante e incluso ya han sido admitidos; por lo que el Juzgador deja constancia que dichas instrumentales corren de fojas 53 a 58; en consecuencia TÉNGASE presente, cumpliéndose de esta manera con la exhibición solicitada en los términos indicados, la que se tendrá en cuenta al momento de resolver.

3. Al punto 3: a la exhibición del cuaderno que se encuentra en poder del demandante, en la cual registra el pago de los arriendos del local comercial por parte de la recurrente y del demandante, derivados de los contratos de arrendamiento ya indicados en las fechas ya señaladas; SE ADMITE y actuándose dijo que la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN ha sido inquilina al 31 de agosto del 2011 y hasta esta fecha ha pagado los arriendos; y desde esa fecha para adelante no existe ningún vínculo con la señora Sonia Aydée LLALLICO LEÓN porque con fecha 30 de agosto del 2011 le devolvió el inmueble mediante acta de conciliación y que con la demanda Gladys Miriam LLALLICO LEÓN no tiene ningún vínculo contractual, pero al no se puede exhibir el cuaderno que se solicita; por lo que atendiendo a lo expuesto por esta parte procesal se cumple la exhibición en los términos indicados, cuyo mérito se tendrá en cuenta al momento de resolver.
4. Al punto 4.- Ofrece los mismos medios probatorios de la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN; por lo que, habiéndose admitido, por el principio de unidad de la prueba, ESTÉSE a lo actuado precedentemente.

Prueba de Oficio:

De conformidad con el artículo 184° del Código Procesal Civil, el Juzgado conforme a sus atribuciones y en su condición de director del proceso, y a fin de dilucidarse los puntos controvertidos, DISPONE ACTUARSE de oficio los siguientes medios probatorios: 1) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que corren a fojas 79 a 89, cuyo mérito se tendrá en cuenta al momento de resolver.

3.10 Alegatos de Ley.

El abogado del demandante se reserva el derecho de hacerlo en su oportunidad.

En este estado, los autos quedaron expeditos para ser sentenciado, por lo que ingresaron a Despacho del Juez para proceder a resolver.

3.11 Sentencia de Primera Instancia.

FALLO:

Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 01 y ss. interpuesto por don **MARCIAL SALDAÑA QUISPE** sobre **Desalojo por Ocupante Precario** dirigida contra **GLADYS MIRIAM LLALLICO LEON** y la litisconsorte **SONIA AYDEE LLALLICO LEON**, en consecuencia **ORDENO:** que la citada demandada y la litisconsorte *desocupen y restituyan* a favor del demandante la posesión del bien inmueble consistente en el local comercial ubicado en el Jr. Mantaro No. 759 del Distrito y Provincia de Huancayo, en un ambiente exterior del Mercado Modelo, de una área total de 22.36 m², con las características señaladas en el petitorio de la demanda y acta de inspección judicial virtual que corre a fojas 207, dentro del término de seis días de consentida y/o ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento. **HAGASE SABER.-**

3.12 Síntesis de la Apelación de la Sentencia.

A folios 230, la demandada y sentenciada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN y a folios 237, la litisconsorte procesal y sentenciada Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, interpusieron el Recurso de Apelación contra la Resolución N° veinticinco del veintisiete de octubre del dos mil veinte, cuyo contenido señala manifiestamente que

desocupen el bien inmueble ubicado en el Jirón Mantaro N° 759-Huancayo, cuya posesión venía desde el año 2012 hasta la fecha en forma ininterrumpida conjuntamente con la arrendataria en ese entonces y ahora litisconsorte procesal doña Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, quien contaba con un contrato de arrendamiento desde el año 2004 y renovado el año 2012”, en virtud de lo que la recurrente venía trabajando para su hermana en condición de empleada, hechos que se concretaron con la autorización del ahora demandante, no existiendo ningún recibo o comprobante de pago, debido a que el demandante jamás entregó documento alguno, que sólo registraba en un cuaderno para no pagar impuestos a la SUNAT.

Resulta por lo cual, el A quo habría vulnerado el debido proceso al existir la irregularidad por el que la litisconsorte procesal Sonia Aydée LLALLICO LEÓN ha sido requerida en forma indebida, lo que es absolutamente falso y por ende se ha devenido en una sentencia arbitraria.

La sentencia sustentada por el Juzgado resultaría ser contradictoria al declarar fundada la Demanda, al no encontrarse acreditado con documento indubitable que la parte demandante Marcial SALDAÑA QUISPE haya dado por concluido el vínculo contractual con la persona de Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, conforme a lo establecido en el artículo 1700° del Código Civil, según el cual 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.

Por ello, los recurrentes amparados en los artículo 139° incisos 3) y 6) de la Constitución Política del Perú, sobre las afectaciones del Derecho al Debido

Proceso, sino de la motivación de las resoluciones judiciales, “en la inaplicación del artículo 1700° del Código Civil, en la inaplicación de las normas contenidas en los artículo I y II del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en la inaplicación de la norma contenida en el artículo 272° y 194° del Código Procesal Civil, por inspección judicial relacionada con los puntos controvertidos y la actuación de las pruebas de oficio, a efectos de determinar plenamente al predio materia de litis.

Los argumentos de los recurrentes contra la sentencia impugnada, pueden obedecer a los siguientes vicios:

1. **Debido proceso:** A mi entender, en esencia, no se habría afectad las reglas formales previamente establecidas para el desarrollo de un proceso. En este proceso no se ha vulnerado su debido trato, al no haberse atentado contra su manifestación formal.
2. **Motivación:** que puede tener tres manifestaciones: la aparente, cuando se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos o en fórmulas vacías de contenido que nada dicen, dada su propia ambigüedad; insuficiente, en este caso no se habría vulnerado el principio lógico de la razón suficiente, siendo que respecto el A-quo, se tiene la impresión que no se ha incurrido en ella; defectuosa strictu sensu: no se puede verificar que el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

Sustento de la pretensión concreta: Revocatoria de la Sentencia.

1. No se precisa que hay causal de improcedencia de la demanda por desconexión lógica entre los hechos y el petitorio.

2. La demandada no es poseionaria mediata y menos co-propietaria del inmueble sublitis.
3. El juzgado al amparar la pretensión del demandante no incurre en error ni realiza una apreciación sesgada de los argumentos de defensa de las co-demandadas.
4. El demandante ha acreditado la titularidad del inmueble reclamado, desde la primera oportunidad en que hizo disposición de sus bienes en su condición de propietario.

Agravio que ocasiona la Resolución impugnada.

En este caso, los argumentos expuestos por las dos hermanas co-demandadas, no conducen a constatar la vulneración del derecho al debido proceso y una motivación argumental adecuada.

3.13 Sentencia de Vista.

3.14 **CONFIRMARON** la Sentencia S/N contenida en la resolución número veinticinco, de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veinte, que corre de fojas doscientos veinte a doscientos veintiocho, en el extremo, que resuelve: Declarar **FUNDADA** la demanda de fojas 01 y ss. interpuesto por don **MARCIAL SALDAÑA QUISPE** sobre Desalojo por Ocupante Precario dirigida contra **GLADYS MIRIAM LLALLICO LEON** y la litisconsorte **SONIA AYDEE LLALLICO LEON**, en consecuencia **ORDENO:** que la citada demandada y la litisconsorte desocupen y restituyan a favor del demandante la posesión del bien inmueble consistente en el local comercial ubicado en el Jr. Mantaro No. 759 del Distrito y Provincia de Huancayo, en un ambiente exterior del Mercado Modelo, de una área total de 22.36 m2, con las características señaladas en el petitorio de la

página 6 de 7

[Handwritten signature]
 REPUBLICA DEL PERU
 Poder Judicial
 Corte Superior de Justicia de Junín

anda y acta de inspección judicial virtual que corre a fojas 207, dentro término de seis días de consentida y/o ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento. **LOS DEVOLVIERON.** Juez Superior ponente **Olivera Guerra.**
CONFIRMESE.

Des:
 Olivera Guerra
 Dela Abregú
 Vargas

[Handwritten signature]
 REPUBLICA DEL PERU
 Poder Judicial
 Corte Superior de Justicia de Junín

página 7 de 7

3.14 Síntesis del Recurso de Casación

Al amparo de lo que dispone el artículo 387° del Código Procesal Civil, la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN interpuso Recurso de Casación contra la Sentencia de Vista N° 218-2021 de fecha 22 de febrero del año 2021 que tiene como fundamento el apartamiento del precedente judicial o infracción normativa, de conformidad con fundamentos que se sostiene en sus antecedentes, fundamentos fácticos, fundamentos jurídicos jurisprudenciales de Plenos Casatorios de la Casación, en el apartamiento inmotivado del precedente o infracción normativa, error al aplicar el precedente judicial y la casación, apartamiento del precedente judicial y naturaleza del pedido casatorio.

En cuanto a los Antecedentes.

Según la demandada, ella se basa en la interposición de la Demanda de Desalojo por Ocupante Precario que ha interpuesto el demandante, describiendo las características del inmueble objeto de intervención procesal, que en el pasado habría sido objeto por el mismo hecho el señor Edgar HUAMÁN TOTTOS, donde se incorporó como litisconsorte a Gladys Miriam LLALLICO LEÓN y quien posee el inmueble desde el año 2012, que devino en que la Judicatura declare improcedente la demanda contra el antes aludido; niega que tenga cualquier vínculo material de arrendador o arrendatario, admitiendo que sólo existe una posesión ilegítima por parte de la demandada, quien viene beneficiándose con el uso del bien que lo destina a negocio y tiene el derecho al disfrute de la posesión, como propietaria, conforme lo regula el artículo 923° del Código Civil. Agrega que los fundamentos jurídicos son el artículo 911° del Código Civil, el Cuarto Pleno Casatorio y los artículos 424° y 585° del Código Procesal Civil.

Entre los fundamentos de hecho, se sostiene en:

En la contestación de la demanda Gladys Miriam LLALLICO LEÓN contradijo la demanda solicitando se declare infundada y/o improcedente por los fundamentos de que se acepte su manifestación.

Precisó que ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huancayo, se siguió el Proceso N° 1132-2015-0-JP-CI-03 seguida por el demandante, donde ha sido incorporada como litisconsorte por disposición del Superior Jerárquico, proceso que concluyó mediante sentencia que declaró improcedente la demanda debido a que el actor, habría entrada en connivencia con el señor Edgar HUAMÁN TOTOS, para realizar un contrato simulado de alquiler del inmueble ubicado en el Jirón Mantaro N° 759-Huancayo, dizque a sabiendas que esa persona jamás ocupó el inmueble, pues las que si la poseen junto a su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN desde el año 2004, por lo que la sentencia ha sido declarada improcedente.

Afirma que, el demandante sabe y conoce que su persona no existe ninguna relación contractual.

Sostiene que, el demandante miente cuando se ha celebrado ningún contrato, cuando la inquilina hasta la actualidad, es Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, quien también viene posesionando el inmueble conjuntamente con la recurrente por más se trece (13) años, de lo cual no se dice nada, ni tampoco que en los últimos cinco (05) años ella por orden de su hermana y contando con la licencia de funcionamiento, ella pagaba personalmente la merced conductiva al demandante, no habiendo éste extendido jamás recibo alguno de arrendamiento, sólo anotaba en un cuaderno, para evitarse pagar impuestos a la SUNAT.

Resalta que está en el inmueble porque existe justo título, es decir un título de arrendamiento que está vigente desde el año 2004 celebrado entre su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN y el demandante, quien estaría procediendo de mala fe, al invitarla solo a su persona a desocupar el inmueble y no a su hermana precitada, lo que ha motivado a plantear Denuncia Civil que permita que su aludida hermana resulte emplazada, más aún cuando habría renovado el contrato de arrendamiento en el año 2012. Relieva haber invocado el artículo 911° del Código Procesal Civil, sobre Posesión Precaria, por sus causales según jurisprudencia y lo disponen los artículos 427° y 442° del Código Procesal Civil.

Según la Sentencia de Primera Instancia el Primer Juzgado Civil de Huancayo emitió la sentencia el 27 de octubre del 2020 que declaró Fundada la Demanda del caso que determinó que el demandante es propietario del inmueble materia de litis, pero que la recurrente y su hermana, la denunciada civil vienen posesionando el bien inmueble materia de litis, conforme lo acredita el contexto de su escrito de contestación de la demanda, la misma que la valora como declaración asimilada, al afirmar que “son poseedoras del bien inmueble por más de 13 años y jamás ha tenido problemas, además que el demandante nunca le ha entregado recibos de pago de alquiler.

Respecto al contrato de arrendamiento afirma que se encuentra vencido, conforme al artículo 1699° del Código Civil y que la continuación en la posesión del predio es en virtud a un contrato verbal de arrendamiento lo que se configuraría forzando exageradamente lo previsto en el artículo 1704° del mismo cuerpo legal. Se acoge a lo que establece el Cuarto Pleno Casatorio y sostiene que la demandada y la denuncia civil se mantienen debido a que continúan en posesión hasta la fecha, siendo que, resultaba insuficientes los argumentos de la demandada y la denuncia

civil para ser considerados como título justificativo de la posesión, siendo de aplicación el artículo 911° del Código Civil.

En cuanto a la naturaleza de la pretensión impugnatoria, es una acción personal que tiene como finalidad evitar se les perjudique y se saque provecho e favor de la recurrente y su hermana, reiterando que los supuestos arrendamientos jamás hayan podido lograr la posesión del inmueble materia de litis.

Se cuestiona se haya realizado a diversas conciliaciones a pesar que la recurrente sólo sea empleada, dejando de lado a la verdadera arrendataria que sería su hermana Sonia Aydée. Agrega que, en autos, no obra ninguna invitación a conciliar realizada por el demandante a su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN.

Plantea como fundamentos jurídicos jurisprudenciales los siguientes Plenos Casatorios de la Casación:

Cita la Casación N° 2066-2016-Ventanilla que versaría sobre los requisitos de la validez de un contrato verbal en los siguientes términos:

De acuerdo a la Sentencia de Casación N° 2195-2011-Ucayali, se estableció el precedente judicial que cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo no se está refiriendo al documento que haga alusión la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad sino a cualquier acto jurídico que faculte a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho de disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer, de lo que se infiere que para ser considerado poseedor precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia o situación que permita advertir la legitimidad de la posesión que detente el ocupante. De acuerdo a esto, de la supuesta conversación entre el actor y la

demandada y lo actuado en autos, se advertiría un contrato verbal de arrendamiento del inmueble materia de litis al existir el consentimiento, precio y cosa, resultando dízque evidente que la parte emplazada detentaría un título que justificaría su posesión, de conformidad con el artículo 911° del Código Civil concordante con el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Se alude a la existencia de un título justificante de la posesión, sin embargo, éste es la causa o motivación que justifica la constitución o transmisión de un derecho real, lo que en este caso debe probarse con documento, que en este caso no existe, sólo se alega la existencia de una conversación, donde habría existido un consentimiento ficto. Síndica a la persona de Edgar HUAMÁN TOTOS, como al anterior posesionario, pero no lo presenta como testigo de lo conversado y aceptado por el demandante.

Redunda en la perspectiva brindada sobre la posesión precaria por los expertos Jorge AVENDAÑO VALDÉS, Martín MEJORADA CHAUCA, y Rómulo MORALES HERVIAS.

Redundan en que habría existido un apartamiento inmotivado del precedente vinculante o de la infracción normativa, considerándose que, en su caso debería darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia o situación que permita verter la legitimidad de la posesión que detentaba en ese momento la posesionaria, asumiendo como probado la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, donde existiría consentimiento, precio y cosa.

Se reitera la existencia de un error en el precedente judicial y en la casación, asumiendo la existencia de un contrato oral que no ha sido probado, y en una denuncia de infracción normativa, por haberse invitado a conciliar a la demandada,

Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, más no así a su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, a quién la sindicaron como la verdadera arrendataria, lo que no está probado en autos.

3.15 Breve comentario del caso.

El caso bajo comentario se resume de la siguiente manera:

Con fecha veintisiete de octubre del dos mil veinte, el Juez Jesús VICUÑA ZAMORA, del Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Junín, emitió fallo estimatorio, declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Marcial SALDAÑA QUISPE contra la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN y la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, ordenando que desocupen y restituyan a favor del demandante la posesión del bien inmueble consistente en el local comercial ubicado en el Jirón Mantaro N° 759 del Distrito y Provincia de Huancayo. en un ambiente exterior del Mercado Modelo de un área total de 22.36 m²., con las características señaladas en el petitorio de la demanda y acta de inspección judicial virtual que corre a fojas 207, dentro del término de seis días de consentida y/o ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento.

Con fecha veintidós de febrero del dos mil veintiuno, la Sala Civil Permanente de Huancayo donde actuó como Juez Superior ponente OLIVERA GUERRA, emitió sentencia de vista, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, formulada por Marcial SALDAÑA QUISPE en calidad de demandante, contra la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN y la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN,

ordenando en consecuencia que: estas últimas desocupen y restituyan a favor del demandante la posesión del bien inmueble consistente en el local comercial ubicado en el Jirón Mantaro N° 759 del Distrito y Provincia de Huancayo, en un ambiente exterior del Mercado Modelo, de un área total de 22.36 m². , con las características señaladas en el petitorio de la demanda y acta de inspección judicial virtual que corre a fojas 207, dentro del término de seis días de consentida y/o ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento y los devolvieron.

Con fecha dos de agosto del dos mil veintidós, la Sentencia de vista que en su oportunidad fuera materia de recurso de casación por parte de la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN; sin embargo los integrantes de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República en esa fecha, de conformidad con el modificado artículo 392° del Código Procesal Civil, declararon improcedente el Recurso de Casación interpuesto por la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN contra la sentencia de vista de fecha veintidós de febrero del dos mil veintiuno, expedida por la Sala Civil Permanente de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, que confirmó la sentencia apelada del veintinueve de octubre del dos mil veinte, obrante a fojas doscientos treinta que declaró fundada la demanda.

Los argumentos centrales de la declaración de improcedencia de la casación, se resumen en los siguientes:

SÉTIMO. - Asimismo, para establecer el cumplimiento de los incisos 2) y 3) del artículo 388° del Código Procesal Civil se debe indicar las causales casatorias que denuncian, las cuales son:

1. La contravención al artículo 911° del Código Civil y el apartamiento inmotivado del precedente judicial establecido en la Casación 2195-2011-Ucayali que establece una definición abierta o amplia de poseedor precario. Al respecto, la recurrente refiere:
2. De la conversación entre el demandante y la demandada, así como de lo actuado en el proceso, se tiene que después del treinta y uno de agosto de dos mil once, ambas partes celebraron un contrato verbal de arrendamiento, pues en los hechos existió un acuerdo y una merced conductiva. En tal sentido, al contar con un título que justifica su posesión sobre dicho bien, no tiene la condición de poseedor precario.
3. El demandante, si bien puso fin al contrato de arrendamiento del año dos mil once y le requirió a Sonia Aydée LLALLICO LEÓN la devolución del bien a través del Acta de Conciliación N° 12-2011, no puso en el contrato de arrendamiento que celebró con la misma con posterioridad al año dos mil doce, ni le requirió la restitución de dicho inmueble.
4. La vulneración del inciso 6) del artículo 50° del Código Procesal Civil y los artículos VII del Título Preliminar y 122° incisos 3) y 4) del Código Procesal Civil, que regulan el principio de congruencia procesal. Los jueces sustentaron su decisión en fundamentos jurídicos distintos a los invocados por el demandante.

OCTAVO. - Con respecto a la causal resumida en el numeral i) la misma no puede prosperar por las razones siguientes:

1. La Sala Superior concluyó que la recurrente no cuenta con título que justifique su posesión y que la demandante Sonia Aydée LLALLICO LEÓN cuenta con un título fenecido el 31 de julio de 2011, sobre dicho inmueble; asimismo concluyó que el demandante le requirió a la demandada Sonia Aydée LLALLICO LEÓN la restitución del referido bien y que ambos, luego de ello, no volvieron a celebrar contrato de arrendamiento alguno. Así, de la sentencia de vista se aprecian: “Segundo: (...) la recurrente (...) no indica ni precisa cuál es el título vigente con el que vendría posesionando el bien materia de litis (...); Tercero: (...) Sonia Aydée LLALLICO LEÓN no cuenta con título vigente para posesionar el bien ya que el actor ha puesto en conocimiento su voluntad de no continuar con el contrato, por ende tiene la condición de ocupante precario, dado que el título que le otorgaba la posesión ha fenecido con la invitación a conciliar. Sin embargo, la recurrente no ha rebatido ni desvirtuado tales argumentos de la Sala. Siendo así, no se encuentra demostrada la incidencia que tendría la causal denunciada sobre el sentido de lo resuelto.
2. Lo alegado por la recurrente se orienta a que esta Sala Suprema reexamine las pruebas ya valoradas por la instancia de mérito y concluya que entre el demandante y la demandada Sonia Aydée

LLALLICO LEÓN existe un contrato verbal de arrendamiento y que, por ende, la recurrente, al ser hermana de esta última, no tiene la condición de poseedora precaria, lo cual, como se ha sostenido en reiteradas ocasiones, resulta contrario a la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación.

NOVENO. - Con relación a la causal resumida en el numeral ii), la recurrente no precisa los fundamentos jurídicos, contenidos en la sentencia de vista, que diferirían de los invocados por el demandante; por lo que, no es posible examinar los mismos.

DÉCIMO. - Siendo así, el recurso antes mencionado se encuentra incurso en la causal de improcedencia prevista en el artículo 388° inciso 3), del Código Procesal Civil. Tanto más, si de la revisión de la sentencia de vista no se advierte la presencia de algún vicio grave que constituya afectación al debido proceso o de alguna grave infracción normativa o el apartamiento inmotivado de precedente judicial que impulse a conocer, de forma excepcional, el mérito de dicho recurso.

DÉCIMO PRIMERO.- Por último, el requisito previsto en el inciso 4) del modificado artículo 388° concurre en el presente caso, pues la recurrente precisa cuál es su pretensión impugnatoria, sin embargo, la concurrencia de este último junto con el primer requisito es insuficiente para declarar procedente el recurso de casación postulado, por cuanto para la procedencia del mismo, se requiere la concurrencia copulativa de todos los requisitos, tal como lo señala el artículo 392° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1° de la Ley N° 29364; lo cual de acuerdo a lo desarrollado en los fundamentos precedentes, no ocurre en el presente caso.

CAPÍTULO IV.- Resultados obtenidos

El desarrollo del presente trabajo, nos deja los siguientes resultados:

Implica responder y corroborar lo afirmado en el objetivo general del trabajo planteado según la siguiente redacción textual:

Conocer las características generales del proceso de desalojo en el Perú, a partir de un caso específico, - del Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01-, periodo 2018 – 2022.

El tema central que es objeto de tratamiento académico, se centra en contenidos sustanciales de nuestro Código Civil vigente desde el año 1984, que es regulado por la institución jurídica de la posesión, en sus dos manifestaciones básicas: la posesión inmediata, la posesión mediata, la posesión precaria, la defensa posesoria y el derecho de propiedad, todos los cuales se encuentran regulados en los Títulos I y II de la Sección Tercera del Libro V que atañe a los derechos reales. Además, no se puede soslayar que el Título I, cuenta con siete capítulos y el Título II, cuenta con dos capítulos y cinco subcapítulos, respectivamente.

Pero además, en cuanto al proceso de desalojo, éste se encuentra regulado en nuestro Código Procesal Civil, en la Sección V, referido a los procesos contenciosos, Título III referido a los procesos sumarísimos, Capítulo II, referidos a las disposiciones generales y Subcapítulo IV, referido al desalojo a partir del artículo 585° hasta el artículo 596°”, respectivamente.

Sin embargo, de acuerdo a los fundamentos de la pretensión del demandante, éste sostiene que la pre-existencia procesal de “la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, obedeció a su relación de convivencia rota con un anterior inquilino, la persona de Edgar HUAMÁN TOTOS, quien había suscrito con el demandante Marcial SALDAÑA QUISPE”, un contrato de arrendamiento del local comercial materia de litis, el 20 de enero del 2015 con duración determinada al 31 de diciembre de ese mismo año, lo que no se cumplió debido a que la entonces litisconsorte voluntaria mencionada líneas arriba, terminó expulsando de la posesión del inmueble al segundo de los mencionados, su ex – conviviente, que momentáneamente conllevó a que se ponga fin al proceso de desalojo recaído en el Expediente Judicial N° 01132-2015-0-1507-JP-CI-03.

Por otro lado, en una nueva demanda, la emplazada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, al percibir que no tenía ninguna relación contractual con el demandante Marcial SALDAÑA QUISPE, con evidente astucia, recurrió a la coartada de la ficcional existencia de una relación contractual respecto al inmueble que mantenía en posesión, entre el demandante antes aludido y su hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, de quien refería ser su dependiente, sin aportar ningún elemento probatorio al respecto, situaciones que como observamos resultan contrapuestas y encontradas que deben ser esclarecidas y resueltas por la judicatura, de manera justa y objetiva.

De acuerdo a lo anterior, siendo que la madre del cordero, estriba en una controversia relativa a la eficacia, vigencia y validez de los contratos de arrendamiento pre-existentes que, en este caso podrían justificar o no la presencia procesal de la actual demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, así como de su litisconsorte hermana Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, lo que dio pie a que

mediante un tratamiento directo, me haya permitido desarrollar las características esenciales del Contrato de Arrendamiento, figura jurídica contemplado en la Sección Segunda, Título VI del Libro VII del Código Civil, relativo a las Fuentes de Obligaciones.

Este es el motivo por el cual, empezamos a centrar nuestros hallazgos en dos planos, el sustantivo, en el Código Civil, para sobre eso, remitirnos al adjetivo que como he referido lo encontramos en el Código Procesal Civil, como a continuación, paso a sustentar:

La cuestión sustantiva o doctrinal

El caso estudiado en cuestión, desde una perspectiva doctrinal, tiene como precedente “la problemática doctrinal del Contrato de Arrendamiento (BIGIO CHREM, 1994) de un bien inmueble, el cual tiene como contenido obligacional, la prestación. que consiste en ceder el uso de ese bien, mientras que en los contratos de prestación de servicios y de obra se tiene como contenido obligacional la realización de un servicio que involucra el esfuerzo y la actividad humana.

En régimen anterior al Código Civil de 1936, fue conocido bajo el nombre de locación-conducción de cosas, lo que después ha sido motivo de reiterados conflictos suscitados entre los propietarios y los arrendatarios.

El arrendatario tiene derecho al uso de la vivienda durante el plazo del contrato y a no ser perturbado por el arrendador, éste a su vez tiene derecho a percibir la renta convenida y, al vencimiento del plazo del contrato, a obtener la pronta restitución del bien arrendado.

Para evitar la especulación se ha efectuado el arrendatario, especialmente de inmuebles dedicados a uso de vivienda, se ha modificado el tratamiento del subarrendamiento, que en adelante solo podrá convenirse cuando el arrendador preste asentimiento escrito para ello.

El contrato de arrendamiento se define en el artículo 1666° del Código Civil así: Por arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

El contrato de arrendamiento tiene las siguientes características:

1. Es de carácter consensual, se perfecciona sólo con el acuerdo de las partes, sin requerirse la entrega de la cosa como requisito formador del contrato. Será perfecto cuando se forma el consentimiento.
2. No es un contrato solemne, puesto que para su celebración no se establece una forma determinada cuya inobservancia se sancione con nulidad.
3. Es un contrato con prestaciones recíprocas, es decir crea obligaciones a cargo de ambas partes. El arrendador es deudor de la prestación de entregar el bien que debe ceder temporalmente en uso; y, correlativamente, el arrendatario es deudor de la prestación consistente en pagar la merced conductiva.
4. Es un contrato oneroso, en tanto implica ventajas como sacrificios para el arrendador y el arrendatario.

5. Es un contrato conmutativo, porque las partes, desde que se forma el contrato, están en condiciones de conocer con certeza las ventajas que le va a reportar su celebración.
6. El objeto del contrato puede ser un bien material o inmaterial, por lo que se puede dar una cosa u objeto corporal al arrendatario; o un bien incorporal, es decir que no puede ser apreciado por los sentidos.
7. Como contrato de arrendamiento de uso, es una celebración de la cesión de uso, pues no confiere al arrendatario de uso el derecho de apropiarse de los provechos provenientes del bien materia del contrato.
8. El arrendatario se obliga esencialmente al pago de una renta, la cual es la merced conductiva, alquiler, canon arrendatario, precio, compensación o contraprestación que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por la cesión temporal de uso de un bien.
9. La renta a pagarse no necesariamente en una suma de dinero, sino que el contrato de arrendamiento alude a la renta convenida, a diferencia del artículo 2529° del Código Civil vigente que se obliga a transferir la propiedad de un bien, a cambio de un precio en dinero. Es más, puede acordarse el pago de renta mixta, es decir que la contraprestación por el uso del bien consista, por ejemplo, en dar una suma de dinero y dar en propiedad el 50% de los frutos de un bien del arrendatario. También puede fijarse en

una cantidad fija y en otra variable que resulte de aplicar un porcentaje de los beneficios obtenidos por el arrendatario, con el uso del bien, en un período determinado.

10. El pago de la renta puede establecerse en una moneda nacional o extranjera. Ello puede ser en una suma de dinero determinada o por determinar. El pago en moneda extranjera, es una obligación facultativa legal, que libera al arrendatario de pagar la deuda en moneda nacional al tipo de cambio de venta que tenga la moneda extranjera el día de pago, acorde a lo dispuesto en el artículo 1237° del Código Civil.
11. La oportunidad de pago del arrendamiento se puede pactar su duración en períodos diarios, semanales, quincenales, bimestrales, semestrales, anuales, etc. Esto quiere decir que se puede pagar la renta, por períodos vencidos o adelantados, por lo que, la renta puede ser exigible de acuerdo a lo pactado, antes, durante o después del período establecido, “conforme el artículo 1676° del Código Civil.
12. El lugar que debe pagarse la renta, la norma supletoria se consigna en el inciso 2) del artículo 1681° del Código Civil, el cual establece, en principio que el pago de la renta se debe efectuar en el domicilio del arrendatario.
13. La duración del arrendamiento se caracteriza por ser temporal. En el artículo 1688° del Código Civil, se afirma que la duración de arrendamiento no puede exceder de 10 años. Si el bien

arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces, el plazo no puede exceder de 6 años. Nuestra legislación entonces no admite arrendamientos perpetuos.

14. Es de tracto sucesivo, porque se trata de un contrato de ejecución, continuativo, fluyente y no instantáneo: en locación se cumple en cada instante, continua y recíprocamente, por lo que el locatario cumple su obligación de pagar el precio de la locación.
15. La naturaleza jurídica del derecho del arrendatario no es unívoca, hay quienes sostienen que el derecho de éste es de naturaleza real y otros por el contrario que se trata de un derecho personal. Es más, “el derecho del arrendatario se dice es un derecho de crédito.

En nuestro régimen civil el contrato de arrendamiento se forma por el consentimiento de las partes, sin que se requiera la entrega simultánea del bien para su perfeccionamiento; es evidente, por tanto que el arrendatario tiene el derecho de solicitar al arrendador, en ejecución del contrato, la entrega del bien y de sus accesorios. Tiene, además, el derecho de exigirle una prestación de hacer consistente en que lo mantenga en el uso del bien. Finalmente, tiene derecho a no ser perturbado por el arrendador en su uso pacífico. Por consiguiente, todas estas obligaciones generan una relación personal entre arrendador y arrendatario.

En este punto es preciso atender a las digresiones del ilustre jurista y ex magistrado italiano Francesco MESSINEO, cuando afirma que no puede desconocerse que si bien el contrato confiere al arrendatario sólo un derecho de uso, es incuestionable que éste ejercita su derecho poseyendo el bien, lo cual podría llevar a

pensar que el arrendatario, como sostiene algún sector de la doctrina, tiene un derecho real.

En el contexto antes mostrado, se admite el ejemplo de cuando se concede por medio de contrato el derecho de uso de un inmueble a un tercero, por un plazo determinado, y si al finalizar éste, el usuario permanece en posesión del bien y el propietario no exige su devolución, aquél se habrá convertido en un ocupante precario, por cuanto su título posesorio ha terminado. No ocurre lo mismo en el contrato de arrendamiento, en que la permanencia del arrendatario en el uso del bien, más allá del plazo convenido, se entiende como continuación de la relación obligacional bajo sus mismas estipulaciones de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1700° del Código Civil.

La cuestión adjetiva o procesal

De la revisión del material empleado (COCA GUZMÁN, 2021), se observa que una vez absuelto el objetivo general voy a resaltar algunos “hallazgos” que siempre deben tenerse presentes, a la hora de analizar e interpretar el proceso sumarísimo de desalojo:

PRIMERO. - Efectivamente, el presente caso fue ventilado ante la Corte Superior de Justicia de Huancayo, pudiéndose observar que éste se tramita como Proceso de Desalojo, el cual como acción de cognición en nuestro Código Procesal Civil está comprendida como proceso sumarísimo (arts. 546° al 607° del CPC), donde como en las otras acciones de conocimiento y abreviado, se persigue el mismo objetivo, esto es, la decisión del juez, sobre el fondo de la pretensión contenida en la demanda.

La existencia de la vía sumarísima tiene una misma razón de ser, esto es, cuanto más compleja resulte la controversia, se requerirá mayor duración procesal.

SEGUNDO. - Se ha observado que el proceso sumarísimo desarrollado, se ciñe a la disciplina procesal que nuestro ordenamiento jurídico procesal exige, es decir, el contar con los espacios exigidos para la aplicación correcta de un debido proceso, es decir donde las dos partes han tenido la oportunidad de contradecir las pretensiones, participar en una audiencia pública de discusión y evaluación, hasta finalmente sentenciarse el caso.

TERCERO.- Por otro lado, se observa también el haberse cumplido con lo establecido en “el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es decir con lo dispuesto en ese artículo I que está relacionado con el Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por el que las partes, como todos y cada uno de los ciudadanos del país, tienen el derecho y pueden avenirse a su acogimiento a la tutela jurisdiccional efectiva en el ejercicio y defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso.

Es así que, se verifica que el proceso sumarísimo cuenta con las etapas de: demanda, contestación, audiencia única y sentencia, todas y cada una de las cuales tienen la característica de obedecer a una urgente atención y/o a su relativa ausencia de complejidad en el contenido de fondo de la litis. Sin embargo, en el caso del proceso sumarísimo, se observa que no tiene una controversia de vasta complejidad, como se da en los procesos de conocimiento y abreviado, lo que no menoscaba tampoco con una restricción del derecho de defensa, como manifestación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

CUARTO.- En cuanto a las reglas que fija la vía procedimental, la misma se ciñe a lo establecido para su procedencia, estipulado en el artículo 546° del Código Procesal Civil, que manda que como procesos sumarísimos se tienen junto al desalojo, otros asuntos contenciosos como son los alimentos, la separación convencional y divorcio ulterior, la interdicción, los interdictos y los que no tienen una vía procedimental propia, los cuales son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de la tutela jurisdiccional, el Juez considera atendible su empleo: o aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y los demás que la ley señale.

QUINTO.- Estrictamente en cuanto al Desalojo, éste está incluido en la tipicidad del artículo 586° del Código Procesal Civil, donde identificamos a los sujetos activos y pasivo, dentro de los que identificamos a quien ha demandado, el propietario Don Marcial SALDAÑA QUISPE, en su condición de potencial arrendador, que al mismo tiempo es el administrador de sus activos y que como tal tiene derecho, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, al derecho de restitución de un predio que acredita es propio.

Aparecen como demandadas la supuesta subarrendataria y precaria Gladys Miriam LLALLICO LEÓN y la supuesta arrendataria y litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN a quienes como personas les es exigible la restitución del bien inmueble.

SEXTO. - En lo procesal se ha determinado que la pretensión como proceso de desalojo ha consistido en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien.

De la doctrina, se ha podido conocer que, los procesos de desalojo aplicables al caso, tenemos entre ellos a los siguientes:

1. Desalojo por vencimiento de contrato.
2. Desalojo por falta de pago.
3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro.
4. Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177
5. Desalojo por ocupación precaria (considerando el IV Pleno Casatorio Civil (2018))

SÉPTIMO. - En el Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01-, en el periodo 2018 – 2022, también se han verificado los siguientes objetivos específicos:

1. Determinar los elementos de jurisdicción, acción y competencia en el proceso civil peruano incoado en Huancayo-Perú, Expediente Judicial N° 01849-2028-0-1501-JR-CI-01, período 2018-2022”

7.1. En este caso, tenemos:

a. Jurisdicción Civil:

Primer Juzgado Especializado Civil de Huancayo.

Corte Superior de Justicia de Junín – Perú.

b. Acción Civil:

La pretensión en un proceso de Desalojo por Ocupación Precaria (considerando el IV del Pleno Casatorio Civil del año 2018

c. Competencia:

Según el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el caso del inciso 4) del artículo 546°, se tramita el Desalojo, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta

Unidades de Referencia Procesal o no existe cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

2.- Identificar a los sujetos del proceso civil incoado en Huancayo-Perú, Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01, periodo 2018 – 2022”

Como se observa, desde la perspectiva de analista imparcial, se ha procedido a identificar de manera meridiana por la seguridad de la ciudadanía.

OCTAVO. - Sujeto activo y pasivo en el desalojo.

De acuerdo con el artículo 586° del Código Procesal Civil, se tendría que, para este caso, el Señor Marcial SALDAÑA QUISPE es quien demanda como propietario, el cual sería al mismo tiempo el arrendador, y es quien tiene derecho a que se le restituya su predio comercial.

Como demandada intervino la ocupante precaria Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, quien pretendió pasar como sub-arrendataria de su hermana, la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, a quienes les fue exigibles la devolución del predio comercial que presuntamente tenían bajo posesión.

La legitimidad procesal en este caso se manifestaba en sus dos modalidades activa y pasiva. En este caso, el legitimado activo es en primer lugar el demandante como propietario quien puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. El demandante Marcial SALDAÑA QUISPE, no solo puede fungir de propietario, sino que, al mismo tiempo, resulta siendo el potencial arrendador, así como el propio administrador de sus bienes personales.

En este caso no se planteó Excepción alguna, que provenga del artículo 598° del Código Procesal Civil, relativo a “Legitimación activa”

En este caso, se presentaría la figura del Tercero con título o sin él que prescribe el artículo 587° del Código Procesal Civil, pues de la declaración de la demandada Gladys Miriam LLALLICO LEÓN, éste estaría ocupando el predio que es ajeno a la relación establecida entre el demandante Marcial SALDAÑA QUISPE y la persona de la hermana de aquella Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, quien según argumenta aquella, sería la persona que le cedió la posesión, por lo que el demandante habría debido denunciarlo en su demanda, lo que no fue así, sino, que ello fue realizado en connivencia entre la demandada y su hermana a quien solicitó se le emplace como litisconsorte. Es así como esta persona como tercero pudo actuar como litisconsorte voluntario de la demandada, desde antes de la audiencia única.

Al no haber acudido a la Audiencia Única, la demandada y su litisconsorte, llevaron a que en ella no se advierta que quien actúa como tercero, carecía de título posesorio, lo que el Juez debió haberlo advertido, debiendo aplicar lo dispuesto en el Artículo 107° del Código Procesal Civil, es decir de manera excepcional debió retirarla, por Extromisión.

NOVENO. - Ahora bien, en cuanto al tercer objetivo específico, se tiene que:

3.- Examinar aspectos esenciales de la actividad procesal en la causa civil incoada en Huancayo-Perú, Expediente Judicial N° 01849-2018-0-1501-JR-CI-01, años 2018-2022.

9.1. Determinación de la legitimidad pasiva.

En autos, la parte demandada no ha podido acreditar cumplir con lo establecido en el artículo 588° del Código Procesal Civil, es decir que se encontraba en relación de dependencia respecto de la litisconsorte, es decir de su hermana Sonia Aydée LLALLICO

LEÓN. Cómo esto nunca se produjo, fue por ello que nunca el demandante planteó el denominado “Llamamiento posesorio, sin embargo la demandada simuló poseer el bien inmueble en nombre de otra, en este caso de su hermana la litisconsorte Sonia Aydée LLALLICO LEÓN, siendo así como lo expresó en la contestación de su demanda, lo que pasó desapercibido para el demandante, aunque el Juzgado si tuvo que emplazar a la supuesta litisconsorte, obligándola a precisar su domicilio de supuesta poseedora, pero bajo la figura de litisconsorte y no como como emplazada por llamamiento posesorio, que imponía requerir dicho acto, bajo apercibimiento de ser condenada en el mismo proceso a pagar una indemnización por los daños y perjuicios que su silencio podía causar al demandante, además de una multa que está prevista en el artículo 65° del Código Procesal Civil. Para este emplazamiento, la poseedora designada seguiría el trámite descrito en el artículo 103° del Código Procesal Civil, para el caso de la Denuncia Civil que la propia demandada, maliciosamente se autogeneró.

La demandada y la litisconsorte fueron demandadas y emplazadas en la dirección domiciliaria indicada en la demanda, además de serlo en el predio materia de la pretensión, como fue el caso.

DÉCIMO. - El cumplimiento de la sentencia no requirió de un Desalojo accesorio, sólo bastó con lo ordenado por el Despacho judicial.

CONCLUSIONES.

Se arriba a las siguientes:

Primera. - De acuerdo a su definición sustancial, el contrato de arrendamiento. Viene a ser la figura sustantiva de cuya desnaturalización provienen las cinco formas de procesos de desalojo: el desalojo por vencimiento de contrato, el desalojo por falta de pago, el desalojo derivado del contrato con cláusula de allanamiento futuro, el desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177 y finalmente el desalojo por ocupación precaria (considerando el IV Pleno Casatorio Civil del año 2018).

Segunda. – El proceso de desalojo en el Perú está desarrollado en cinco procesos ya indicados, que están actualmente vigentes, por lo que acogerse a un determinado proceso depende de los requerimientos que imponga cada uno.

Tercera. - La actual normativa trata de superar las deficiencias que han mostrado las anteriores, siendo que la última, la de la Ley N° 30933, trata de unificar exigencias e instala el proceso de desalojo con intervención notarial.

Cuarta. – El procedimiento de desalojo mediante el Decreto Legislativo N° 1177 no ampara a los contratos de alquiler con opción de compra a futuro

Quinta. - La acción de desalojo dentro del contrato de arrendamiento en nuestro sistema jurídico peruano se sostiene en base a la posesión, antes que en el de la propiedad del

inmueble, lo que significa que el arrendatario conserva sus derechos de poseedor, sobre los que pudiese tener el propietario, es decir el arrendador.

Sexta. - Se observa que, según lo establece el artículo 585° del Código Procesal Civil, el procedimiento del desalojo es la restitución de un predio, por lo que no se discute la titularidad de un bien como propiedad, sino sólo el de su posesión.

Séptima. – Quien solicita el desalojo por cualquiera de las siguientes causales: por vencimiento de contrato; derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro; de conformidad con lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1777 o por ocupación precaria, acumulándose además como pretensión la causal de falta de pago, en todos estos casos no obtendrá sólo la restitución de la posesión del bien materia de controversia, sino además el pago de los arriendos debidos.

RECOMENDACIONES.

1. Agilizar y optimizar al nuevo procedimiento del desalojo que se encuentra regulado de acuerdo a la Ley N° 30933, denominado también Desalojo Notarial, la misma que consiste en un mejor desarrollo a la contradicción por vía notarial y el desalojo en vía judicial.
2. Para evitar la complejidad que implica poner fin a un largo proceso de desalojo, resulta clave realizar con anterioridad una buena selección del arrendatario o inquilino, por lo que resulta ideal averiguar los antecedentes crediticios del arrendatario, solicitar los comprobantes de los ingresos económicos que tenga esta persona o empresa que alquilará el inmueble, así como tener referencias de personas que conozcan a este arrendatario, caso de su anterior arrendador y otros medios que brinden cierta confianza para contratar con este arrendatario, aun cuando se considere siempre que arrendar un inmueble, es un riesgo.
3. Cuando ya se ha seleccionado a un arrendatario, se debe elaborar adecuadamente un contrato de arrendamiento, de forma preferente con la asesoría de un abogado especialista en el área inmobiliaria, considerando siempre lo siguiente: estar seguro de los límites del inmueble a alquilar; incorporar las cláusulas que exige la Ley especial a la que ambas partes decidan someterse y cumplir con las formalidades de esta Ley, ante un eventual proceso de desalojo; la legalización de la firma y la del arrendador ante un notario de la localidad.

4. Antes de alquilar o arrendar un inmueble, se debe celebrar un contrato que cumpla con todas las exigencias que exija el aseguramiento de la propiedad inmobiliaria, para evitar que cuando el inquilino incumpla el contrato, resulte infructuoso llamar a una conciliación y tener que proponer la celebración de un nuevo contrato que vaya a subsanar las cláusulas necesarias.
5. La vía judicial ordinaria o común sólo debiera ser empleada para los casos en donde no esté previsto el cumplimiento de ninguna formalidad en la celebración del contrato o aquellos donde por el envío de una Carta Notarial, se han convertido en precarios.
6. En el caso del desalojo notarial, vigente desde el 2019, su uso debe ser progresivo, en tanto su eficiencia deba ser periódicamente evaluada y juzgada, para ver sus bondades, manteniendo el optimismo que este dispositivo jurídico procesal, pueda finalmente para el futuro, aliviar la constante inseguridad del comercio inmobiliario.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- ACEVEDO, J. L. (16 de Junio de 2017).** *lp Pasión por el Derecho*. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/06/cas-lab-7394-2015-arequipa-establecen-pautas-valorar-gravedad-faltas-laborales-LP.jpg>: <https://lpderecho.pe/cas-lab-7394-2015-arequipa-establecen-pautas-valorar-gravedad-faltas-laborales/>
- BAENA PAZ, G. (2015).** PLANEACIÓN PROSPECTIVA ESTRATÉGICA. TEORÍAS, METODOLOGÍAS Y BUENAS PRÁCTICAS EN AMÉRICA LATINA. En G. BAENA PAZ, & Otros, *El ANTIÁZAR; LA PLANEACIÓN PROSPECTIVA ESTRATÉGICA* (págs. 29 - 49). México: Metadata.
- BLANCAS BUSTAMANTE, C. (2002).** *El Despido en el Derecho Laboral Peruano*. Lima - Perú: ARA Editores.
- CARRANZA HURTADO, M. d. (2018).** *Prescripción adquisitiva de dominio. Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional de Abogado*. Huaraz - Perú: Universidad San Pedro-Facultad de Derecho y Ciencia Política-Escuela Profesional de Derecho.
- FLORES MEDINA, K. A. (2019).** *"Análisis de la interrupción de prescripción de los bienes inmuebles: Usucapión."* Investigación monográfica para optar título de Licenciatura en Derecho. Managua - Nicaragua: Facultad de Ciencias Jurídicas-Universidad Centroamerica (UCA).
- GAMARRA VILCHEZ, L. (2005).** *Principios del Derecho Procesal del Trabajo. Aportes para la Reforma del Proceso Laboral Peruano*. Lima. Sociedad Peruana de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social.

GONZÁLES BARRÓN, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. 3a. ed. .
Lima - Perú: Jurista Editores.

HERNÁNDEZ RUEDA, L. (1989). *El Salario*. Buenos Aires: Heliasta S.R.L.

HERNÁNDEZ GIL, A. (1987). *La Posesión. Obras Completas. Volumen II*. Madrid -
España: Espasa Calpe.

LEDESMA NARVÁEZ, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II, 1a.*
ed. Lima-Perú: Gaceta Jurídica.

LEGUIZAMÓN COMBARIZA, J. A. (2014). *Trabajo de grado: El desalojo en el contrato
de arrendamiento: Un estudio comparado entre Colombia y los Estados
Unidos*. Bogotá, D.C. - Colombia: Centro de Investigaciones Sociojurídicas-
Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Colombia.

LÓPEZ QUETGLAS, F. (2006). El derecho a la propiedad privada como derecho
fundamental (breve reflexión). *Anuario Jurídico y Económico Escurialense.*
XXXIX (2006) 335-362 / ISSN: 1133 - 3677, 335-362.

MARTÍN VALVERDE, A. (2010). *Derecho del Trabajo*. Madrid - España: Tecnos.

MARTINS, J. (14 de diciembre de 2020). *Asana*. Obtenido de Tu guía para comenzar con
la gestion de recursos: [https://asana.com/es/resources/resource-management-
plan](https://asana.com/es/resources/resource-management-plan)

MATOS, Y., & PASEK, E. (2005, 6 (14)). Planificación y ejecución de la investigación en
equipo: un constructo. *Revista de Artes y Humanidades UNICA*, 6 (14),102-
122.[fecha de Consulta 31 de Marzo de 2022]. ISSN: 1317-102X. Disponible
en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=170118766006>, 102 - 122.

MAZEUD, H., & MAZEUD, L. (2012). *LECCIONES DE DERECHO CIVIL*. Buenos Aires- Argentina: Ediciones Jurídicas Europa - América.

MORALES SILVA, S. (2012). Precisiones acerca del proceso de desalojo. *Revista Jurídica del Perú* N° 141, noviembre 2012, 217.

Naciones Unidas. (4 de Marzo de 2019). *Noticias ONU. Mirada global. Historias humanas*. Obtenido de La crisis global de vivienda tiene origen en la falta de acceso a la justicia,: <https://news.un.org/es/story/2019/03/1452161>

Nino, C. S. (1992). *Fundamentos de Derecho Constitucional*. Buenos Aires - Argentina: De Palma.

ONU . (26 de Enero de 2023). *HABITAT. Por un mejor futuro urbano*. Obtenido de Vivienda: inviable para la mayoría.: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria>

PEÑAHERRERA ROMAINA, R., & SÁNCHEZ TOLEDO, Í. P. (2019). *Prescripción Adquisitiva de Dominio. Casación N° 1670-2017. Lima Norte*. Iquitos - Perú: Facultad de Derecho y Ciencia Política - Universidad Científica del Perú - Escuela Profesional de Derecho.

QUISPE ROMERO, J., ARIAS ÁVILA, T., & MAQUET MAKEDONSKI, P. (2005). El problema de la vivienda en el Perú, retos y perspectivas. *Revistas Académicas de la Universidad de Chile*, 20 - 44.

RAMÍREZ ERAZO, R. (2010). *PROYECTO DE INVESTIGACION. Cómo se hace una Tesis*.

SAVIGNY, F. (2004). *"Sistema del Derecho Romano Actual". Tomo Sexto Segunda Edición.*

Versión original 1879. Madrid - España: F. Góngora y Compañía, Editores
(Puerta del Sol).

TORRES , H. (2000). *Introducción a la administración.* México : Trillas.

TORRES VÁSQUEZ, A. (2006). *Derechos Reales.* Lima - Perú: IDEMSA.

TOYAMA MIYAGUSUKU, J. (2003). *Guía Laboral .* Lima - Perú: Gaceta Jurídica.

TRUEBA URBINA, A. M. (2008). *Ley Federal del trabajo. Comentarios y Jurisprudencia*
. Edición 88, México D.F. México: Editoriaol Porrúa.

VALDERRAMA MENDOZA, S. (2014). *Pasos para elaborar proyectos de investigacion*
científica. Lima - Perú: San Marcos.

ZORRILLA, S. (1988). *Introducción a la metodología de la investigación.* México:
Ediciones Oceáno.

ANEXOS:**ANEXO N° 1: Evidencia de similitud digital.**

EL DESALOJO COMO CUESTIÓN
JURÍDICA, CASO DEL
EXPEDIENTE JUDICIAL N°01849-
2018-0-1501-JR-CI-01-JUNÍN

por Reyes Guevara Zaida Gloria

Fecha de entrega: 11-jul-2023 11:09a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2129668407

Nombre del archivo: TSP_ZAIDA_REYES.docx (1.43M)

Total de palabras: 28719

Total de caracteres: 151070

EL DESALOJO COMO CUESTIÓN JURÍDICA, CASO DEL EXPEDIENTE JUDICIAL N°01849-2018-0-1501-JR-CI-01-JUNÍN

INFORME DE ORIGINALIDAD

27%	25%	5%	13%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet	2%
2	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	www.scribd.com Fuente de Internet	2%
4	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	2%
5	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	2%
6	repositorio.upla.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	livrosdeamor.com.br Fuente de Internet	1%
8	legis.pe Fuente de Internet	1%
9	hdl.handle.net Fuente de Internet	

		1 %
10	vsip.info Fuente de Internet	1 %
11	lpderecho.pe Fuente de Internet	1 %
12	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	1 %
13	vbook.pub Fuente de Internet	1 %
14	idoc.pub Fuente de Internet	1 %
15	qdoc.tips Fuente de Internet	1 %
16	gacetalaboral.com Fuente de Internet	1 %
17	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	1 %
18	pt.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
19	www.derechopenalenlared.com Fuente de Internet	<1 %
20	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote	<1 %

Trabajo del estudiante

21	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
22	www.lexsoluciones.com Fuente de Internet	<1 %
23	repositorio.uns.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
24	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
25	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 31 (2015)", Brill, 2017 Publicación	<1 %
26	repositorio.unasam.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
27	www.munizlaw.com Fuente de Internet	<1 %
28	edictos.organojudicial.gob.bo Fuente de Internet	<1 %
29	repositorio.usan.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
30	doku.pub Fuente de Internet	<1 %
31	Eduardo Ferrer Mac-Gregor. "La justiciabilidad de los derechos económicos, sociales,	<1 %

culturales y ambientales en el Sistema Interamericano de Derechos Humanos. Colección Estándares del Sistema Interamericano de Derechos Humanos: miradas complementarias desde la academia, núm. 5", Universidad Nacional Autónoma de México, 2017

Publicación

32	repositorio.ucv.edu.pe	<1 %
Fuente de Internet		
33	pdfcoffee.com	<1 %
Fuente de Internet		
34	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 36 (2020) (VOLUME II)", Brill, 2022	<1 %
Publicación		
35	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 33 (2017)", Brill, 2018	<1 %
Publicación		
36	pirhua.udep.edu.pe	<1 %
Fuente de Internet		
37	Submitted to usmp	<1 %
Trabajo del estudiante		
38	Nancy FOLBRE. " La y la igualdad de género: la importancia del trabajo remunerado y no	<1 %

remunerado de las mujeres ", Revista Internacional del Trabajo, 2021

Publicación

39 Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega <1%

Trabajo del estudiante

40 Armando Soto Flores. "Comentario de la Ley Constitucional de los Derechos Humanos y sus Garantías de la Ciudad de México", <1%

Revista de la Facultad de Derecho de México, 2019

Publicación

41 es.scribd.com <1%

Fuente de Internet

42 xdoc.mx <1%

Fuente de Internet

Excluir citas Activo

Excluir coincidencias < 20 words

Excluir bibliografía Activo

ANEXO N° 2: Autorización de Publicación en Repositorio.



UPCI
 CAMINO AL ÉXITO
 UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

**FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN
 DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS
 EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI**

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: Reyes Quevará Zaida Gloria

DNI: 08572188 Correo electrónico: Zaida.gloria@hotmail.com

Domicilio: N. Puro de la Republica 251- OF 1008

Teléfono fijo: 427660 Teléfono celular: 942797520

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: Derecho y Ciencias Políticas

Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller () Tesis (X)

Título del Trabajo de Investigación / Tesis:
'El desalojo como cuestión jurídica, caso del BK
 pediente judicial N° 01849-2018-0-1500-JR-CJ-01
 Junin'

3.- OBTENER:

Bachiller () Título (X) Mg. () Dr. () PhD. ()

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art23 y Art.33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):
 () Sí, autorizo el depósito y publicación total.
 (X) No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los 21 días del mes de Ago de 2023.


 Firma



ANEXO N° 3: Otras evidencias:**COMENTARIO SOBRE TEMAS DEL IV PLENARIO CASATORIO CIVIL****RELACIONADO AL DESALOJO POR PRECARIO:****SUMARIO:**

Introducción

Precedente sobre el poseedor precario Temas de debate.

Temas pendientes Conclusiones

RESUMEN

En el presente artículo se hace un recuento de los temas tratados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil relacionado al desalojo por precario, las situaciones problemáticas y los problemas pendientes.

ABSTRACT

In this paper an account of the issues discussed at the full calendar quarter related to Eviction casatorio Precarious, their problematic situations and is pending problems.

PALABRAS CLAVE

Pleno casatorio, desalojo, derechos reales

KEYWORDS

Judgment judicial, eviction, real rights

INTRODUCCIÓN

Según el artículo 384° del Código Procesal Civil, uno de los fines de la casación es la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia. La uniformidad de la jurisprudencia se logra mediante la emisión de precedentes judiciales, que se producen como consecuencia de un pleno de magistrados civiles de la Corte Suprema, en la que pueden darle calidad de precedente judicial a algún fundamento jurídico usado en una de sus decisiones.

Cabe precisar que desde 1993 (año que entró en vigencia el Código Procesal Civil) hasta el 2008, solo se había emitido una sentencia vinculante, es decir, no se estaba cumpliendo de manera adecuada con unificar la jurisprudencia en el país.

Así, la comisión encargada de modificar los artículos de casación señaló en su dictamen que «la predictibilidad de las decisiones judiciales es un objetivo que no fue alcanzado con la regulación del recurso de casación, prueba de ello es que existen decisiones contradictorias entre órganos jurisdiccionales para casos idénticos, todo lo cual contribuye a la generación de inseguridad jurídica.

Por ello, mediante la Ley No 29364 de fecha 28 de mayo de 2009, se dispuso que era necesario modificar el régimen de casación. En el caso del precedente judicial, se dispuso que solo se necesitaba la presencia de los magistrados civiles con el fin de facilitar la creación de precedentes judiciales.

PRECEDENTE SOBRE EL POSEEDOR PRECARIO

A fin de uniformizar criterios respecto a los procesos de desalojo, mediante sentencia de casación de fecha 13 de agosto de 2012, se emitió el cuarto precedente judicial, cuyos hechos son los siguientes:

Los hermanos Correa Panduro interponen demanda contra Mima Lisbeth Panduro Abarca y Euclides Vara, a fin de que se ordene el desalojo por ocupación precaria del inmueble ubicado en el jirón Tarapacá No 863 y 865 de la ciudad de Pucallpa. El accionante manifestó que sus poderdantes son propietarios del inmueble materia de reclamo, cuya titularidad tienen inscrita en los Registros Públicos de la ciudad del Pucallpa.

Mediante sentencia de primera instancia, se declaró fundada la demanda y se ordenó el lanzamiento de los demandados del bien inmueble materia de reclamo. La sentencia fue apelada por ambos demandados, alegándose que la demanda se sustentó en artículos referidos al arrendamiento. Asimismo, que se debió hacer referencia al proceso de usucapión, que sobre el mismo inmueble siguen ante el mismo Juzgado, el cual también debió acumularse al proceso de desalojo.

La Sala Superior de Ucayali confirmó la sentencia apelada en todos sus extremos, acotando que los demandantes han acreditado haber obtenido la titularidad sobre el bien materia de reclamo; y en lo que concierne a la posesión a título de propietarios por usucapión que alegan los demandados, ello no ha sido probado.

Contra la sentencia de la Sala Superior, se interpuso recurso de casación y se señaló que existía una contravención al debido proceso, pues el proceso de desalojo se resolvió utilizando normas referidas a la conclusión de arrendamiento; además, que se debió acumular el proceso de desalojo con el de usucapión, que los demandados estaban siguiendo ante el mismo juzgado.

En el texto de la sentencia del Pleno, la Corte señaló que en ninguna de las sentencias de mérito se hace alusión a los artículos del Código Civil referidos al contrato de arrendamiento que menciona la recurrente, con lo cual no se puede señalar que dichas normas hayan servido de sustento jurídico a los jueces de mérito para resolver sobre el fondo de la litis.

TEMAS DE DEBATE

¿Qué se entiende por poseedor precario? Situación problemática

En el Pleno se trató de darle un contenido preciso al caso de ocupante precario, ya que la legislación y la doctrina le dan un sentido impreciso y, en algunos casos, contradictorio.

Ello genera inseguridad en la sociedad, la cual es aprovechada por quienes vienen disfrutando de la posesión en un gran número de predios, problema que genera un alto costo tanto a la sociedad como al Estado.

Ello se agrava más cuando hay un alto índice de procesos que se declaran improcedentes, bajo la concepción de que en los procesos de desalojo por precario basta que se presente cualquier aspecto que se vincule a la propiedad o se alegue que no puede ser controvertido en un proceso sumario para que se rechace la demanda.

Así, para ejercer el derecho de posesión, primero resulta necesario que se discuta previamente, en un proceso más lato, si el demandante tiene derecho a la restitución.

Conceptos previos

El artículo 896° del Código Civil regula la posesión de la siguiente manera: «La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Según Nerio González (2007), sobre la posesión hay dos teorías:

Teoría subjetiva. Fue propuesta por Savigny, quien concibe la posesión como el poder de la persona de disponer materialmente de una cosa, con base en la intención de tener la posesión para sí o como propietario. La posesión tiene dos elementos: el corpus, que es el contacto físico con la cosa y el animus, que es la intención de conducirse como propietario.

Teoría objetiva. Fue elaborada por Ihering, quien señaló que la posesión es un derecho, que tiene por objeto inmediato la cosa, no se requiere animus, pues los derechos no existen para realizar la idea de voluntad abstracta, es decir, solo se requiere corpus.

Las clases de posesión están reguladas del artículo 905° al 911° del Código Civil, en el que se clasifican de la siguiente manera:

a.- Posesión legítima e ilegítima

La posesión legítima se entiende que emana de un título, de un negocio jurídico, el cual tiene que ser válido. Por título se entiende el documento por el cual se otorga un derecho o se establece una obligación.

La posesión ilegítima se da cuando se posee mediante un título nulo, o por haberse adquirido de modo derivado, sin observar los requisitos de validez del acto jurídico. A su vez, la posesión ilegítima se divide de buena fe y de mala fe. Es de buena fe cuando el poseedor cree que su título es legítimo y es de mala fe cuando es consciente de que su título es de mala fe.

b.- Posesión precaria

Poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tuvo ha fenecido.

c.- Posesión mediata e inmediata

Poseedor mediato es quien confirió el título y el poseedor inmediato es la persona que recibió el título del poseedor mediato. Por ejemplo, en el arrendamiento, el poseedor mediato es el arrendador y el poseedor inmediato es el arrendatario.

Hay una figura similar, que se llama «servidor» o «tenedor» de la posesión, que es una persona que actúa bajo órdenes del poseedor, por ejemplo, un guardián o un peón; sin embargo, aquel no es poseedor ya que tiene una relación de dependencia con el poseedor y actúa bajo sus órdenes.

Sobre el poseedor precario

El artículo 911° del Código Civil señala: La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido. Cuando el artículo en análisis hace alusión a la

carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que hace alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto las partes y que las autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, hechos o actos que se pueden presentar a través de cualquiera de los medios probatorios que el ordenamiento procesal admite.

En consecuencia, la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación y estableció como doctrina vinculante lo siguiente:

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.

Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento de este, no se hace referencia al documento que alude exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

¿Qué se entiende por restitución del bien? Situación problemática

Resulta necesario interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, puesto que su primer párrafo hace alusión a la restitución del bien, que se entiende como la entrega del bien.

Sucedía que los demandados alegaban que no estaban obligados a restituir el inmueble al demandante por la sencilla razón de que este nunca se los había entregado.

Conceptos previos:

El desalojo se encuentra regulado en el artículo 585° del Código Procesal Civil y mediante esta pretensión se exige la restitución del uso del bien.

La legitimación activa la tiene no solo el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio.

Respecto a la legitimidad para obrar pasiva, esta es poseída por todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, haya perdido el derecho a poseer.

El legislador ha establecido que el proceso de desalojo se tramita en un proceso sumarísimo, porque no tiene una naturaleza compleja, ya que la controversia se circunscribe al derecho de posesión y no al derecho de propiedad, que puede ser discutido en otro proceso.

A diferencia del proceso de reivindicación regulado en el artículo 923.º del Código Civil, en el que el demandante tiene que ser necesariamente propietario del bien, en el proceso de desalojo, no solo tiene legitimación para obrar el demandante, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, tal como lo señala el Pleno Casatorio³ analizado.

Respecto a la legitimación pasiva, en el desalojo se demanda a todo aquel que ocupe el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido, mientras que en la reivindicación se demanda al poseedor no propietario; y en el proceso de interdicto de recobrar se demanda a la persona que despojó de la posesión al poseedor según lo señala el artículo 603º del Código Procesal Civil.

Solución del Pleno

En el Pleno se estableció como precedente lo siguiente:

Interpretar el artículo 585º del Código Procesal Civil, en el sentido de que «restitución» del bien se debe entender como entrega de la posesión para garantizar que el sujeto a quien

corresponde dicho derecho ejerza el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no.

Conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.

Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva, se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido.

Sobre la acumulación de procesos

¿Es posible la acumulación de los procesos de desalojo con el de usucapión en el proceso que estaba llevando ante el mismo juzgado?

Situación problemática

En este caso, los demandados alegaban que se llevaba un proceso de prescripción adquisitiva ante el mismo juzgado que inició el proceso de desalojo, y que, al no haberse acumulado con el proceso de desalojo existía una contravención al debido proceso, ya que el juez no se pronunció sobre dicha acumulación en el proceso.

Conceptos previos. La acumulación

La acumulación está regulada en el artículo 83° del Código Procesal Civil. Puede ser objetiva o subjetiva.

Cuando hay más de dos pretensiones, es una acumulación objetiva y cuando intervienen dos o más sujetos como parte demandante

o demandada, es una acumulación subjetiva. Ambos tipos de acumulación pueden ser originarias o sucesivas según se planteen en la demanda o después de iniciado el proceso, respectivamente (Monroy, 2009).

Requisitos para la acumulación objetiva

- Que sean de competencia del mismo juez. Que no sean contrarias entre sí.
- Que sean tramitables en una misma vía procedimental.
- Que posean conexidad, es decir, elementos comunes relacionados o vinculados.

Solución del Pleno

En el Pleno, se determinó que no resultaba viable la acumulación, por tres razones:

Porque la normativa procesal no admite la posibilidad de acumular pretensiones que se tramiten en vías procedimentales distintas.

Porque los demandados nunca reconvinieron ni solicitaron tal acumulación, solo señalaron que estaban siguiendo un proceso de prescripción ante el mismo juzgado, y que la demanda de desalojo era improcedente porque ya habían adquirido el bien por prescripción.

Porque ambas instancias sí habían hecho alusión a la prescripción alegada, señalando que, en el proceso de desalojo, no se estaba discutiendo la titularidad de la propiedad, sino cuál de las partes tenía un título que legitimara su ejercicio del derecho a poseer el bien y que cualquier discusión sobre la propiedad se tenía que ventilar en un proceso más lato.

Sin embargo, el Tribunal considera que nada impide que, ante situaciones especiales, puedan acumularse determinados casos tramitables en vías de cognición diferentes, siempre y cuando el Juzgado justifique los motivos por los que resulta atendible dicha acumulación y no se afecte el derecho de defensa de las partes.

Así, se afectaría el derecho de defensa si se dispone la acumulación de la prescripción adquisitiva, con el ya iniciado proceso de desalojo por ocupación precaria (vía sumarísima) con una reconvencción cuya pretensión sea la prescripción adquisitiva, que por ser en vía abreviada, los plazos de su trámite son mucho más largos y la posibilidad de defensa es mucha más lata.

TEMAS PENDIENTES

En el desarrollo del proceso, los demandados señalaron que habían adquirido el bien por prescripción, en ese sentido, en el Pleno no se discutió si basta la sola afirmación de los demandados de que ya han adquirido el bien por prescripción o si es necesario que presenten una sentencia que acredite su adquisición mediante prescripción.

Asimismo, qué sucedería si los demandados alegan que el título de propiedad en el que se basan los demandantes para interponer la demanda es nulo. El juez podría aplicar de oficio el artículo 220° del Código Civil y declarar la nulidad del título; en ese caso, ¿no se vulneraría el derecho de defensa de la otra parte?

Consideramos que dichos temas han quedado pendientes y que pueden ser materia de investigaciones o de próximas sentencias vinculantes, a fin de ayudar a la predictibilidad de las decisiones judiciales en el país.

CONCLUSIONES SOBRE EL ARTÍCULO COMENTADO

* Una persona tendrá la condición de poseedor precario cuando ocupe un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección frente al reclamante para quien lo ostente, por haberse extinguido.

* Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento de este, no se está haciendo referencia al documento que alude exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer.

* Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido de que «restitución» del bien se debe entender como entrega de la posesión, para garantizar que el sujeto a quien corresponde dicho derecho ejerza el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no.

* Conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa puede ser no solo el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.