



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Análisis del IV Pleno Casatorio Civil y la Concepción del Ocupante

Precario en Lima Metropolitana

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Araujo Mar, Manuel Jesús (ORCID: 0000-0002-7297-0896)

Hernández Vásquez, Roque Antonio (ORCID: 0000-0001-9105-3551)

ASESOR:

Mg. Miraya Gutierrez, Ruben Meliton (ORCID: 0000-0002-2292-2175)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, Derechos, Contratos y Responsabilidad Contractual y

Extracontractual y Resolución de Conflictos.

LIMA - PERU

2021

Dedicatoria:

A Dios; a nuestros Padres, Amigos, Docentes y todos quienes nos brindaron su apoyo en la realización de la Presente Investigación permitiéndonos llegar a este anhelado momento de nuestra Formación Profesional.

Agradecimiento:

Queremos agradecer a Dios por guiarnos e inspirarnos, a nuestros padres, amigos, docentes, así como a nuestros asesores temáticos y de metodología y a todas aquellas personas que la presente investigación sea posible.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Dedicatoria:	ii
Agradecimiento:	iii
ÍNDICE DE CONTENIDO	iv
ÍNDICE DE FIGURAS	vi
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	6
III. MÉTODO	27
3.1 Tipo Y Diseño De Investigación.....	27
3.3 Escenario De Estudio	28
3.4 Participantes	29
3.5 Técnicas E Instrumentos De Recolección De Datos.....	29
3.6 Procedimiento	30
3.7 Rigor científico	31
3.8 Método de Análisis de datos.	31
3.9 Aspectos Éticos	32
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	33
V. CONCLUSIONES	42
VI. RECOMENDACIONES.....	45
REFERENCIAS.....	46
ANEXOS.....	52

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Sujetos legitimados en un proceso de desalojo.	17
--	----

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo Analizar el IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario para producir reflexiones que contribuyan a la solución del problema de desalojos del ocupante precario en lima metropolitana. La metodología utilizada fue de investigación tipo básica, con paradigma cualitativo y nivel integrativo. Se establece como escenario Perú, se han seleccionado 10 sentencias expedidas por el Cuarto Pleno Casatorio Civil. La muestra estará representada por cuatro (4) abogados, magistrados o especialistas en derecho civil letrados en el poder judicial.

Como resultado se obtuvo que la problemática planteada se relaciona con las características del ciudadano en tanto que indagarán sobre alternativas ineficientes a fin de evadir responsabilidades.

Concluyendo, el poseedor precario es el que ocupa un bien sin título, la denominada Ley de Desalojo Notarial, considerada por la opinión pública no como un desalojo notarial, debido a que el Estado es quien monopoliza estas acciones valiéndose incluso del uso de la fuerza para la expulsión de los inquilinos. Para la ejecución del desalojo con este régimen es imperativo que el peticionante se convierta en arrendante, de no poseer esta categoría, se encontraría inhabilitado para realizar cualquier reclamo enmarcado en la Ley del Desalojo Notarial.

Palabras claves: IV Pleno Casatorio, la Concepción del Ocupante Precario, leyes, desalojo, arrendamiento.

ABSTRACT

The present research aimed to analyze the IV Plenary Assembly and the conception of the precarious occupant to produce reflections that contribute to the solution of the problem of evictions of the precarious occupant in metropolitan Lima. The methodology used was basic type research, with a qualitative paradigm and an integrative level. Peru is set as the scenario, 10 judgments issued by the Fourth Plenary Civil Casatorio have been selected. The sample will be represented by four (4) lawyers, magistrates or specialists in civil law lawyers in the judiciary.

As a result, it was obtained that the problem raised is related to the characteristics of the citizen insofar as they will inquire about inefficient alternatives in order to avoid responsibilities.

In conclusion, the precarious possessor is the one who occupies an asset without title, the so-called Notarial Eviction Law, considered by public opinion not as a notarial eviction, because the State is the one who monopolizes these actions, even using the use of force to the expulsion of tenants. For the execution of the eviction with this regime it is imperative that the petitioner becomes a landlord, if he does not possess this category, he would be unable to make any claim framed in the Notarial Eviction Law.

Keywords: IV Plenary Casatorio, the Conception of the Precarious Occupant, laws, eviction, leasing

I. INTRODUCCIÓN

La necesidad de ocupar una estructura en calidad de arrendatario es una alternativa factible para solventar situaciones que ameritan una respuesta inmediata para desarrollar una actividad comercial o para el alojamiento de un grupo familiar, al mismo tiempo representa una opción de negocio para el propietario de un inmueble, que, al convertirse en arrendador, consigue ganancias y aprovechamiento sobre la propiedad. Esta relación que surge entre las partes, “arrendador” y “arrendatario” requiere de un marco jurídico, lo indicado es que se celebre un contrato contentivo de cláusulas a convenir para establecer las condiciones, plazos y canon de arrendamiento, entre otros. Los problemas que se derivan de esta relación con relación al proceso de ocupación, la tenencia de un contrato notariado o no, el desalojo por incumplimiento de contrato o por otros motivos y todos los detalles del convenio, son competencia del Poder Judicial, Juzgados Civiles, Juzgados de Paz, Salas Supremas y de las autoridades vinculadas al proceso.

El presente trabajo se enfoca en el Análisis Del IV Pleno Casatorio Civil Y La Concepción Del Ocupante Precario. Perú como cualquier país del mundo, no está exento a esta realidad de orden social, con respecto a la relación que se produce entre los propietarios de bienes e inmuebles que deciden cederlo en calidad de alquiler y la figura jurídica o natural, persona o personas que lo requieren. Es responsabilidad del Estado brindar protección tanto al inquilino como al propietario para dar cumplimiento a las normas y leyes establecidas que permitan afianzar los derechos y garantías de los peruanos.

En este orden de ideas, es imprescindible definir conceptos, estudiar la estructura y el orden jurídico, el código civil y la constitución, considerar los antecedentes relacionados al tema y finalmente, especificar la problemática a través de un análisis exhaustivo de la normativa legal. Es pertinente señalar que el desalojo es uno de los procedimientos más difíciles de llevar a cabo por, motivos multifactoriales, en este sentido los legisladores se han visto en la necesidad de crear normas que regulen el debido proceso y que garanticen los derechos de los arrendadores. Estas medidas emergentes, que buscan dar respuesta efectiva al problema manifiesto, no han tenido la efectividad esperada. Una de las medidas más recientes específicamente en abril de 2019, fue la promulgación de la ley

30933, como señala Romero, (2019), conocido como “desalojo notarial express”, que tiene como objetivo llevar a cabo las medidas de desalojo mediante un tratamiento especial que involucra la acción y acompañamiento notarial.

El problema reviste una importancia de carácter social que se produce por la inestabilidad jurídica que se convierte en una inseguridad que perjudica a la sociedad y al poder judicial. Esta se origina en la concepción del ocupante precario que data de muchos años anteriores y que se ha venido arrastrando hasta la actualidad. Al mismo tiempo, el análisis del IV Pleno Casatorio Civil es extenso, debido a los distintos elementos que rodean una situación determinada en cuanto a la ocupación con o sin título; por citar solo un ejemplo, en innumerables oportunidades el despacho de la resolución del IV Pleno Casatorio Civil, en lugar de aportar soluciones, ha desencadenado más complicaciones. Uno de los errores más resaltantes ha sido calificar al ocupante precario como el inquilino después que ha fenecido el arrendamiento. En consecuencia, a los fallos erráticos del poder judicial, la sociedad en general va perdiendo credibilidad y confianza en el ejercicio de la justicia.

Con la finalidad de descongestionar la carga procesal en Lima Metropolitana, Poder judicial (2019) en su Boletín estadístico Institucional es de 2´704,034, (Ver tabla 7 – Tasa de congestión), motivo por el cual se demoran los procesos correspondientes al tema en estudio, se han implementado nuevas leyes y se ha propuesto la intervención de otros entes jurídicos, tal es el caso de la nueva intervención del notario, en los procesos de desalojo; sin embargo, todo lo que implica iniciar el protocolo para la recuperación de un bien es complejo y tedioso. Un trámite que no debe llevar más de 5 meses, en ocasiones tarda de 2 a 5 años, dependiendo de la clasificación de la causa, la conducta abusiva, evasora y transgresora por parte de los inquilinos ha traído como consecuencia que los propietarios de locales, establecimientos, viviendas, o cualquier tipo de inmueble tengan resistencia a cederlo en alquiler para evitar la cantidad de trámites y contratiempos que se pudieran presentar a la hora de que no se cumplan las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento o que simplemente necesite recuperar la propiedad.

En ocasiones, la gestión o diligencias que se deben realizar para recuperar una propiedad, así como todo el procedimiento y el proceso judicial, representan, económicamente, un costo que supera el valor del inmueble. Se deduce que la recuperación de una propiedad se convierte en un litigio que, aparte de consumir tiempos prolongados mientras el ocupante precario sigue aprovechando inmueble sin costo alguno, el propietario suma pérdidas económicas y de tiempo en la espera de que el bien le sea devuelto.

El problema radica en el procedimiento que se lleva a cabo en el momento que el propietario requiere la recuperación del inmueble, algunos especialistas en derecho civil declaran que se vienen arrastrando una serie de errores en cuanto a redacción e interpretación del código civil, así como la formalidad jurídica que se le ha dado a este tipo de negociación o relación que se produce entre arrendadores y arrendatarios, el tema de la jurisprudencia y el análisis de la condición bajo la cual se ha cedido el inmueble.

Es decir, bajo qué figura, porque en ocasiones ha sido otorgado en calidad de préstamo o comodato, en otros casos no se ha celebrado ningún tipo de contrato y es así como se llega a la calificación de ocupante precario, debido a la ausencia de título sobre la propiedad. En otras circunstancias, no menos importantes, se trata del fenecimiento de los títulos; entonces, estos aspectos son los que aparecen para ser analizados a la luz del IV Pleno Casatorio Civil y es el tema que se tratara en el presente estudio.

En virtud de lo expuesto, en la presente investigación se plantea como problema general: ¿Qué resultado produciría el análisis, la interpretación y la comprensión de la concepción del ocupante precario en el del IV Pleno Casatorio Civil en lima Metropolitana?, del cual se desprenden los problemas específicos: ¿De qué manera la ineficacia de las sentencias emitidas por el IV Pleno Casatorio, influye respecto a la concepción del ocupante precario?, ¿De qué manera la jurisprudencia indefinida y las nuevas leyes que involucran la intervención notarial es parte de la solución o agrava el problema de inseguridad jurídica entre arrendatarios y arrendadores?, ¿De qué manera la afectación del debido proceso judicial repercute

en los derechos vulnerados del ocupante precario y a la vez del propietario del inmueble?

Para la justificación en la presente investigación se tuvo una Justificación Teórica, otra Práctica y como última la Justificación Metodológica.

En la justificación teórica, el estudio en curso se justifica a partir de la necesidad de analizar la concepción del ocupante precario en el marco jurídico del código civil peruano,

En cuanto a la justificación práctica, se puede señalar que la sociedad no solo necesita del análisis o examinación de criterios para aplicar las leyes y conseguir el cumplimiento de normas, que presentan un margen de error considerable, debido a la interpretación y basamentos arcaicos que han generado confusiones, y las soluciones propuestas hasta ahora no han sido efectivas, la sociedad anhela que este tipo de investigaciones generen reflexiones que conduzcan a establecer acuerdos basados en acciones concretas para producir soluciones; así mismo, el presente trabajo puede servir como fuente de inspiración y consulta para investigaciones posteriores, finalmente, la recopilación documental, la consideración teórica, las observaciones, conclusiones e información recabada, pueden llegar a ser tomadas en cuenta para su aplicación en el contexto real.

Y por último, en la Justificación Metodológica, se desempeñará en base a lo establecido por el método científico, haciendo el uso de las reglas de investigación. Entre las que se destacan: los diseños, las técnicas, los instrumentos para recolectar la información, así como los métodos para analizar los mismos. Todo ello para garantizar la consistencia en los resultados y la objetividad de los mismos, obtenidos a lo largo del desarrollo de la investigación.

En función de todos los aspectos descritos en la temática de relevante importancia, se plantea el siguiente objetivo general, Analizar Qué resultado produciría el análisis, la interpretación y la comprensión de la concepción del ocupante precario en el del IV Pleno Casatorio Civil en Lima Metropolitana, por lo que, los objetivos específicos se orientaron a: Describir de qué manera la ineficacia de las sentencias emitidas por el IV Pleno Casatorio, influye respecto a la concepción del ocupante

precario en una inseguridad jurídica en la sociedad, examinar de qué manera la jurisprudencia indefinida y las nuevas leyes que involucran la intervención notarial es parte de la solución o agrava el problema de inseguridad jurídica entre arrendatarios y arrendadores e identificar de qué manera la afectación del debido proceso judicial repercute en los derechos vulnerados del ocupante precario y a la vez del propietario del inmueble.

Para los supuestos en la presente investigación, se tiene el siguiente Supuesto general: el análisis, la interpretación y la comprensión de la concepción del ocupante precario en el IV Pleno Casatorio Civil y las reflexiones generadas contribuirán en la reducción de la carga procesal y disminuir la actividad de los jueces, dándole un contenido preciso al caso del ocupante precario en la solución efectiva al problema de desalojo en Lima Metropolitana, teniendo como los supuestos específicos: la ineficacia de las sentencias emitidas por el IV Pleno Casatorio, no contribuye con precisión en la legislación, por otorgarle un concepto variado e impreciso a la concepción del ocupante precario, la jurisprudencia indefinida y las nuevas leyes que involucran la intervención notarial es parte de la solución al problema de inseguridad jurídica por la reducción de plazos en el procedimiento entre arrendatarios y arrendadores y la afectación del debido proceso judicial repercute en los derechos vulnerados del ocupante precario toda vez que tenemos el concepto impreciso sobre precario y a la vez se vulneran derechos del propietario del inmueble por la falta de predictibilidad en las decisiones judiciales permitiendo que personas inescrupulosas sin sustento jurídico pretenden ostentar la posesión del inmueble.

II. MARCO TEÓRICO

A continuación, se presentan los antecedentes de la investigación: nacionales, internacionales, las teorías asociadas al análisis del IV Pleno Casatorio Civil y la concepción del ocupante precario; además, se incluyen los términos básicos, necesarios para la comprensión del lenguaje técnico jurídico empleado, en aras de la claridad y la precisión que todo estudio científico debe exhibir para su adecuada comunicación.

En un estudio realizado por Díaz, (2019), en su tesis titulado: “Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la corte superior de Huaura – año 2017”, se planteó como objetivo determinar si, durante un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, resultaba procedente la nulidad de un acto jurídico; así mismo, la metodología fue mixta, de nivel analítico, de corte transversal y jurídico inferencial, del mismo modo, la técnica aplicada fue la encuesta y el instrumento el cuestionario, la población consistió en 50 personas, conformadas entre abogados, especialistas, usuarios, etcétera, con una muestra censal más el análisis de tres expedientes judiciales, para finalmente concluir la existencia de viabilidad para que en un proceso sumarísimo, se haya declarado nulo un acto jurídico. Estas conclusiones darán aporte a nuestro análisis por considerar que si es viable la nulidad de un acto jurídico en un proceso sumarísimo por ocupante precario.

Caruajulca, (2019), tesis titulada: “La posesión y el ocupante precario: un análisis desde el derecho peruano.”, se planteó como objetivo analizar lo que plantea la doctrina en el derecho peruano, respecto de la posesión y el ocupante precario, abordado con metodología cualitativa, nivel descriptivo, tipo etnográfico, la técnica empleada fue la encuesta y el instrumento el cuestionario, se llevo a cabo con una población de 14 casos, los cuales fueron considerados en su totalidad para el estudio, concluyó, indicando que la noción del ocupante precario como derivada de lo establecido en la ley, en tanto es considerado el ocupador de un bien, que no posee título o éste ha fenecido, no es un tenedor, y que, en El Perú, no siempre es sencillo que los abogados distingan claramente cuándo se trata cualquiera de las tres entidades. Aporte muy interesante en tanto diferencia claramente entre el poseedor y el tenedor y ocupante precario.

Por otra parte, Manrique, (2019), en su tesis de postgrado titulado: “Contexto actual del ocupante precario y la interpretación del art. 911° del Código Civil en la provincia de Huaura – año – 2016.”, habiéndose trazado como objetivo: analizar el contexto actual del ocupante precario y la interpretación del art. 911° del código civil, la investigación fue mixta (cualitativa-cuantitativa), tipo aplicada, nivel descriptivo y de corte transversal, empleando la encuesta y el análisis documental como técnicas y el cuestionario como instrumento. La población estuvo conformada por 50 personas, entre ellos, especialistas, jueces, abogados y usuarios, con muestra censal, habiendo concluido que, en efecto, la concepción del ocupante precario es distinta en la actualidad, en razón del IV Pleno Casatorio Civil, considerando que los agentes de la justicia deben remitirse a estas nuevas nociones para desempeñar correctamente sus funciones. Efectivamente, la concepción del ocupante precario es distinta en la actualidad al concepto que tenemos en el artículo 911° del Código Civil.

Por otro lado, Gonzáles, (2018), en su tesis de magister titulada: “El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana.”, se planteó el objetivo de analizar si de acuerdo con la legislación civil peruana, el desalojo express sería un mecanismo para que el arrendador recupere inmediatamente su predio, la investigación se realizó en paradigma cualitativo, de nivel exploratorio y de tipo dogmático, normativo y teórico. Los instrumentos empleados fueron las fichas textuales y de resumen. Para el procesamiento de la información se empleó categorización y teorización, El precitado autor encuentra resultados que concluye que existen implicancias de tipo conceptual y definitorio en cuanto al vencimiento y conclusión de contratos, la conceptualización del ocupante precario y desbalances en el IV Pleno, aunado a que indica que éste, según su análisis, no ha contribuido a simplificar el tema del desalojo. Este análisis del desalojo express como concluye el autor, encuentra implicancias en los conceptos y definiciones del ocupante precario, lo que nos permite poner énfasis en ampliar nuestra visión y encontrar alguna concepción más justa.

Bendezu, (2017), tesis de grado titulado: “Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz

del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 – 2016”, se planteó como objetivo describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del cuarto pleno casatorio, la metodología fue cualitativa de nivel descriptivo, la técnica aplicada fue la entrevista, y el instrumento la guía de entrevistas, la población consistió en expertos especialistas en materia de proceso de desalojo y análisis de resoluciones y sentencias, para finalmente concluir que una de las facultades del propietario es el derecho a la reivindicación del bien, pues en virtud de la tutela a la propiedad, el propietario prueba la titularidad que tiene frente a terceros. El autor identificó que la tutela a la propiedad reivindica el bien al propietario, con lo cual aporta que el IV pleno casatorio despeja las dudas sobre los derechos que tiene el propietario respecto al bien inmueble.

Ahora bien, en cuanto a los antecedentes internacionales, se tiene que Castillo, (2019) realizó un estudio titulado “Recupero de viviendas sociales en Jujuy. Procedimiento, oportunidad, y eficacia.”, el objetivo analizar el proceso de desadjudicación de viviendas, regularización de dominios y recupera de viviendas desadjudicadas firmes, la investigación fue de enfoque cualitativo, de nivel descriptivo, tipo documental, empleó el análisis sistemático categorial y conceptual sobre los elementos implicados en la problemática objeto de estudio. Como resultado concluyó que en la provincia de Jujuy no existe una ley que regule el proceso administrativo de la adjudicación de vivienda, sólo se cuenta con la ley 39/1983 que regulariza la ocupación del inmueble (habitarlo y cancelar las cuotas) asunto que se complejiza en los procesos de desalojo, citando entonces la ley de Córdoba, en su proceso administrativo, donde contempla un desalojo abreviado (exprés) a través de los tribunales pertinentes. Podemos observar que un desalojo abreviado (exprés), también es complejo, es un procedimiento que no tiene mucha eficacia debido al análisis conceptual erróneo.

Por otro lado, De Jesús et al., (2019), realizaron un estudio titulado: “La demanda en desalojo por falta de pago en el juzgado de paz de la tercera circunscripción del distrito judicial de Santiago 2017/2018.”, el objetivo fue determinar los tropiezos en el proceso de desalojo por falta de pago, conjuntamente con la reposición del bien inmueble en el juzgado de paz mencionado, el estudio cuantitativo, nivel

descriptivo, a través del análisis de 20 sentencias determinaron que según el artículo 44° de la Ley 834° la inadmisibilidad en cuanto a la demanda por desalojo se declara por que se haya cumplido la prescripción, por la falta de calidad, entre otros mecanismos, dándose el caso de que los demandados solían responder con una solicitud de comunicación recíproca de documentos, cosa que impide la competencia al Juzgado de Paz y la remite a Tribunal de Primera instancia; los autores, recomiendan que se otorgue al Juez de Paz, la competencia para abordar tal caso. El problema aparente que se discute es la concepción estrecha, un concepto muy restrictivo y clásico del ocupante precario, que no permite ver nulidad de acto jurídico.

Por otra parte, Peñafiel, (2018) elaboró una investigación titulada “El desahucio en materia de inquilinato y su procedimiento con la actual normativa”, trazándose como objetivo estudiar el proceso de desahucio respecto del inquilino, conforme a la normativa legal vigente para el momento, siendo una investigación cualitativa, interpretativa, con estudio de caso, desarrollada a través de entrevistas y encuestas aplicadas a 20 arrendatarios, usuarios de la Unidad Judicial Civil y Mercantil de la Ciudad de Guayaquil, en sus conclusiones, afirma que el proceso de desalojo de un inquilino que no paga, es extenso e indeseado, por el impacto económico que representa para ambas partes; de acuerdo con la legislación en ese país, al terminar el arrendamiento, para sacar al inquilino que no paga, es obligatoria la realización de un juicio donde el notario lleva participación, y que no es accesible una forma más expedita de cumplir con el desalojo. Observamos la participación del notario para poder efectuar el desalojo, algo similar a lo que conocemos como “desalojo express”, que en parte no evita el impacto económico de las partes.

Sierra (2018), en su investigación de grado, titulado “Usurpación de Bien Inmueble: Art. 245.2° del Código Penal.”, tuvo como objetivo analizar, a la luz del Código Penal, el delito de usurpación de bien inmueble de forma no violenta, el estudio fue de tipo monográfico, presentó un recorrido histórico, conceptual y comparado con respecto a la legislación vinculada al fenómeno de usurpación no violenta de bien inmueble. El autor concluyó que, desde la recesión económica del mencionado país, los invasores se han incrementado en número ya que existe una aparente impunidad del delito; explica, que es preferible para los invasores pagar la multa y

no incurrir en más gastos mientras dura el proceso judicial (habitando la propiedad), hasta que por fin deben abandonar el inmueble para ocupar otro, y así sucesivamente. La falta de garantías frente a la ocupación precaria es un problema que no acaba, a pesar de contar con una tutela jurídica por parte del estado, algo muy interesante que menciona el autor de este estudio es la recesión económica que vive un país.

Finalmente, Oquendo y Piedrahíta, (2017), monografía jurídica titulada: "El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial", se trazó el objetivo de exponer el desarrollo teórico y práctico del arrendamiento de local comercial. En sus conclusiones afirma que existe un vacío normativo en cuanto a la regulación de contratos de arrendamiento de locales comerciales, que tiende a fomentar la inseguridad jurídica y se sustenta sobre la base que dicha regulación sólo está normada en los artículos 518º y 524º del Código de Comercio en ese país. La normativa comercial favorece al arrendatario en el sentido de que le ofrece beneficios de tipo solicitud de plazos y derecho a renovación, que desequilibran la balanza de la justicia en su favor y en detrimento del arrendador. Este estudio expuso el desarrollo teórico y práctico del arrendamiento, encontrando que justamente la concepción jurídica sobre el precario tiene un vacío normativo de ese país, lo cual ayuda a nuestro trabajo. (Ver Tabla 1 de Resumen de antecedentes en Anexos)

En ese sentido, como parte de la estructura y secuencia lógica del desarrollo de esta investigación, se procede a explicitar las concepciones y teorías relativas a la ciencia jurídica, en torno a la concepción del ocupante precario y el IV Pleno Casatorio Civil, tomando en cuenta sus elementos históricos, derecho comparado y las perspectivas de diversos autores.

Respecto a la posesión en la antigüedad, Rospigliosi (2019) refiere que las implicaciones de la conceptualización de la posesión abarcan lo sociológico, económico, político y desde luego, el derecho. Menciona que se trata del poder fáctico sobre las cosas y que se ampara en el derecho, porque éste le protege, el precitado autor hace una síntesis acerca de la historia del concepto y lo remonta

hasta el momento mismo en que el ser humano comenzó a apropiarse de las cosas a través de sus múltiples actividades cotidianas, razón por la que este concepto antecede al de propiedad.

Ahora bien, sobre la posesión en el Derecho Romano, Jolowicz (1972), traducido del idioma original (inglés) nos refiere, “En el derecho romano (hoy y en la época romana), tanto la tierra como los bienes muebles podían ser propiedad absoluta de particulares. Esta concepción de propiedad absoluta (*dominium*) es característicamente romana, en oposición a la idea relativa de propiedad como el mejor derecho de posesión que subyace en los sistemas germánicos y el derecho inglés”. Otros autores indican que del análisis de la Ley de las XII Tablas que, en Roma, la posesión fue establecida por el Pretor a través de los interdictos posesorios; aunque, se le considera una especie de posesión civil, existía otra, que era la referida a obtener un bien a causa del transcurso del tiempo, que generaba la usucapión, cosa considerada en el ordenamiento jurídico peruano en la actualidad: el proceso de usucapión. El tercer caso es el de una suerte de posesión derivada, donde se contemplaba al inquilino o arrendatario, es decir, alguien que ocupa el bien (inmueble, por ejemplo), reconociendo que es propiedad de otro y que le paga una cantidad periódica de dinero para poder ser tal. Desde el derecho romano ya se sabía que este tipo de sujetos tenían *animus possidetis* pero no *animus domini*, asunto que se tratará a continuación (Ruiz, 1956).

A la teoría de la posesión, se le entiende a la posesión como institución de derecho real como un poder de hecho, es decir, fáctico; sin embargo, no parece haberse entendido como derecho real en tiempos de Roma; sino, al parecer, como parte de los derechos personales. El asunto es que a partir de las intelecciones romanas se derivó parte del entendimiento de la posesión, hasta el siglo XIX cuando iniciaron los debates entre los formalistas y los realistas, dando lugar a dos teorías sobre la posesión. Del método constructivo de los formalistas resultó la teoría subjetiva de la posesión y del método teleológico realista de los realistas derivó la teoría objetiva de la posesión (Rengifo, 2006).

Es Rospigliosi, (2018) quien presenta un claro resumen sobre los aspectos fundamentales que diferencian a las dos principales teorías de la posesión. En

primer lugar, la teoría subjetiva, elaborada por Savigny (1803) se centraba en el elemento del poder físico voluntario, como explica el autor. Se diferencia el tener del querer, en tanto tenencia implica detentación, *animus detentionis*; mientras que, el querer, está referido al *animus dominis*, o sea, que para que exista posesión en teoría subjetiva, debe haber un corpus, tenencia del objeto bajo el poder o el dominio del sujeto, y un creerse dueño del objeto y comportarse de esa manera.

Por otro lado, está la teoría objetiva. Establecida por Ihering (1889), quien consideraba que para la existencia de la posesión sólo se requería el corpus, la tenencia del objeto, el poder o señorío sobre ella; es decir, un vínculo fáctico, de hecho, entre el sujeto y el objeto; ergo, el *animus domini* no se considera necesario, y en su defecto se habla de la voluntad de tener. No es necesario que el poseedor del objeto se crea el dueño, basta con que lo detente y tenga (cosa que está implícita) la conciencia o la voluntad de tenerlo. Ahora bien, desde esta perspectiva son poseedores tanto los arrendatarios (aunque no se sepan dueños) como los invasores (que, sin ser dueños, se lo creen, desconociendo la titularidad del otro).

La legislación peruana se adhiere a la teoría objetiva, puesto que, según se establece en el Código Civil de La República Del Perú, (1984), artículo 896º “Noción de posesión. La posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad.”, basta con tener el objeto bajo poder o dominio y no es necesario saberse dueño, como se analizará más adelante, existe un tipo especial de poseedor ilegítimo, que no reconoce la propiedad en otro, y que se le denomina como: el *precario*, tipificado en el artículo 911º del mismo Código. Se procede a resumir las teorías: subjetiva y objetiva en la tabla 2 teorías posesorias – Anexos).

Dicho lo cual, a continuación, se procede a analizar este asunto en los códigos civiles de otras naciones de la región y un referente europeo.

En el Código Civil argentino, la posesión se trata en el Título II, artículo 2351º, conforme a lo siguiente: “Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”. También establecen la diferencia entre un tenedor y un poseedor, en tanto el tenedor es un representante de la posesión de un propietario a quien le reconoce como tal. También consideran una suerte de

posesión precaria, en el artículo 2361º, cuando se da por “abuso de confianza”, lo cual se define en el artículo 2372º como aquella posesión que se recibe con obligación de ser restituida.

En el Código Civil de Colombia, la posesión se define en el Título VII, Capítulo I, artículo 762º: La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

Rospigliosi, (2018) también menciona que la ley colombiana adhiere a la teoría subjetiva, toda vez que en ella podemos apreciar el animus domini expresado claramente. Por otra parte, en su artículo 2220º hacen mención a un tipo de precario, cuando refieren que cuando se tiene una cosa que es propiedad de otro, sin contrato, por ignorancia o por la gracia del dueño, entonces se trata de una tenencia precaria.

En el Código Civil de Ecuador, Título VII, Parágrafo 1ro, artículo 715º, se establece que: Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. Es pues, otro caso de adherencia a teoría subjetiva. Por otra parte, en su artículo 2097º también se considera que la posesión precaria es aquella que no cuenta con el respaldo de un título, o que se da por ignorancia o porque el dueño así lo tolera.

Por otro lado, en el Código Civil de España, en el Título V, Capítulo I, artículo 430º, la posesión se define como natural y civil: “La posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos”. No existe mención a poseedor precario, sí la hay de poseedor de buena fe, en el artículo 433º, donde establece que éste se reputa como tal, hasta que adquiere conocimiento de que su título o su modo de adquirir ha sido invalidado, momento en el cual pasa a ser poseedor de mala fe, también, el artículo 441º, establece que, en ningún caso, puede adquirirse una posesión a través de la violencia, mientras exista una fuerza que se oponga a la misma, por parte de un poseedor. el artículo

1569º, se expresa que un arrendador puede desahuciar a un arrendatario a causa de que éste no cumpla con los pagos y/o incumpla las condiciones del contrato.

Finalmente, Código Civil de la República Dominicana, Capítulo II, artículo 2228º, establece que: “La posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre”. Existe un apartado interesante a consideración, el cual se trata del artículo 2236º, que establece: Los que poseen por otro, no prescriben nunca ni en ningún espacio de tiempo. Por lo tanto, el colono o rentero, el depositario, el usufructuario y los demás que detentan precariamente la cosa del propietario, no pueden prescribirla. Esa parece ser la única mención al término precario, aparte de la otra, encontrada en el artículo 2239 cuando se hace referencia al título traslativo de propiedad transmitidos por (entre otros) un detentador precario y la obtención de la prescripción. A modo de resumen, se presenta la Tabla 3 La posesión en el derecho comparado – Anexos.

Ergo, una vez analizados los códigos civiles de las mencionadas naciones, se considera que la problemática de la posesión precaria, los procedimientos de desalojo o desahucio, según se trata del país, y la recuperación del bien, son comunes en algunos aspectos; mientras que, algunas concepciones teóricas forman parte de las diferencias y de los procedimientos para aportar soluciones en cuanto a este respecto. Dicho lo cual, se procede a establecer una serie de diferencias necesarias en cuanto a las nociones de posesión, tenencia y propiedad.

Según la legislación peruana, existen algunas diferencias entre poseedor, tenedor y propietario, de los cuales, en los procesos de desalojo por ocupante precario, el tema más controvertido es el de la posesión y usualmente no lo es el de la titularidad, esto se comentará en líneas posteriores. El hecho es que, conceptualmente, no siempre es fácil para los abogados y magistrados distinguir entre propietario, poseedor y tenedor, dado que no son la misma cosa, ya se ha dicho que poseedor es todo aquel que detente el bien de forma fáctica, ejerciendo poder o dominio sobre la cosa y con la voluntad o conciencia de que posee la cosa en cuestión, sin que necesariamente sea propietario ni que se crea tal. Ahora bien, el artículo 897º del Código Civil de La República Del Perú, (1984), establece la

figura del servidor de la posesión, que, en síntesis, es un poseedor en relación subordinada respecto de otro y al cual le cumple órdenes y/o instrucciones. Es decir, que un poseedor detenta la cosa para sí, con fines de disfrute y goce; mientras que, el servidor de la posesión tiene el bien en función de otro, para el bien de otro. Por otra parte, el propietario se erige en función de un título, un acto jurídico que le haga eficiente la propiedad, señorío y dominio sobre un objeto, y que le faculta para usar, disfrutar y disponer del bien; mientras que, el poseedor (tipo inquilino, por ejemplo) no puede disponer de la cosa, siendo su ejemplo más directo el del guardián de la propiedad de otro. Helmholz (1983), traducido del idioma original (ingles), refiere, Lo que importa es la relación física del poseedor con la tierra durante un período de tiempo suficiente. Por supuesto, si el poseedor tiene el permiso del propietario del registro, eso cambia la imagen. Entonces, la posesión ya no es hostil en un sentido legal, y el poseedor no tendrá derecho de propiedad. A modo de resumen, se presenta la Tabla 4 Diferencias entre propietarios, poseedor y tenedor – Anexos.

Si la concepción de la posesión es compleja, es necesario considerar que existen varios tipos de poseedores, como citaremos a continuación. Código Civil de La República Del Perú, (1984), es distinto el poseedor mediato del inmediato, como se establece en el artículo 905°. El primero, es el que confiere título, el segundo es el que adquiere a través del primero, temporalmente. Por otro lado, respecto de la posesión legítima, Schreiber (2011), no existe mayor complejidad, toda vez que ésta está legitimada por un acto jurídico eficiente.

Respecto de la posesión ilegítima hay varias aristas. Existen dos tipos de ésta: posesión ilegítima de buena fe y posesión ilegítima de mala fe.

La posesión ilegítima de buena fe, según el Código civil de La Republica del Perú, (1984), en el artículo 906°, se considera como tal, mientras que el poseedor se cree legítimo, ya sea a causa de error o ignorancia sobre un vicio que invalide su título, esto dura mientras las circunstancias hayan permitido al poseedor creerse legítimo, o hasta que se le cite a un juicio, si es fundada la demanda.

El poseedor ilegítimo de mala fe, según Avendaño (1986), El poseedor ilegítimo de mala fe está definido indirectamente, puesto que pasa a ser tal, una vez se han

cumplido las condiciones previamente citadas en cuanto al lapso de tiempo de cuánto dura la buena fe.

Es importante conocer estas disquisiciones puesto que, dependiendo del caso, existen responsabilidades distintas para los sujetos, si el caso se trata de un poseedor ilegítimo de buena fe, según el artículo 908º del Código Civil de La República Del Perú, (1984), “El poseedor de buena fe hace suyos los frutos”, mientras que según el artículo 909º, el poseedor de mala fe si está obligado a entregar los frutos percibidos, incluso si no existen, se calcula un valor estimado el cual debe pagar. A modo de resumen, se presenta la Tabla 5 Tipos de poseedor – Anexos.

Existe todavía una clasificación importante, y es la concerniente al objeto de estudio de esta investigación, el poseedor precario, o el ocupante precario, el cual es un subtipo de poseedor ilegítimo, lo que no necesariamente asume la equivalencia: ilegítimo – precario, ya que no son exactamente la misma cosa.

El poseedor precario está definido en el artículo 911º del Código Civil de La República Del Perú, (1984), de acuerdo con lo siguiente: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Es un poseedor de mala fe, pero no todo poseedor de mala fe es un precario. Al respecto Symeonides (1983), en su texto original (ingles), refiere, Se presume que un poseedor precario, como un arrendatario o un depositario, posee para otro, aunque pueda tener la intención de poseerlo para sí mismo

Ahora bien, es justamente esta complicación la que existía antes del IV Pleno Casatorio Civil, ya que algunos magistrados inclusive llegaban a equivaler poseedor ilegítimo a poseedor precario, y en general, no existía acuerdo sobre la concepción del precario.

El desalojo, según Savigny, (1893), traducido del idioma inglés, refiere lo siguiente: “El desalojo, es el mecanismo que tutela el derecho a la posesión. En un proceso de desalojo, la intención es que el demandado desocupe y restituya el predio al demandante, para que éste lo ocupe”. El Código Procesal Civil, en su artículo 586º establece a los sujetos legitimados en un proceso de desalojo. Ellos son: el sujeto

activo (propietario, arrendador, o cualquiera que se halle en el derecho de que se le restituya el bien) y el sujeto pasivo (el precario, arrendatario, o cualquiera que se halle en el deber de restituir el bien). De modo que es necesario una conceptualización adecuada del precario, para respetar el debido proceso y no incurrir en excesos ni defectos en la aplicación de la justicia. A modo de síntesis, se presenta la Figura 1, que resumen a los sujetos legitimados en el proceso de desalojo:

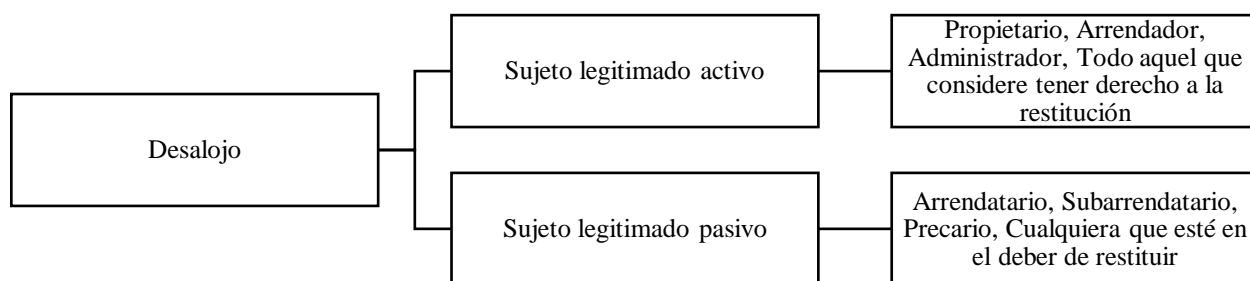


Figura 1. Sujetos legitimados en un proceso de desalojo. Fuente elaboración propia, 2020

Los Plenos Casatorios Civiles, tienen la intención de unificar la jurisprudencia, tal es el caso de que, por medio de un precedente judicial, las Salas de la Corte suprema pueden generar reglas vinculantes relativas y que deberán tomarse en cuenta en adelante, con respecto de los casos significativos a causa de ello. El Código Procesal Civil de la República del Perú, establece en su artículo 400º que, a solicitud de una de las salas, los vocales deberán reunirse en Sala Plena con fines resolutorios, a razón de la naturaleza de una decisión que tenga que tomarse en un caso concreto. Las decisiones alcanzadas en el Pleno, vinculan a los órganos jurisdiccionales del Estado, hasta que sean modificadas en otro (Casusol, 2016)

Es el momento en que la teoría comienza a desembocar en nociones de aplicación práctica. Se trata del IV Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011 de Ucayali, en el que se establecieron una serie de reglas vinculantes respecto de la concepción del ocupante o el poseedor precario, asunto que es el objeto de interés científico de este estudio, y que se procede a detallar conforme a la rigurosidad que requiere.

Antes del IV Pleno Casatorio Civil, dado el caso de una demanda para efectos de desocupación de un bien inmueble o su restitución, si el demandado presentaba algún documento, cualquiera que fuere, referido a su derecho para ocupar el bien, entonces se trataba de un tema de nulidad de acto jurídico que debía procesarse en otra instancia, puesto que el Juez no podía ver la validez del título, es decir, de los sujetos legitimados en el proceso, parecía que el demandado, siempre que interpusiera algún documento, incluso si resultaba manifiestamente nulo (Por ejemplo, algún tipo de contrato de compra-venta, sólo con la firma del comprador), entonces el proceso se retardaba porque no podía resolverse en ese momento.

Otro caso, resultaba del hecho de que, si el demandado contestaba alegando que había adquirido por prescripción, haciendo alusión al proceso de usucapión, según establece el artículo 950º del Código Civil de La República Del Perú, (1984): “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años...”, entonces, inutilizaba el proceso de desalojo.

Otro caso era el de que el demandado hubiese edificado en el bien inmueble, entonces debía generarse un proceso aparte, es decir, por otra vía, donde se analizare el tema de las construcciones, ello por un elemento lógico asociado a que no puede despegarse la propiedad del suelo, entonces, el debate debía alcanzar otras vías para poder resolverse. Nuevamente, el demandado ganaba tiempo y podía seguir ostentando el bien, sin mayores problemas.

Cuando el IV Pleno Casatorio Civil estableció sus reglas vinculantes, lo hizo con la intención de disminuir esta problemática y tratar de arrojar luz sobre la conceptualización del poseedor precario y del ocupante precario. La idea de las reglas vinculantes eran facultar al juez del proceso sumarísimo analizar algunos de

estos temas, por lo menos en los considerandos, ergo, la conceptualización del ocupante precario es un fenómeno que se da sólo durante el proceso de desalojo.

El primer supuesto se refiere a los casos en los que un contrato es resuelto extrajudicialmente, según los artículos 1429º y 1430º del Código Civil de La República Del Perú, (1984); por lo tanto, se supone un precario ya que su título ha fenecido, entonces no hay un fundamento para que éste siga ocupando el inmueble. El Juez, que es el primero que está conociendo esta materia, puede verificar la formalidad de resolución del contrato, pero no puede decidir sobre la validez de las causas que condujeron a la resolución de este. Si el caso es en extremo complejo, el juez puede declarar infundada la demanda, pero no improcedente.

El segundo supuesto refiere al caso de fenecimiento de un título de posesión, a causa de que el arrendador le haga el requerimiento del inmueble al arrendatario, entonces eso concluye el contrato. No se trata solo de que el título haya vencido, ya que éste se considera que ha continuado hasta que el arrendador haga el requerimiento. Dado el caso del requerimiento, el arrendatario ha devenido precario.

El tercer supuesto refiere a que, en un proceso de desalojo, el juez, que ha advertido la invalidez manifiesta de un título de posesión, entonces puede ver y analizar la mencionada situación en los considerandos, o sea, sobre el tema de nulidad de acto jurídico, entonces podría declarar fundada o infundada la demanda a razón de cuál de los títulos es el defectuoso. Esto ha representado un adelanto, respecto de la problemática anteriormente mencionada en relación a que tal efecto debía procesarse en otra vía.

El cuarto supuesto se refiere a la enajenación del bien, entonces, no hay precario toda vez que el nuevo propietario no desconozca el contrato anterior de arrendamiento, o sea que, si el nuevo propietario desconoce el contrato anterior de arrendamiento, entonces el arrendatario deviene precario. Ello se encuentra tipificado en el artículo 1708º del Código Civil de La República Del Perú, (1984).

El quinto supuesto se refiere a una de las costumbres anteriormente mencionadas, y se trata del hecho de que algunos arrendatarios ralentizaban el proceso de desalojo alegando que tenían edificaciones suyas en el inmueble. Entonces, desde el IV Pleno se dio el supuesto de que, si el arrendador se ha acreditado como poseedor legítimo incuestionable, entonces se le debe restituir el bien, o sea, se desestimó la emisión de sentencias inhibitorias por el supuesto argumento de que no puede desprenderse la edificación del terreno en el que ésta se encuentra.

El sexto supuesto se refiere a que el solo hecho de que el demandado haya declarado haber adquirido por usucapión, no es suficiente para que la demanda se declare improcedente, entonces el Juez puede ver esto, aunque no puede resolver en cuanto a la usucapión. Sólo compete al Juez, en este caso, pronunciarse sobre si las pruebas le indican que el demandante es quien tiene el derecho a poseer, por lo tanto, los pormenores de la usucapión serán tratados en otra vía.

Otro aspecto por considerar era el problema de que podía ocurrir que un demandante realmente tuviese un título manifiestamente nulo, entonces, en el IX Pleno Casatorio Civil Casación 4442 del 2015 – Moquegua, se estableció que el Juez podía ventilar la nulidad manifiesta de un acto jurídico, sólo la nulidad manifiesta. Esto sólo podía realizarse en la fase resolutoria, dándose el caso de que, si el título resultare nulo, la demanda de desalojo debía declararse infundada.

Dada la explicación sintetizada del IV Pleno Casatorio, queda claro que éste ha resultado un intento, al menos, de aclarar la concepción del ocupante precario, debido a las artimañas utilizadas por los demandados en los procesos de acción reivindicatoria y desalojo, pero, desde la aplicación de este pleno, los debates, más bien, parecen haberse intensificado. Existen una serie de consecuencias lógicas derivadas del IV Pleno que han afectado, de igual forma, a los procesos de desalojo, y algunos de los más grandes investigadores en las ciencias jurídicas se están preguntando sobre las consecuencias de estas reglas vinculantes, incluso sobre Plenos posteriores. El siguiente apartado pretende abordar estas elucubraciones, según las opiniones de Pozo y Ninamancco.

Esto implica la siguiente secuencia, que, si el contrato ya venció, entonces el demandado ya no posee título y, por lo tanto, deviene precario, la pregunta se

centra sobre el hecho de que ese proceso de desalojo originado en el vencimiento de un plazo realmente merece llegar hasta la corte suprema, porque de ser así, parece una medida desproporcionada. Es decir, por un pequeño monto de renta, el proceso tendrá que resolverse en Corte Suprema.

Ahora bien, en el IV Pleno no se determina exactamente cuál es la competencia, o sea, cuándo participa el Juez de Paz Letrado y cuándo se trata del Juez Especializado. Considérese que el sólo vencimiento del contrato, no necesariamente extingue el título, porque lo que se necesita es el requerimiento de devolución del bien inmueble; pero, eso está tipificado en el Código Civil de La República Del Perú, (1984) y, desde luego, no en el IV Pleno Casatorio.

Conviene, entonces, revisar la interpretación del artículo 547º. Aunque el IV Pleno Casatorio ha sido duramente criticado, de hecho, el problema del desalojo por vencimiento de plazo puede ser rastreado hasta el Código Civil, el monto dinerario a considerar puede ser la exrenta. Ese monto se puede tomar como referencia para establecer la competencia. Además, está determinado en el Código Civil que cuanto el arrendador requiere la devolución del bien, se extingue el título, eso está dado. No obstante, el arrendador tiene el derecho de cobrar una indemnización, la cual asciende al monto de la exrenta. Puesto que el Código Civil toma en cuenta como referencia a la exrenta, eso se puede aplicar en la competencia en el Código Procesal Civil, como monto de referencia, y que lo analice el Juez de Paz Letrado.

Ahora bien, los dos plenos jurisdiccionales, el Pleno Civil y el Procesal Civil de Lambayeque, determinan que desde el momento que se ha enviado la carta notarial con el requerimiento, entonces el arrendatario ha devenido precario. Por otra parte, El pleno de Lima Este del 2018 indica que si se manda una invitación a conciliar no hay precario. Ahora bien, según Pulido, (2019) aunque la carta notarial acredite el incumplimiento del arrendatario, como se trata de un proceso de desalojo, la ejecución compete al Juez, de ninguna manera puede ser a través del notario. Otros especialistas están de acuerdo con esta opinión.

La discusión se genera en torno al hecho de que la Corte Suprema ha establecido, en ocasiones, que la invitación a conciliar también genera que el arrendatario devenga precario, pero podría decirse, al respecto, que ello no vincula. Los Plenos

Jurisdiccionales siempre tendrán más peso que las Sentencias Casatorias comunes, porque devienen de una función legal que les otorga una Ley Orgánica, la cual es unificar la jurisprudencia.

Es con ocasión de la aparición de la Ley N° 30933 –Ley de Desalojo con Intervención Notarial- (que no desalojo notarial), los procesos de desalojo se han complejizado, siendo que, según (Blas, 2019), ahora se tienen cuatro tipos:

- Desalojo ordinario según las establecidas de proceso sumarísimo de acuerdo el Código Procesal Civil
- Desalojo con cláusula de allanamiento futuro (Artículo 594° del Código Procesal Civil del Perú, modificado por el artículo 5° de la Ley N° 30201
- Proceso de desalojo único (Decreto Legislativo N° 1177)
- Desalojo con intervención notarial

Se trata de que, cuando el contrato, registrado en Escritura Pública, se ha extinguido porque se haya vencido el plazo o se haya resuelto por falta en la cancelación del canon de arrendamiento, entonces se procede a un requerimiento notarial para devolución del inmueble, lo que mueve al notario para que evalúe el hecho de que el contrato se encuentre extinto, para notificar al arrendatario y se emite un acta de verificación ante el Juez para que proceda mandato de lanzamiento.

En síntesis, iniciar un proceso de desalojo no es cosa sencilla, algunos han llegado a pensar que, el tema es tan complejo y ocasiona tantas molestias, que mejor sería para el arrendador o el propietario del bien, dejar al precario que se quede con el inmueble, puesto que podría llegar a gastar un monto dinerario en el litigio, mayor al valor del bien.

Ergo, algunos expertos consideran que, en la actualidad, no está muy claro exactamente qué es un ocupante precario y cómo puede lograrse una vía de desalojo más expedita. Se ha llegado a considerar que se reformule el aparato legal en este respecto, siendo que algunas propuestas interesantes podrían contribuir a zanjear la cuestión. Según Orrego (2018), ya que los cuatro procesos, en suma, poseen la misma vía (cualquier proceso de desalojo, ahora, puede terminar

llegando hasta la suprema), entonces, en un intento de unificar la jurisprudencia y dar celeridad a los procesos, lo que se ha logrado es aumentar la burocracia y generar aplicaciones desproporcionadas de la ley, como el hecho de que a un proceso sumarísimo de desalojo por precario se le habilite un recurso de casación.

Siguen existiendo controversias respecto a la concepción del precario. El precitado autor comenta que, para cada categoría, entonces, existe una causa específica que le acredita como tal, ya sea por vencimiento de contrato, falta de pago, cláusula de allanamiento o el precario propiamente, sin título o con título fenecido. Como se ha explicado anteriormente, ya que los Jueces de Paz Letrados poseen preparación y conocimientos para tratar con los procesos de desalojo, sean del tipo que sean, no existe razón para saturar a los Jueces Especializados de casos que, además, no representen cuantías mayores.

Una adecuada reestructuración, reduciría los tiempos y los costos, y resolvería los tan polémicos temas en beneficio de la Justicia, aplicada con proporcionalidad, equilibrio y raciocinio. De modo que el precario, como un tipo de poseedor ilegítimo de mala fe, parece estar muy claro en el ordenamiento jurídico, pero en la praxis, su determinación no suele ser tan sencilla, siendo ocasión de desacuerdos, debates y discusiones entre los especialistas del derecho, resta continuar investigando y cuestionando las razones que han conducido a este hecho, con la finalidad de esclarecerlo y poder aportar soluciones que resulten en el perfeccionamiento de la justicia.

Como parte de la estructura desarrollaremos algunos conceptos relativos a la ciencia jurídica.

El Arrendador es aquel que se erigen en función de un arrendatario y opera bajo la obligación de otorgar el uso o goce de los bienes de su propiedad, solicitados por un arrendatario, durante un periodo de tiempo establecido (Levy, 2015). Es el obligado a ceder el bien para el uso de la otra parte que es el arrendatario, entonces,

El Arrendatario es aquel que se erige en función de un arrendador y opera bajo la obligación de cancelar un monto de dinero periódicamente, ser responsable de los daños que reciba el bien y utilizarlo para los fines determinados en el contrato

establecido (Levy, 2015). Es así que el arrendatario es el que adquiere el derecho a usar un bien a cambio de una remuneración,

Ahora veamos, El Contrato, se puede considerar como un acuerdo originado en la voluntad y que es generador de normas que garanticen derechos. Puede ser el contrato de mutuo acuerdo, donde las partes se encuentran, por decirlo así, en un mismo nivel de participación, o el contrato puede estar prefijado por alguna de las partes, de modo que la otra o las otras se adhieren a las cláusulas de este (Duque, 2008). Es así como, el contrato sería la manifestación común entre dos o más personas con la capacidad jurídica para llegar a un acuerdo legal.

Otro concepto básico y fundamental es El Derecho real, es el conjunto de vínculos establecidos entre el sujeto y el patrimonio. El concepto abarca las relaciones de crédito y las relaciones de poder de un sujeto sobre un objeto. Ergo, se tienen tantos derechos reales como relaciones con el patrimonio Mantilla, (2006). Viene a ser uno de los poderes que tiene una persona frente a otros con respecto al patrimonio. Ahora veamos el siguiente concepto.

El desalojo, Britannica, (2018), traducido del idioma original (inglés), refiere, al proceso de despojar a una persona de una tierra, ya sea legal o ilegal. Sin perjuicio de las disposiciones legales, es lícito si la persona desalojada tiene un derecho de posesión inferior al de la persona que realiza el desalojo. La entrega de la posesión por orden del tribunal a veces se denomina desalojo.

Por otro lado, el desalojo, el desalojo o desahucio, es el proceso sumario establecido para que el demandante recupere su bien inmueble, con la finalidad de que el ocupante que se halle en la situación de que se le haya exigido la devolución del predio, lo haga y lo desocupe. Usualmente el objeto de restitución es un bien inmueble o un área determinada del suelo aprovechable (Orrego, 2018), es toda acción legal de expulsar a la persona que ocupa un bien ajeno por causas expresas en la ley. Entonces,

El Desalojo expreso es un proceso de desalojo abreviado, con la finalidad de que no se prolongue excesivamente en el tiempo y cumpla con el objetivo principal de la restitución del predio al demandante. Se fundamenta en los casos en que se ha

dejado de cancelar el canon de arrendamiento o en el que el contrato de alquiler se encuentre vencido. (Rafaelo, 2018), es todo aquel que considere que tiene derecho a la restitución de un bien inmueble y que es regulado mediante un procedimiento especial con intervención notarial. Y bien

El Fenecimiento, conclusión, finalización de una cosa. Se refiere al caso de que una cosa ha llegado a su fin, se ha terminado (*Diccionario Panhispánico de Dudas, 2020*), poner fin, termino concluir una etapa.

Sobre el Inmueble, el Código Civil de La República Del Perú, (1984), en su sección segunda, Título I, artículo 885º, establece a qué se refiere con bienes inmuebles: el mar, las naves, el suelo, los diques, el subsuelo, las minas, los derechos que son susceptibles de inscripción en el registro, etcétera, considerados por estar ligados al suelo, en modo inseparable jurídicamente.

Ahora veamos que es Pleno Casatorio, definidos en el artículo 400º del Código Procesal Civil de la República del Perú en donde explica que, a solicitud de una de las salas, por causa de la naturaleza de una decisión que tenga que tomarse en un caso concreto, entonces los vocales en Sala Plena, se reunirán para discusión con fines resolutorios. Ahora bien, las decisiones alcanzadas en el Pleno, vincula a los órganos jurisdiccionales del Estado, hasta que otro Pleno Casatorio las modifique.

El IV Pleno Casatorio es aquel en el que se abordó la conceptualización del ocupante precario, estableciendo seis supuestos: existe precariedad ante resolución extrajudicial de un contrato, Existe precariedad ante un título de posesión fenecido; el Juez puede ver la validez del título cuando el caso es evidente, en los considerandos; un bien arrendado enajenado sin contrato inscrito en los registros públicos convierte al arrendatario en precario; no se declara improcedente una demanda de desalojo sólo por el hecho de que el demandado afirme que tiene edificaciones suyas en el predio y, finalmente, no se desestima la demanda de desalojo sólo porque el demandado afirme haber adquirido por usucapión.

El ocupante precario se encuentra definido en el Capítulo Tercero, artículo 911º del Código Civil de La República Del Perú, (1984) como aquel que no tiene título o cuyo título ha fenecido. Es el que ejerce el uso o disfrute sin contar con un título que le

confiera calidad posesoria legitima. Para Lovett (2017), traducido del idioma original (ingles), nos refiere, El término "posesión precaria" también surgió del derecho romano. Un precario romano era un contrato especializado en el que un propietario permitía a otra persona poseer o disfrutar de una cosa con la condición de que se la devolviera a petición del propietario.

Entonces, La Posesión es el ejercicio fáctico del poder, tenencia o dominio de un sujeto poseedor sobre un objeto poseído. Según el artículo 896º del Código Civil de La República Del Perú, (1984): “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Veamos La Prescripción Adquisitiva de Dominio, esta descrita en el artículo 950º del Código Civil de La República Del Perú, (1984): “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.”, Hoops et al. (2017), que traducido del idioma original inglés, refiere, La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir una propiedad o un derecho real limitado (como una servidumbre, derecho de construcción / derecho de superficie o usufructo) poseyéndolo nec vi, nee clam, nec precario (es decir, el poseedor debe poseer pacíficamente, abiertamente y sin una licencia del propietario) durante un cierto período de tiempo (a menudo 30 años). Entonces, este mecanismo permite al poseedor de un bien adquirir el bien siempre y cuando haya cumplido las conductas establecidas por la ley.

Propiedad, según el artículo 923º del Código Civil de La República Del Perú, (1984): “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Diamond (2009), refiere que existe una relación entre la propiedad y el individuo que es el derecho a poseer y usar su propiedad privada. Es el poder directo del bien que le atribuye la capacidad de disfrutar dentro de los límites legales.

III. MÉTODO

3.1 Tipo Y Diseño De Investigación

El presente análisis de paradigma cualitativo se ubica en un nivel integrativo, de acuerdo con Hurtado, (2006), debido a que no sólo se centra en el elemento exploratorio, potencialmente rico en la identificación de los aspectos evidentes de una problemática o fenómeno, ni sólo en el descriptivo, centrado fundamentalmente en el hecho de detallar sus características, sino que abarca también el explicativo, como parte integral de un nivel de análisis complejo que permite identificar posibles causas de los aspectos que se desean modificar, logrando vislumbrar las posibles intervenciones para lograr el estado de cosas deseado, en este caso, a través del análisis del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario.

Hernández et al., (2014) explica que el proceso de investigación de enfoque cualitativa también se conoce como fenomenológica, interpretativa, etnográfica y naturalista, en este caso sería interpretativa porque trata de comprender un fenómeno que esta de manifiesto en un contexto social real, para lo cual es indispensable entender los antecedentes históricos en cuanto a la concepción del ocupante precario y todas las modificaciones que han efectuado los legisladores con el propósito de solucionar el problema, el investigador se ha planteado desmenuzar toda la información para construir una interpretación general descriptiva, que permita presentar un conjunto de reflexiones que contribuyan a transformar la realidad observada.

Martínez, (2004), el método hermenéutico en la investigación cualitativa es de utilidad para el investigador en todo momento, porque propone el análisis interpretativo al observar algo para entenderlo y descifrarlo hasta encontrar el significado, en el caso del análisis del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario amerita una hermenéutica continua debido a que la información encontrada en los expedientes, y fallos que emite el sumarísimo, han generado controversias y confusiones.

El diseño para este estudio es no experimental puesto que observa los hechos en su contexto natural, no existe manipulación de la realidad y en ese sentido una vez hecho el análisis documental se producen las reflexiones para ser presentadas a la

consideración de magistrados abogados especialistas en derecho civil para la formulación de posibles soluciones.

3.2 Categorías, Subcategorías y Matriz de categorización apriorística.

Tabla 6

Matriz de categorización.

Categoría	Definición	Sub-categorías
Pleno Casatorio Civil.	Definido en el artículo 400º del Código Procesal Civil del Perú en donde explica que, a solicitud de una de las salas, por causa de la naturaleza de una decisión que tenga que tomarse en un caso concreto, entonces los vocales en Sala Plena, se reunirán para discusión con fines resolutorios. Ahora bien, las decisiones alcanzadas en el Pleno, vincula a los órganos jurisdiccionales del Estado, hasta que otro Pleno Casatorio las modifique.	- Análisis del IV Pleno Casatorio Civil.
Ocupante precario.	Definido en el Capítulo Tercero, artículo 911º del Código Civil Del Perú, como “Aquel que no tiene título o cuyo título ha fenecido”.	- Derechos vulnerados en el ocupante precario. - Derechos vulnerados en el propietario del inmueble.

Fuente: Elaboración propia 2021.

3.3 Escenario De Estudio

Se establece como escenario para el desarrollo de la presente investigación la ciudad de Lima Metropolitana, debido al número de casos que concentra la mayoría de las causas de desalojo, la Corte Suprema De Justicia en el IV Pleno Casatorio Civil de la Republica De Perú procesa innumerables casos que tienen relevancia

para este estudio en curso, en virtud de lo cual, se han seleccionado 10 sentencias expedidas por el Cuarto Pleno Casatorio Civil en la Ciudad de Lima.

3.4 Participantes

Los participantes han sido seleccionados por el investigador, resaltando que, para este caso, la prueba es no probabilista en concordancia con Hernández et al., (2014), que explica que cuando el investigador tiene la libertad de seleccionar la muestra, esta se califica como no probabilística. En este estudio, la muestra estará representada por cuatro (4) abogados, magistrados o especialistas en derecho civil letrados en el poder judicial, ver tabla 8 - Caracterización de Sujetos - (anexos).

3.5 Técnicas E Instrumentos De Recolección De Datos

Las técnicas de recolección de datos utilizadas por el investigador, en este caso, son: la entrevista, la técnica de observación no estructurada y el análisis documental. De acuerdo con lo recomendado por Krause, (1995) la entrevista abierta es una técnica muy utilizada por el investigador cualitativo, es flexible y se desarrolla con la intención de profundizar en el de estudio seleccionado y conocer las distintas perspectivas de versados en la materia.

La técnica de observación no estructurada, Martínez, (2004) la observación no estructurada es aquella que se ejecuta en la investigación cualitativa sobre personas, momentos, lugares, objetos, no tiene un orden lineal, es flexible y abierta a todos los eventos que suceden. La revisión documental, en el presente estudio cualitativo, se focaliza en la examinación o revisión rigurosa de textos, documentos leyes, libros, artículos entre otros.

Las técnicas de recolección de datos, en este proceso de investigación cualitativa, la observación, la entrevista y la revisión documental inician con el análisis de los antecedentes históricos, la terminología que data de muchos años anteriores, que tiene que ver con el significado del poseedor del bien y la concepción del ocupante precario, el marco teórico documental, la interpretación de las sentencias, la tenencia de título o no sobre la propiedad, la examinación de trabajos anteriores que guardan relación con el tema en estudio así como los casos expedidos por el

IV Pleno Casatorio en la concepción del ocupante precario, la comprensión del contenido establecido como norma jurídica en el código civil y la recopilación de leyes, estamentos y estatutos sociales. Finalmente, ha sido fundamental para el desarrollo del presente trabajo la revisión de artículos científicos, contratos, casos, veredictos fallos del sumarísimo, bibliografías, libros, el Código Civil y todo lo establecido con el marco jurídico peruano.

Como instrumento tenemos la Guía de Entrevista, instrumento que nos servirá de guía de tal forma que todas las preguntas resueltas por nuestros entrevistados serán contrastadas con la fuente de información obtenidas, considerando sus características de validez y confiabilidad. Es así que al hacer uso de las mismas y obtener la información esperada, ésta será analizada y llegar a un resultado que nos permitirá aportar a la presente tesis.

3.6 Procedimiento

El procedimiento se refiere a los pasos que se han seguido para llevar a cabo la investigación del tema seleccionado, en este caso, el método que se ha empleado que viene siendo la forma en que se aborda la temática u objeto de estudio, se formula preguntas y busca respuestas y por otra parte se entiende que la cualidad son las características que definen un objeto o sujeto.

Para el análisis en curso del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario, se aplica el método cualitativo descriptivo, el cual se desarrolla por medio de conceptos y de la relación que se produce entre ellos. Es así como se logra la construcción de nuevos conocimientos fundados en conceptos. Se han seguido los pasos como: la selección del tema, seguidamente, la recopilación de toda la información requerida, tomando en cuenta antecedentes históricos, las teorías planteadas y los estudios anteriores de otros autores para examinar el contenido bibliográfico y el análisis documental, así como el abordaje de jueces letrados, de paz, a través de la entrevista, y finalmente, las reflexiones que han surgido del estudio de las leyes más recientes, la ley 30933 que pretende aportar la solución al problema de desalojos. El investigador ha estado involucrado en el tema para comprenderlo e interpretarlo de manera reiterativa permanente y no lineal que concuerda con el tipo y diseño del estudio.

3.7 Rigor científico

Al tratar sobre el rigor científico se alude a la preparación de un trabajo de calidad, donde resalta la recolección de datos informativos, el cual está dado por las innovaciones teóricas y por el alcance de coherencias entre las exegesis. Como puntos importantes para evaluar el rigor científico se emplean.

La credibilidad en razón de la capacidad del investigador al instante de proyectar la investigación y la confirmación en razón a los resultados producto del estudio de los sujetos, cuando su enfoque cualitativo se trata. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, pág. 453).

3.8 Método de Análisis de datos.

En este estudio, las técnicas de procesamiento y análisis de datos cualitativos son: la triangulación y la categorización. Conforme a lo expresado por Ruiz (2015), citado en Feria et al., (2019) la triangulación es una técnica de procesamiento de datos cualitativos que sirve para generar una rigurosa científicidad en la investigación. Ahora bien, para el proceso de triangulación, se empleará el Hermenéutico, descrito por Cisterna, (2005) en tanto “cruce dialéctico de toda la información pertinente al objeto de estudio surgida en una investigación por medio de los instrumentos correspondientes...” (p. 68). De modo que se realiza en cinco pasos fundamentales: Selección de la información, triangulación por cada estamento, triangulación de las diversas fuentes y triangulación teórica.

La selección de la información se realiza conforme a los criterios de pertinencia (coherencia con el tema y las preguntas de investigación) y relevancia (frecuencia de aparición de los datos e importancia). La triangulación por cada estamento se realiza conforme a la generación de inferencias en sentido inductivo, produciendo conclusiones de primer nivel, categoriales y de segundo nivel. La triangulación con el marco teórico implica un proceso dialéctico entre la bibliografía, las categorías realizadas y los hallazgos a través de los instrumentos, que genere conocimiento de forma activa. De modo que el análisis de los resultados se llevara a cabo a través de la categorización antes descrita y la triangulación.

La categorización, de acuerdo con Romero, (2005), es una técnica fundamental y esencial en la investigación cualitativa para el análisis e interpretación de los datos obtenidos. Se trata de articular las partes en relación con el todo, de una dinámica de vinculación del contenido a través de todas sus dimensiones; entonces, el material original, obtenido a través de los instrumentos de recolección de datos, se va ordenando en función de su significado en categorías, es decir, en clases o nombres que se les destina, para ser comparadas y analizadas (Martínez, 2004).

Para el análisis de los datos también se empleará la hermenéutica continua, para construir una interpretación general. En concordancia con lo que refiere Guba, (1990), citado en Krause, (1995) que el análisis de los datos cualitativos se fundamenta en un esquema analítico que procura poner en claro cualquier modelo científico al sugerir una categorización que se sustenta en tres preguntas claves ubicadas en un nivel epistémico, metodológico y ontológico.

3.9 Aspectos Éticos

Los aspectos éticos por considerar en el presente trabajo son los siguientes:

- Reconocimiento y respeto a los derechos de autor, indicando citas y referencias de todas las fuentes de consulta.
- El desarrollo metodológico está sustentado en las normas APA 7ma edición
- El trabajo está enmarcado en las normas éticas y metodológicas del reglamento interno de la universidad.
- El presente documento es de autoría original y producción intelectual de los investigadores identificados.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Análisis de la revisión documental

En una exhaustiva revisión documental sobre el tema, como primera técnica para la generación de resultados y su posterior discusión, se tiene que, se asegura que la problemática inicialmente planteada en esta investigación, se refiere no solo a si existen o no legislaciones, la problemática también se relaciona con las características del ciudadano en tanto que constantemente indagarán sobre alternativas ineficientes a fin de evadir responsabilidades (reintegro pertinente de la propiedad), o, por parte de los especialistas legales, por ausencia creativa en la búsqueda de soluciones acordes e igualitarias.

En el justo momento se convierte en una verdad inseparable del derecho, con el propósito de corregir sanciones no privativas por la ley, con respuesta a las solicitudes, se refiere así a la creación de ideas novedosas e imparciales respuestas para la problemática existente en el contexto. Sin embargo, para ello, se requiere de una ley particular para cada temática, llevando al sistema hacia una ruina que transgrede las leyes. Se considera entonces, como el factor que determinó la ruina de los sistemas para la pronta restauración de las propiedades, traduciéndose en el requerimiento para que se emita una legislación capaz de cumplir los ideales de sus arrendantes para restituirse rápidamente el inmueble. Esta política acortará los lapsos, ya que la problemática radicaría en cuáles son las opciones jurídicas de retraso de los que se valen los arrendatarios, en comparación con lo ejecutado como lanzamiento anticipado, para evitar futuras impugnaciones. El llamado “desalojo notarial *express*” lleva en sí un conjunto de formalidades para ocasionar a los arrendadores más gastos, en consecuencia, es costoso y redundante este tipo de procedimientos para los arrendadores, ya que pueden emplear desalojos emanados del propio contrato de arrendamiento a través de la cláusula de allanamiento a futuro. Además de lo ya señalado sobre esta Ley, es necesario mostrar algunas características que pudiesen ir en detrimento de la eficiencia, no se visualiza que exista una manera de que la LDN pudiese ser la

salida ideal tal y como los señalan los citados autores que fundamentan la teoría del presente estudio.

La llamada “oposición de terceros” para los procesos de verificación notarial obstaculizaría el proceso oficial, en tanto que esta legislación ha reservado adecuadamente opinión referente a la oposición de terceros, debido a que está creada puntualmente para mediar el vínculo arrendatario-arrendador, pudiendo ser aun acrecentadamente complicado.

Para dar respuesta a las preguntas generadas (posibles o lejanas de toda realidad) es necesario tener presente si se puede ejecutar o no el contrato de arrendamiento de acuerdo con su naturaleza. Se considera entonces la predisposición para que la función notarial no alcance a solventar los dilemas jurídicos. Esta Ley no permite que el notario solvante situaciones con notabilidad jurídica, por el contrario, está sujeta a la verificación de la formalidad del caso y a determinar la presencia de causa de desalojo.

Ninguna ley le asigna una función querellante, el notario no puede aclarar formalidades en aquellas situaciones que presenten un conflicto de intereses, puesto que esto le correspondería a la jurisdicción del Poder Judicial, descartando que la Ley N° 30933 sea comentada de tal manera que este proceso omita la interposición de terceros, incluyendo la nulidad de la propia parte contenciosa, de tal manera que se considera la igualdad de derechos para el arrendatario moroso en el ámbito judicial, exponiendo así su derecho para la recuperación de la propiedad.

En base a los autores señalados en la fundamentación teórica, se está en desacuerdo con la posición tomada por aquellos que señalan la poca importancia del empleo del notario, a no ser por la característica otorgada como “no contencioso”. Por el contrario, se coincide con aquellos autores que señalan que el régimen de desalojo con la participación notarial se considera como un proceso no contencioso debido a que es la Ley quien así lo establece por medio de la disposición suplementaria primera, aplicándose el carácter supletorio para la Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos (estableciendo en su artículo 6 la manera en que se abordará el proceso en la instancia notarial, a pesar de la discrepancia de las partes involucradas), se tramita la disposición mediante un juez o notario y la Ley N° 26662. No se observa la viabilidad para que el notario continúe

la tramitación sin el impedimento de terceros, incluyendo la eventualidad del decreto por separación de intereses.

Con lo anteriormente expuesto, se admite el sostenimiento del régimen de desalojo como una utopía, debido a que la ocurrencia de que un tercero (existente) iniciado el procedimiento, haga presencia para alegar la simulación del contrato de arrendamiento, argumentando ser él quien posee el reconocimiento de este con anterioridad, para que así el notario se omita de generar una extensión del acta de verificación y así finiquite el proceso sin un título ejecutivo de desalojo, llevándose entonces a terrenos judiciales a fin de determinar la plenitud en la rehabilitación perteneciente al orden del inmueble, ya que esta se desligaría del régimen ultrasumarísimo y actuaría con la supervisión del régimen acostumbrado.

Es así como se observa la situación arriesgada ante la inminente ruina de este régimen establecido, esto se debe a los reiterados fracasos de este proceso con relación a la confirmación de terceros (resultando esta ser una artimaña de la cual se valen los ocupantes apoyados por terceros y no así establecidos en mecanismos prácticos de esta ley).

En contraparte, se posibilita adjudicarse el hecho de un sistema novedoso establecido, el cual pudiese no estar exento del fraude en propiedades ocupadas por terceros, las cuales de no tener contratos engañosos posibilitaría la reivindicación de sus extensiones. En situaciones donde el propietario no poseedor y la propiedad ocupada, sellen un contrato simulado de arrendamiento, con la inclusión de una disposición para someterse a la política del arrendador, procede al desalojo valiéndose de este sistema en contra del arrendador, creándose el título de ejecución para desalojar al supuesto arrendatario, del mismo modo que al habitante precario.

Otro punto destacado en las teorías revisada señala que a través de esta Ley se privilegia el desempeño notarial, puesto que da la impresión de que este funcionario se motiva por el control de este régimen mucho antes de establecer su pleno ejercicio, se cuestiona si el medio notarial acarrea una mayor inversión sin la obtención de los resultados esperados.

Se hace necesario aclarar que no es que se tenga algo de oposición a que los notarios puedan expedir el documento para los desalojos bajo este régimen, lo que se pone en duda es la carencia de alternativas para que los ciudadanos que deseen

trasladarse de forma directa ante el juzgado de paz lo puedan hacer de forma simultánea. No es de obligatoriedad para el justiciable movilizarse únicamente a través del proceso notarial, se considera entonces que esta Ley establezca procedimientos alternativos para iniciar, de manera directa y cuando lo consideren, en el juzgado.

Dicho juzgado debe dar celeridad y direccionalidad a este proceso, debido a que se considera que este procedimiento anterior debe ser solventado por la institución notarial, ya que otorgándole el carácter contencioso a los terceros se pudiera ralentizar la alternativa para la introducción directa de la solicitud de desalojo por el propio juez de paz letrado.

No existía ningún impedimento para que se instaurase un régimen doble, puesto que al verificarse la causal el notario la puede ejecutar, así como también el juez de paz, sobre todo si se encuentra acompañado de facultades jurídicas; por consiguiente, pudiese determinar la nulidad de intereses por parte de terceros opuestos a la expulsión, así como también puede solventarlos mediante plenaria o decisión del proceso bajo este régimen, haciendo la salvedad para el derecho de los involucrados que discutan bajo un canal cognitivo e imposibilitando con ello la prerrogativa del notario.

Al respecto, se debe aclarar que la LDN debe ser de total provecho para los justiciables, posibilitando alternativas para las peticiones judiciales directas o por trámite notarial, a partir de la urgencia y seguridad que se tenga en este proceso. Tal y como se observa, la instauración de un régimen dual se hace necesario, debido a que el régimen de desalojo ultrasumarísimo puede otorgar (por petición judicial directa) eficiencia y prontitud a partir de la verificación previa del notario, además de considerarse la duración que toma la interacción juez de paz-notario, a fin de acelerar el procedimiento.

Es por lo que las comparaciones señalan cómo la solicitud inmediata al juzgado se hace más rápida en similitud con el trámite entre notaría y juzgado, el cual exhibiría la instauración de un régimen exclusivo. De esta manera, a fin de solventar la problemática para el restablecimiento del inmueble, aparte de instaurar el ya cuestionado régimen de desalojo ultrasumarísimo,

Se requiere del consenso de normativas para salvaguardar los distintos regímenes evidentes de desalojo, por ejemplo, aquellas enfocadas en una normativa legal que

pueda utilizarse para las situaciones de arriendo vencidos o finiquitados debido al incumplimiento de pago, es el arrendante quien, por elección propia, se puede dirigir al juzgado civil para la solicitud de proscrito, argumentando precariedad en la ocupación, así como el costo por renta permitido por un juez de paz letrado para el finiquito de lo estipulado. Se considera para este tipo de casos la interpretación elaborada a partir del IV Pleno Casatorio Civil.

Por otro lado, una normativa legal para el Código Procesal Civil, pudiese llegar a establecer reclamaciones en contra de los dictámenes establecidos por la petición de proscrito por ocupación precaria o finalización del contrato de arrendamiento, incluso el desalojo con disposición para allanamiento anticipado, son considerados carentes de efecto suspensivo.

Al ponerse en práctica la denominada Ley de Desalojo con Intervención Notarial o como formalmente se conoce Ley N° 30933, aparece la clasificación de desalojos a partir de cuatro criterios, a decir de: i) el proscrito común con el tutelaje del sumario estipulado para el Código Procesal Civil; ii) el procedimiento para los desalojos, se puede lograr con lo estipulado en el llamado allanamiento futuro, el cual se establece para modificar del Código Procesal Civil su artículo 594 para ser reemplazado por el artículo 5 (de la Ley N° 30201); y iii) el procedimiento particular para los desalojos, a través del Decreto Legislativo N° 1177, queda establecido por el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, a fin de que se establezca el ordenamiento procesal.

Este innovador sistema jurídico para los desalojos con la participación notarial inicia a partir del convenimiento contractual para el arriendo legal establecido en FUA o el escrito público antes de finiquitarse dicha contratación, bien sea por culminación del lapso establecido o por una causal de la falta de cancelación de los servicios o del pago convenido.

Para este fin, se consuma la solicitud ante el notario para el reintegro de la propiedad y a continuación se debe presentar frente al notario para la solicitud de comprobación del finiquito contractual para hacerle saber al arrendatario, teniendo o no una impugnación, la extensión de su acta de verificación notarial y que esta sea remitida a los juzgados a fin de expedir un mandato de lanzamiento, ejecutándose este posterior a que el arrendatario solicite la reclamación.

En aquellos mecanismos que la Ley ha establecido un exceso de formalidad procedimental o contractual, se encuentran inmersos un conjunto de tergiversaciones o negligencias para el desmejoramiento del nuevo régimen, principalmente a la carencia de regulaciones expresas en torno a la posibilidad de obstrucción por terceros y a las posibilidades fraudulentas de contratación para los desalojos de otros inquilinos anteriores al nuevo tratado de arriendo.

Se considera como un gran descuido la ausencia de un régimen dual para la comprobación oficial con antelación, además que con ella se crearía una alternativa para la expulsión debido al fallo de un juez de paz facultado para los arrendantes que decidan omitir el costoso proceso notarial. Se consideraría este como carente de alegato por cuanto un juez de paz debe verificar lo ya atribuido al notario, aparte de manifestar su aptitud para la resolución de la sujeción que pudiese generarse durante este sumario, o más grave aún el caso de considerarse que el régimen directo demora el transcurso debido a la interposición oficial.

Se hace necesario el que se creen normativas legales para solventar el dilema establecido por el IV Pleno Casatorio Civil, así como también la normativa judicial para instituir en torno a las apelaciones a sentencias, para que estas puedan fundamentarse sobre la base de peticiones de desalojo sin consecuencia suspensiva.

De acuerdo con la literatura, se puede indicar que, en síntesis, iniciar un proceso de desalojo no es cosa sencilla, algunos han llegado a pensar que, el tema es tan complejo y ocasiona tantas molestias, que mejor sería para el arrendador o el propietario del bien, dejar al precario que se quede con el inmueble, puesto que podría llegar a gastar un monto dinerario en el litigio, mayor al valor del bien.

Algunos expertos consideran que, en la actualidad, no está muy claro exactamente qué es un ocupante precario y cómo puede lograrse una vía de desalojo más expedita. Se ha llegado a considerar que se reformule el aparato legal en este respecto, siendo que algunas propuestas interesantes podrían contribuir a zanjar la cuestión. Ya que los cuatro procesos, en suma, poseen la misma vía (cualquier proceso de desalojo, ahora, puede terminar llegando hasta la suprema), entonces, en un intento de unificar la jurisprudencia y dar celeridad a los procesos, lo que se ha logrado es aumentar la burocracia y generar aplicaciones desproporcionadas de

la ley, como el hecho de que a un proceso sumarísimo de desalojo por precario se le habilite un recurso de casación.

Siguen existiendo controversias respecto a la concepción del precario. El precitado autor comenta que, para cada categoría, entonces, existe una causa específica que le acredita como tal, ya sea por vencimiento de contrato, falta de pago, cláusula de allanamiento o el precario propiamente, sin título o con título fenecido. Como se ha explicado anteriormente, ya que los Jueces de Paz Letrados poseen preparación y conocimientos para tratar con los procesos de desalojo, sean del tipo que sean, no existe razón para saturar a los Jueces Especializados de casos que, además, no representen cuantías mayores.

Una adecuada reestructuración, reduciría los tiempos y los costos, y resolvería los tan polémicos temas en beneficio de la Justicia, aplicada con proporcionalidad, equilibrio y raciocinio. De modo que el precario, como un tipo de poseedor ilegítimo de mala fe, parece estar muy claro en el ordenamiento jurídico, pero en la praxis, su determinación no suele ser tan sencilla, siendo ocasión de desacuerdos, debates y discusiones entre los especialistas del derecho, resta continuar investigando y cuestionando las razones que han conducido a este hecho, con la finalidad de esclarecerlo y poder aportar soluciones que resulten en el perfeccionamiento de la justicia.

Ahora bien, sobre el Análisis de las sentencias estudiadas, tenemos lo siguiente: En todas las sentencias revisadas para el presente estudio se advierte una claridad en cuanto a terminar respetando los términos contractuales, y que la posesión precaria no deviene de por sí por el sólo fenecimiento de un contrato. De hecho, es difícil expresar, por efecto de la discusión del IV Pleno y las confusiones que lo antecedieron, que en realidad lo que existe antes de esta reunión unificadora de criterios es la “pretensión de precariedad en la posesión” por parte de muchos demandados.

Si se tratara aparte, el arrendamiento haciendo exclusión de la discusión en relación con la ocupación precaria, sólo tratando desde el punto de vista de incumplimientos contractuales y obligaciones, en realidad ayudaría mucho para evitar confusiones en materia arrendaticia y el desalojo en esta área. Hay un respeto claro por la

propiedad, pero el hecho es que, para determinar un desalojo de un inmueble arrendado por fenecimiento del contrato, no hay necesidad de discusiones acerca de la posesión, su naturaleza, sino que simplemente hay un deudor moroso en la entrega de un inmueble arrendado que tiene que salir de allí a como dé lugar.

Es prácticamente El Perú, un caso único en el mundo de la codificación, donde para desalojar a un arrendatario contumaz, se razone profundamente sobre la naturaleza de su posesión. Si se observa la sentencia del IV Pleno, se incurre en una búsqueda y presentación de supuestos de hecho en materia de posesión precaria, que más valdrían como antecedentes en un sistema jurídico consuetudinario, extraño al propio peruano.

De igual manera tenemos el Análisis de la entrevista a los expertos, que nos refiere lo siguiente:

De análisis de las preguntas, se pudo inferir que las respuestas en su mayoría versaban sobre cuatro aspectos mayoritariamente; La confusión conceptual del IV Pleno Casatorio, en cuanto al poseedor precario, el oscurecimiento por tal confusión de la condición del arrendatario en el caso de contratos de arrendamiento fenecidos como efecto de aquella causa, y, la búsqueda constante de supuestos de hecho que definan lo que es un poseedor precario, en vez de subsumir los hechos o fenómenos jurídicos en las normas ya codificadas, pareciendo más una labor de atesoramiento de antecedentes, lo que es propio del derecho consuetudinario anglosajón, y la necesidad de reformular los procedimientos existentes para hacerlos más simples y expeditos, en la finalidad de proteger la propiedad o cuando menos la posesión legítima.

Caso aparte, las consabidas causas políticas y económicas: populismo, corrupción, ineficiencia e ineficacia judicial y administrativa, y se comprende también, la profusión de procedimientos que pretenden atajar todo tipo de nuevos supuestos de hechos que parecieran configurar la figura del poseedor precario, cuando lo lógico es que cada hecho se encaje por así decirlo en las normas ya codificadas.

Siendo que el derecho es un fenómeno social, muchos estarán tentados a argüir que así debe ser, pero es que cada sistema tiene su manera de actualizarse y en

la codificación, lo procedente es la reformulación de la Ley, según la necesidad social y su realidad, y no coleccionando por así decirlo supuestos y casos dados con los que se resolverán los nuevos que se presenten, como en el derecho consuetudinario.

Parte del problema es el tratamiento que se le dio al debatirse en el Pleno, conjuntamente el concepto de poseedor precario con la del sujeto pasivo de la relación arrendaticia, esto es el arrendatario, quien es sólo un moroso en cuanto al fenecer el contrato, no haya desocupado el inmueble arrendado. El estudio debió basarse en la situación de este obligado a hacer moroso, haciendo abstracción de su carácter de poseedor. De tenerlo, que tenga las acciones posesorias a que haya lugar e incluso que la presente en el contradictorio del procedimiento, pero que rápidamente pueda ser resuelto como cuestión previa In limine o como punto previo al fondo (el desalojo) en la sentencia definitiva del procedimiento.

V. CONCLUSIONES

Finalmente, se puede indicar que uno de los mayores problemas que se origina de forma jurídica y económica, desde el punto de vista historiográfico, tiene que ver con los desalojos de bienes inmuebles, debido a que se transforman en una sucesión de eventos jurídicos relacionados con el recobro de un bien sobre la parte que solicita este privilegio.

De tal manera que las posesiones se consideran como un asunto fundamental para el derecho en el contexto de la realidad, debido al carácter que se otorga con respecto a la posesión de los bienes y al disfrute de la titularidad en concordancia con la realidad. Es decir, se tiene como fin último la posesión del bien y de esta forma se le atribuye al sujeto a quien le correspondiere.

Se puede garantizar el bienestar social por medio del aval de la posesión. Asimismo, se considera un camino para garantizar la paz social, debido a la protección y respaldo que se da al bien y a quien lo posee, indistintamente de su origen, ya que prela la razón para asegurar que el tutelaje de la posesión, a pesar de que no se considera un derecho, acaso solo un hecho, se apoya en que no se puede dar cabida a las arbitrariedades en ese tipo de situaciones.

A pesar de que los ciudadanos no entienden que los bienes no pueden recuperarse de manera directa (poniendo el caso, a manera de ejemplo, de los inquilinos o arrendatarios morosos), a través de la justicia se define y no por el contrario de manera particular, ya que este hecho demostraría el desatino e incultura de las libertades de todos los seres. Por consiguiente, estas recuperaciones se efectúan bajo la tutela del Estado y de sus representantes, tal y como son los organismos públicos policiales y los jueces.

El desalojo tiene que ver con la correspondiente expulsión de algo o alguien. Este es un tema considerado bastante polémico, sobre todo en los casos que tienen que ver con ocupaciones precarias, donde se han originado amplias discusiones sobre este tema, donde por un lado aparecen los desalojos como solo un derecho por poseer y que se reduce solo a eso, a decir, el hecho de recuperar la propiedad, o, por otra parte, como si solo se tratara de contar con un título que relacione directamente al propietario con el inmueble a reivindicar.

Aunado a ello, se puede mencionar lo riguroso o flexible de las leyes en materia de desahucio al inquilino moroso, evidenciando su ocurrencia particularmente en el mercado inmobiliario. El tema del arriendo se considera altamente complejo debido a la legislación de la cual se vale. Una vez finalizado el estudio se concluye que:

- El poseedor precario es el que ocupa un bien sin título (si nunca o por fenecido).
- Las formas de posesión de un bien son: como propietario, como poseedor mediato o inmediato, como mero tenedor, como ocupante precario.
- La denominada Ley de Desalojo Notarial genera un régimen de desalojo diferente, considerada por la opinión pública no como un desalojo notarial, debido a que el Estado (por medio de sus representantes) es quien monopoliza estas acciones valiéndose incluso del uso de la fuerza para la expulsión de los inquilinos si estos se resisten al desalojo.
- Para la ejecución del desalojo con este régimen es imperativo que el peticionante se convierta en arrendante, de no poseer esta categoría, se encontraría inhabilitado para realizar cualquier reclamo enmarcado en la Ley del Desalojo Notarial.
- La denominada característica de “vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento” no es precisa del todo, puesto que los tratados de arrendamiento se pueden celebrar a plazos indeterminados (no se indica su vencimiento o fin tal y como lo estipula el Código Civil, en su artículo 1703) o determinados (el vencimiento de estos no ocasiona problema alguno).
- De acuerdo con la Ley del Desalojo Notarial, en su artículo 8.1, la solicitud del arrendante hacia el notario permitirá la verificación de las exigencias para su proceder y referidas a las particularidades del inmueble, tales como mecanismos formales para el documento (contrato) de arrendamiento y verificación de otros requisitos de ser necesario.
- Basándose en el vencimiento del contrato para realizar la petitoria del arrendante, el arrendatario se resistirá argumentando la modificación o extensión para el contrato, respetando las condiciones del contrato original, respaldado por escritura pública y formalizada en el RAV.

- Aquellos terceros ocupantes de la propiedad y que sostienen derechos de distinta procedencia del arrendatario o arrendante se eximen del desalojo, puesto que esto se consideraría como una arbitrariedad.
- Se pudiese admitir el que se sostenga el régimen de desalojo siempre y cuando no sea considerado como una utopía, puesto que las circunstancias de estos procedimientos (en el caso del favorecimiento al ocupante moroso) se puede apersonar alegando la simulación del contrato de arrendamiento, para que de esta manera el notario se cohíba de ampliar el documento de verificación.
- El ocupante precario carece de vínculo con el propietario, mantiene contacto con el bien de manera expresa o tácita.
- El ocupante es precario en relación con el que tiene derecho a poseer.
- La posesión y la tenencia o detentación son situaciones jurídicas originadas de acuerdo con el contacto con el bien.
- La carencia de una noción adecuada de distinción entre los límites de la posesión y la tenencia ha originado una fuerte controversia en Perú.

VI. RECOMENDACIONES

Finalizado el presente estudio, se recomienda: El establecimiento por parte de los jueces, en cualquier litis del reglamento orientado bajo el principio de la veracidad, partiendo de la idea de que los dos sujetos que presentan la posesión es presentado por ambos, pero es uno quien acredita la posesión y titularidad del inmueble por el cual se ha ocasionado la situación de debate, si bien es cierto el demandado acredito que el contrato de arrendamiento (fenecido) era la causa que justifica dicha posesión, es el arrendador (demandante) quien tenga el respaldo de la jurisdicción en su totalidad, ya que este alega ser el propietario del inmueble, causa de un título de propiedad, como mayor título al que presenta el ex arrendatario.

REFERENCIAS

- Avendaño J. (1986). La posesión ilegítima o precaria.
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10611>
- Blas, E. (2019). *La Quimera de un Desalojo Ultrasumarísimo. Análisis Crítico a la Ley N° 30933. Gaceta Civil y Procesal Civil*, 72, 149–173.
https://www.academia.edu/41578877/La_Quimera_de_un_desalojo_ultrasumarísimo_Análisis_crítico_a_la_Ley_Peruana_de_Desalojo_con_verificación_notarial
- Bendezu, S. (2017). *Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016*.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/12820/Bendezu_TSY.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Britannica, T. Editors of Encyclopaedia (2018). Eviction. Encyclopedia Britannica.
<https://www.britannica.com/topic/eviction>
- Caruajulca, O. (2019). *La Posesión y el Ocupante Precario: Un Análisis Desde el Derecho Peruano* [Universidad San Andrés].
http://repositorio.usan.edu.pe/bitstream/usan/93/1/CARUAJULCA_NUNEZ_T_RABAJO_TITULO_2019.pdf
- Castillo, J. (2019). *Recupero de Viviendas Sociales en Jujuy. Procedimiento, Oportunidad, y Eficacia* [Universidad Siglo 21]. LA DEMANDA EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN EL JUZGADO DE PAZ DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCIÓN DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO 2017/ 201
- Casusol, J. (2016). El Cuarto Pleto Casatorio Civil y la Indiferencia Hacia el Derecho de los Contratos. *Revista IUS*, 1(10), 1–14.
<http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-II/paper10.pdf>

- Cisterna, F. (2005). Categorización y Triangulación Como Procesos de Validación del Conocimiento en Investigación Cualitativa. *Theoria*, 14(1), 61–71. <https://www.redalyc.org/pdf/299/29900107.pdf>
- Código Civil de la República del Perú, (1984). Decreto Legislativo N° 295. República del Perú.
- Código Procesal Civil de la República del Perú. (1993) Resolución Ministerial N° 10-93-JUS
- De Jesús, W., De Jesús, M., & Medina, R. (2019). *La Demanda en Desalojo por Falta de Pago en el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago 2017/2018* [Universidad Abierta Para Adultos]. [http://rai.uapa.edu.do:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/650/LA DEMANDA EN DESALOJO POR FALTA DE PAGO corrección final.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://rai.uapa.edu.do:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/650/LA_DEMANDA_EN_DESALOJO_POR_FALTA_DE_PAGO_corrección_final.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Diamond, M. (2009). *The Meaning and Nature of Property: Homeownership and Shared Equity in the Context of Poverty*, [Georgetown University Law Center], <https://scholarship.law.georgetown.edu/facpub/423>
- Díaz, J. (2019). *Nulidad de un Acto Jurídico Dentro de un Proceso Sumarísimo de Desalojo por Ocupante Precario en la Corte Superior de Huaura - Año 2017* [Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. [http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2707/DIAZ GRADOS JENNY.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2707/DIAZ_GRADOS_JENNY.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Duque, A. (2008). Una Revisión del Concepto Clásico de Contrato. Aproximación al contrato de consumo. *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 38(108), 453–479. <https://www.redalyc.org/pdf/1514/151412826007.pdf>
- Fenecer | Diccionario panhispánico de dudas | RAE - ASALE*. (n.d.). Recuperado el 27 de noviembre de 2020, de <https://www.rae.es/dpd/fenecer>
- Feria, H., Matilla, M., y Mantecón, S. (2019). La Triangulación Metodológica Como Método de la Investigación Científica. Apuntes para una Conceptualización. *Didáctica y Educación*, X(4), 137–146.

<http://revistas.ult.edu.cu/index.php/didascalía/article/view/917/914>

González, G. (2018). *El Desalojo Express Como Mecanismo Para que el Arrendador Recupere de Forma Inmediata el Bien en la Legislación Civil Peruana* [Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo].

http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2243/T033_31664942_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Helmholz, R. (1983). *Adverse Possession and Subjective Intent*, Washington University Law Quarterly 331.

https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2501&context=journal_articles

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. McGraw Hill.

Hoops, B., Koolhoven, R., Rostill, L. (2017). *Property Law Perspectives V*. Eleven International Publishing

Hurtado, J. (2006). *El Proyecto de Investigación. Metodología de la Investigación Holística*. Ediciones Quirón Sypal.

Jolowicz, F. (1972). *Introducción histórica al estudio del derecho romano*. Cambridge, Cambs.: Cambridge University Press. ISBN 9780521082532.

Krause, M. (1995). La Investigación Cualitativa: Un Campo de Posibilidades y Desafíos. *Temas de Educación*, 7(7), 19–39.

<http://files.mytis.webnode.cl/200000020-f1c75f2c42/Krause, M.%3B La investigaci3n cualitativa, un campo de posibilidades y desaf3os.pdf>

Levy, L. (2015). *El arrendamiento financiero en el Perú* (13th ed.). Ediciones Fiscales ISEF. <https://infotributaria.com/2015/08/08/el-arrendamiento-financiero-en-el-peru/>

Lovett, J. (2017). *Precarious Possession*, Loyola University New Orleans College of Law Research Paper No. 2017-01, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2928442>

- Manrique, G. (2019). *Contexto Actual del Ocupante Precario y la Interpretación del Art. 911º del Código Civil en la Provincia de Huaura - Año - 2016* [Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión].
[http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/3532/Gladys Doris Manrique Castro.pdf?sequence=3&isAllowed=y](http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/3532/Gladys%20Doris%20Manrique%20Castro.pdf?sequence=3&isAllowed=y)
- Mantilla, B. (2006). El Concepto de Derechos Reales. *Revista de Derecho Privado*, 36, 117–139. <https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184003.pdf>
- Martínez, M. (2004). *Ciencia y Arte de la Metodología Cualitativa*. Trillas.
- Oquendo, C., y Piedrahíta, M. (2017). *El Vacío Normativo que Existe en el Ordenamiento Jurídico, Respecto a la Regulación de los Contratos de Arrendamiento de Local Comercial* [Corporación Universitaria Lasallista].
http://repository.lasallista.edu.co/dspace/bitstream/10567/1961/1/Vaco_normativo_regulacion_arrendamiento_LocalComercial.pdf
- Orrego, J. (2018). *La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017*. Universidad César Vallejo.
<http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/22794>
- Peñafiel, H. (2018). *El Desahucio en Materia de Inquilinato y su Procesamiento con la Actual Normativa* [Universidad de Guayaquil].
[http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/29141/1/Peñafiel Sabando Henry 097.pdf](http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/29141/1/Peñafiel%20Sabando%20Henry%20097.pdf)
- Pulido, I. (2019). *El Desalojo Notarial Express en la Restitución del Bien Inmueble Peruano* [Universidad César Vallejo].
<http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/46891>
- Rafaelo, B. (2018). *Factores que Influyen en la Ineficacia del Desalojo Express en la Ciudad de Huánuco, 2016*. [Universidad de Huánuco].
[http://200.37.135.58/bitstream/handle/123456789/1391/RAFAELO CONVERSO%20 Beatriz.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://200.37.135.58/bitstream/handle/123456789/1391/RAFAELO%20CONVERSO%20Beatriz.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Rengifo, M. (2006). Teorías de la Posesión. *Revista de Derecho Privado*, 36, 3–75.
https://www.redalyc.org/pdf/3600/Resumenes/Abstract_360033184001_2.pdf
- Romero, C. (2005). La Categorización un Aspecto Crucial en la Investigación Cualitativa. *Investigaciones Cesmag*, 11(11), 113–118.
http://proyectos.javerianacali.edu.co/cursos_virtuales/posgrado/maestria_asesoria_familiar/Investigacion/I/Material/37_Romero_Categorización_Inv_cualitativa.pdf
- Romero, R. (2019). *Análisis de la Ley N° 30933 y la Celeridad en los Procesos de Desalojo* [Universidad César Vallejo].
http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/43757/Romero_ORA-SD.pdf?sequence=8&isAllowed=y
- Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales (Tomo 2): Posesión y propiedad*. Fondo Editorial Universidad de Lima.
<https://books.google.com/books?hl=es&lr=&id=vaeXDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=varsi+2019+derechos+reales&ots=KiEBEmPYof&sig=HeAmcHXqS-lkyL8QRxUjxYKSp50>
- Rospigliosi, Enrique. (2018). La posesión, el inicio y teorías: animus y corpus como elementos constitutivos. *Universidad de Lima*.
<http://repositorio.ulima.edu.pe/handle/ulima/6152>
- Ruiz, R. (1956). La Posesión en Roma. *Revista de La Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de La Universidad Central de Venezuela*, 7, 199–210.
http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDUCV/7/rucv_1956_7_199-210.pdf
- Savigny, F. (1893). *Traité de la possession en droit romain*. Traduit de l'allemand par Henri Staedtler. París: A. Durand et Pedone Lauriel, 33-34
- Sierra, J. (2018). *Usurpación de Bien Inmueble: Art. 245.2 del Código Penal* [Universidad de la Rioja].
<https://reunir.unir.net/bitstream/handle/123456789/6930/SIERRA>

MANZANARES%2C JOSE MANUEL.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Symeonides, S. (1983). *One Hundred Footnotes to the New Law of Possession and Acquisitive Prescription*, 44 La. L. Rev.

<https://digitalcommons.law.lsu.edu/lalrev/vol44/iss1/5>

ANEXOS

ANEXO 3:

Operacionalización de las variables

VARIABLES	TIPO	DIMENSIONES	DEFINICIÓN
IV Pleno Casatorio	Independiente	Jurisprudencia	La intención de los Plenos Casatorios Civiles es unificar la jurisprudencia, tal es el caso de que, por medio de un precedente judicial, las Salas de la Corte suprema pueden generar reglas vinculantes relativas y que deberán tomarse en cuenta en adelante, con respecto de los casos significativos a causa de ello.
		Precedente judicial	
	Cualitativa	Sala de Corte Suprema	
Concepción del Ocupante Precario	Dependiente	Posesión de título	El poseedor precario está definido en el artículo 911° (Ver anexo 5) del CCRP, de acuerdo con lo siguiente: que no posea título o que su título esté fenecido.
		Arrendamiento	
	Cualitativa	Desalojo	

ANEXO 4:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:
- 1.2. Cargo e institución donde labora:
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
- 1.4. Autores de Instrumento: ARAUJO MAR, MANUEL JESUS – HERNANDEZ VASQUEZ
ROQUE ANTONIO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

%

Lima, 25 de febrero de 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf.:.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Mgr. DIAS TOCAS, LUZ MARGOT
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
- 1.4. Autores de Instrumento: ARAUJO MAR, MANUEL JESUS – HERNANDEZ VASQUEZ
ROQUE ANTONIO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90%

Lima, 28 de febrero de 2021



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 06017785

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ESPINOZA CORONADO, TULIO CESAR
 1.2. Cargo e institución donde labora: ABOGADO - SUNAT
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
 1.4. Autores de Instrumento: ARAUJO MAR, MANUEL JESUS – HERNANDEZ VASQUEZ
 ROQUE ANTONIO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %

Lima, 25 de febrero de 2021


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No25836080. Telf....955442726...

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: PAREDES SOTELO, JAVIER WILFREDO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE UNIVERSIDAD
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
- 1.4. Autores de Instrumento: ARAUJO MAR, MANUEL JESUS – HERNANDEZ VASQUEZ
ROQUE ANTONIO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD


- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación.

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90%

Lima, 25 de febrero de 2021


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No 06017785 Telf.:

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS
Adaptado de Milla 2019

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL
GUÍA DE ENTREVISTA

Título:

Análisis Del IV Pleno Casatorio Y La Concepción Del Ocupante Precario

Entrevistado/A:

Cargo/ Profesión/ Grado Académico:

Institución:

1.-De acuerdo con su amplia trayectoria y experiencia como percibe usted la concepción del ocupante precario en el Cuarto Pleno Casatorio Civil?

2.- Que percepción tiene usted de la concepción actual del ocupante precario y como la percibe en el futuro, ¿puede indicar los factores que deben ser modificados para la solución del problema?

3.- Usted: ¿considera que las reflexiones producidas del análisis del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario guardan relevancia jurídica y pueden ser tomadas en cuenta para ejecutar acciones que produzcan una transformación real y efectiva en el marco jurídico peruano?

4.- En su experiencia laboral ¿Cree Ud. que las enmiendas, y los aportes de los legisladores en el pleno casatorio han resultado ineficaces? ¿Por qué?

5.- Indique usted de acuerdo con su criterio ¿Cree Ud. a qué se debe la inseguridad jurídica que impera en la sociedad civil?

6.- Como especialista ¿qué le aportaría usted a este análisis?

7.- ¿Considera usted que las reflexiones pueden llegar a una conclusión efectiva?

8.- En el tema de la jurisprudencia, ¿cree usted que es un factor que retrasa el proceso judicial y que este aspecto debe ser modificado? ¿Se debería sectorizar y ampliar la competencia para agilizar el proceso?

9.- Usted considera acertada la intervención del notario en los procesos de desalojo?

10.- ¿Cómo se puede lograr un proceso menos complejo y tardío?

11.- ¿Qué aportes puede especificar usted para disminuir las pérdidas económicas y de tiempo en el proceso judicial de desalojo de un inmueble?

12.- ¿Cómo considera usted que se pueden optimizar las medidas y controles para verificar la autenticidad de los títulos que presenta un demandado en la corte durante el proceso judicial y no demorar más el proceso?

Dos preguntas puntuales para concluir:

13.- ¿Por qué un trámite que se puede solucionar en unos cinco meses tarda en ocasiones hasta cinco años? Que sugiere usted al respecto para mejorar esa situación.

14.- ¿Por qué resulta tan costoso económicamente un proceso judicial para la recuperación de un bien?

INFORMANTE 1

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS

Adaptado de Milla 2019

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Análisis Del IV Pleno Casatorio Y La Concepción Del Ocupante Precario
Entrevistado/A: Abogado 1
Cargo/ Profesión/ Grado Académico: Academico
Institución: Libre ejercicio.

1.- De acuerdo con su amplia trayectoria y experiencia como percibe usted la concepción del ocupante precario en el Cuarto Pleno Casatorio Civil?

Bastante difusa. Demasiados supuestos que podrían multiplicarse casuísticamente. La posesión debe atenerse a la interpretación más literalista de la norma civil.

2.- Que percepción tiene usted de la concepción actual del ocupante precario y como la percibe en el futuro, ¿puede indicar los factores que deben ser modificados para la solución del problema?

La concepción civil del ocupante precario no es tanto el problema, sino la de una formulación de procedimientos que protejan la posesión.

3.- Usted: ¿considera que las reflexiones producidas del análisis del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario son valiosas y pueden ser tomadas en cuenta para ejecutar acciones que produzcan una transformación real y efectiva en el marco jurídico peruano?

Tiende a confundir por tratar en un solo bloque los conceptos de ocupante precario y los del Arrendatario moroso en la entrega del inmueble. Tal vez por querer tratarlo en una sola discusión, moviendo a confusión generalizada.

4.- ¿Cuál es la razón por la que las enmiendas, y los aportes de los legisladores no han resultado efectivos según su perspectiva?

A más enmiendas, más confusión, más distinciones o asimilaciones confusas.

5.- Indique usted de acuerdo con su criterio ¿a qué se debe la inseguridad jurídica que impera en la sociedad civil?

A la intromisión de criterios extrajurídicos en la formulación de las leyes, muchas veces con criterios populistas.

6.-Como especialista ¿qué le aportaría usted a este análisis?

Hay ejemplos en legislaciones extranjeras en los que esta discusión del precario y las dudas acerca de la condición del arrendador moroso en la entrega del inmueble no existen. Por lo que sería interesante estudiar lo que podrían aportar.

7.- ¿Considera usted que las reflexiones pueden llegar a una conclusión efectiva?

No. Mientras sigan existiendo las dudas y confusiones.

8.-En el tema de la jurisprudencia, ¿cree usted que es un factor que retrasa el proceso judicial y que este aspecto debe ser modificado o no? Se debería sectorizar y ampliar la competencia para agilizar el proceso

Solo modificarla para hacerla más sencilla. La Casación exige demasiada preparación

9.- Usted considera acertada la intervención del notario en los procesos de desalojo?

Como órgano de conocimiento previo administrativo si. Para allanar el camino al desalojo judicial.

10.- ¿Cómo se puede lograr un proceso menos complejo y tardío?

Procedimientos sencillos y una legislación uniforme

11.- ¿Qué aportes puede especificar usted para disminuir las pérdidas económicas y de tiempo en el proceso judicial de desalojo de un inmueble?

Lapsos procesales breves. Economía procesal. Racionalidad probatoria

12.- ¿Cómo considera usted que se pueden optimizar las medidas y controles para verificar la autenticidad de los títulos que presenta un demandado en la corte durante el proceso judicial y no demorar más el proceso?

Seguridad registral y notarial. Sanciones penales para los infractores.

Dos preguntas puntuales para concluir:

13.- ¿Por qué un trámite que se puede solucionar en unos cinco meses tarda en ocasiones hasta cinco años? Que sugiere usted al respecto para mejorar esa situación.

Procesos lentos y mal concebidos.

14.- ¿Por qué resulta tan costoso económicamente un proceso judicial para la recuperación de un bien?

Por lo anterior. Demasiadas alcabalas, aumentan honorarios de abogados y estipendios debidos o no a jueces y funcionarios.

INFORMANTE 2

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Análisis Del IV Pleno Casatorio Y La Concepción Del Ocupante Precario
Entrevistado/A: Abogado 2
Cargo/ Profesión/ Grado Académico: Empleado
Institución: Ministerio.

1.-De acuerdo con su amplia trayectoria y experiencia como percibe usted la concepción del ocupante precario en el Cuarto Pleno Casatorio Civil?

Muy confusa. Muy difícil de establecer. Más que criterios aparecen nuevos y más nuevos supuestos de hecho. Pareciera más derecho consuetudinario que codificación.

2.-Que percepción tiene usted de la concepción actual del ocupante precario y como la percibe en el futuro, ¿puede indicar los factores que deben ser modificados para la solución del problema?

Grave, en el contexto de políticas populistas que resulten en fórmulas para su permanencia en inmuebles ajenos. La formulación de procedimientos que protejan la posesión y una claridad en la concepción del ocupante precario, más adecuada a la adecuación de los hechos a la norma.

3.- Usted: ¿considera que las reflexiones producidas del análisis del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario son valiosas y pueden ser tomadas en cuenta para ejecutar acciones que produzcan una transformación real y efectiva en el marco jurídico peruano?

Tratan como un solo bloque los conceptos de ocupante precario y los del inquilino al término del arrendamiento. Esto es más bien un ejemplo de confusión que debe ser aclarado. Un ocupante precario es alguien que no tiene título alguno legítimo y nada más. De resto, estamos ante inquilinos morosos en la entrega del bien, posibles demandantes por usucapión o pretendidos acreedores por construcciones no autorizadas por sus dueños legítimos.

4.- ¿Cuál es la razón por la que las enmiendas, y los aportes de los legisladores no han resultado efectivos según su perspectiva?

Aumentan la confusión al establecer innumerables supuestos de hecho para la concepción del ocupante precario. Lo que es lógico en el derecho anglosajón, donde para la sentencia de cada caso, procede un antecedente. Acá con el sistema codificado, debe prevalecer la adecuación de los hechos en el derecho.

5.- Indique usted de acuerdo con su criterio ¿a qué se debe la inseguridad jurídica que impera en la sociedad civil?

A la política y la corrupción. Y parte de esto último son la promulgación de leyes inicuas que para satisfacer criterios populistas y electoreros, elevan a derechos lo que no son más que deseos ilegítimos e incumplibles de las masas.

6.-Como especialista ¿qué le aportaría usted a este análisis?

Acabaría con las ambigüedades en los conceptos y fomentaría el desarrollo de procedimientos expeditos.

7.- ¿Considera usted que las reflexiones pueden llegar a una conclusión efectiva?

Si. Cuando eliminen ambigüedades y confusiones y sean sinceras en cuanto a su procedencia jurídica. Alejada de factores políticos, que es el origen de los problemas respecto del problema del respeto a la propiedad, aquí y en Latinoamérica.

8.-En el tema de la jurisprudencia, ¿cree usted que es un factor que retrasa el proceso judicial y que este aspecto debe ser modificado o no? Se debería sectorizar y ampliar la competencia para agilizar el proceso

La multiplicidad de procesos. Solo modificarlos para hacerla más sencillos. Es mejor que crear múltiples competencia para lo que serán múltiples órganos administrativos y judiciales.

9.- Usted considera acertada la intervención del notario en los procesos de desalojo?

Si. Muy acertado. Como una manera de agilizar el proceso del Juzgado a cargo para el desalojo que sigue después.

10.- ¿Cómo se puede lograr un proceso menos complejo y tardío?

Reformulándolos para eliminar trabas y alegatos baladíes y dilatorios. Mucho podría resolverse por vía notarial.

11.- ¿Qué aportes puede especificar usted para disminuir las pérdidas económicas y de tiempo en el proceso judicial de desalojo de un inmueble?

Economía y Racionalidad procesal

12.- ¿Cómo considera usted que se pueden optimizar las medidas y controles para verificar la autenticidad de los títulos que presenta un demandado en la corte durante el proceso judicial y no demorar más el proceso?

Sanciones penales para los incursos en falsificaciones.

Dos preguntas puntuales para concluir:

13.- ¿Por qué un trámite que se puede solucionar en unos cinco meses tarda en ocasiones hasta cinco años? Que sugiere usted al respecto para mejorar esa situación.

Ineficiencia de jueces y funcionarios

14.- ¿Por qué resulta tan costoso económicamente un proceso judicial para la recuperación de un bien?

Por todo lo anterior.

INFORMANTE 3

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Análisis Del IV Pleno Casatorio Y La Concepción Del Ocupante Precario
Entrevistado/A: Abogado 3
Cargo/ Profesión/ Grado Académico: Empleado
Institución: Docente.

1.-De acuerdo con su amplia trayectoria y experiencia como percibe usted la concepción del ocupante precario en el Cuarto Pleno Casatorio Civil?

Muy difícil de establecer. Soluciona parcialmente problemas. En cuanto una determinación dada coincida con un problema concreto de alguien que en ese momento presente una controversia.

2.-Que percepción tiene usted de la concepción actual del ocupante precario y como la percibe en el futuro, ¿puede indicar los factores que deben ser modificados para la solución del problema?

La reformulación de procedimientos que protejan la posesión y claridad en la definición del ocupante precario y la posesión.

3.- Usted: ¿considera que las reflexiones producidas del análisis del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario son valiosas y pueden ser tomadas en cuenta para ejecutar acciones que produzcan una transformación real y efectiva en el marco jurídico peruano?

Los conceptos de ocupante precario parecen aumentar según una casuística que olvida que en derecho se deben ajustar los hechos al derecho.

4.- ¿Cuál es la razón por la que las enmiendas, y los aportes de los legisladores no han resultado efectivos según su perspectiva?

Porque cada enmienda parece concebir un nuevo precario mas con nuevos supuestos de hecho.

5.- Indique usted de acuerdo con su criterio ¿a qué se debe la inseguridad jurídica que impera en la sociedad civil?

Corrupción, ineficiencia, política, clientelismo... Y siempre una nueva elección presidencial o municipal a la vuelta de la esquina.

6.-Como especialista ¿qué le aportaría usted a este análisis?

Procedimientos más rápidos y menos engorrosos.

7.- ¿Considera usted que las reflexiones pueden llegar a una conclusión efectiva?

Ajustando los hechos a la norma. Olvidándose de pretender categorizar supuestos de hecho como conceptos...

8.-En el tema de la jurisprudencia, ¿cree usted que es un factor que retrasa el proceso judicial y que este aspecto debe ser modificado o no? Se debería sectorizar y ampliar la competencia para agilizar el proceso

Debe accederse a ella de modo más sencillo. Mientras más se amplíen competencias, mas es el riesgo de recaer en multiplicidad de organismos jurisdiccionales, según cuantía, territorialidad, tipos de relaciones entre partes litigantes.... Etc.

9.- ¿Usted considera acertada la intervención del notario en los procesos de desalojo?

Si. Siempre y cuando sea eficiente y honesta. Adecuándose a sus competencias.

10.- ¿Cómo se puede lograr un proceso menos complejo y tardío?

Reformándolos, con mejoras legislativas oportunas y revisiones periódicas.

11.- ¿Qué aportes puede especificar usted para disminuir las pérdidas económicas y de tiempo en el proceso judicial de desalojo de un inmueble?

Procesos breves. Y menos prolijidad en materia de requisitos.

12.- ¿Cómo considera usted que se pueden optimizar las medidas y controles para verificar la autenticidad de los títulos que presenta un demandado en la corte durante el proceso judicial y no demorar más el proceso?

Sanciones administrativas y penales para infractores.

Dos preguntas puntuales para concluir:

13.- ¿Por qué un trámite que se puede solucionar en unos cinco meses tarda en ocasiones hasta cinco años? Que sugiere usted al respecto para mejorar esa situación.

Ineficiencia judicial. Procesos lentos. Múltiples requisitos para demandantes. Mucha escritura. Hace falta más oralidad.

14.- ¿Por qué resulta tan costoso económicamente un proceso judicial para la recuperación de un bien?

Por todo lo anterior. Se constituyen alcabalas y ocasiones para coimas.

INFORMANTE 4:

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Análisis Del IV Pleno Casatorio Y La Concepción Del Ocupante Precario
Entrevistado/A: Abogado 4
Cargo/ Profesión/ Grado Académico: Docente
Institución: Centro estudios universitarios

1.-De acuerdo con su amplia trayectoria y experiencia como percibe usted la concepción del ocupante precario en el Cuarto Pleno Casatorio Civil?

Adecuada sólo en cuanto a la solución de problemas concretos..... Muy difuso en cuanto a la solución de problemas generales.

2.-Que percepción tiene usted de la concepción actual del ocupante precario y como la percibe en el futuro, ¿puede indicar los factores que deben ser modificados para la solución del problema?

Un ocupante bastante peligros, no por él mismo en sí, sino en cuanto a una legislación y una práctica judicial que por su ineficiencia termina protegiéndolo. Todo lo tendiente a acelerar los procesos, es lo que urge ser reformado.

3.- Usted: ¿considera que las reflexiones producidas del análisis del IV Pleno Casatorio y la concepción del ocupante precario son valiosas y pueden ser tomadas en cuenta para ejecutar acciones que produzcan una transformación real y efectiva en el marco jurídico peruano?

Los conceptos de ocupante precario parecen aumentar según una casuística que olvida que en derecho se deben ajustar los hechos al derecho.... A menos que aprobemos constitucionalmente el derecho consuetudinario, que es lo que pareciera a veces propiciar el IV pleno Casatorio.

4.- ¿Cuál es la razón por la que las enmiendas y los aportes de los legisladores no han resultado efectivos según su perspectiva?

Cada enmienda concibe y se preocupa por conseguir nuevos y nuevos y más nuevos supuestos de hecho....

5.- Indique usted de acuerdo con su criterio ¿a qué se debe la inseguridad jurídica que impera en la sociedad civil?

Corrupción, ineficiencia, política.

6.- Como especialista ¿qué le aportaría usted a este análisis?

Procedimientos más rápidos y menos engorrosos.

7.- ¿Considera usted que las reflexiones pueden llegar a una conclusión efectiva?

Siempre que se propicie el ajuste de los hechos a la norma, como vía para la resolución de problemas planteados.

8.- En el tema de la jurisprudencia, ¿cree usted que es un factor que retrasa el proceso judicial y que este aspecto debe ser modificado o no? Se debería sectorizar y ampliar la competencia para agilizar el proceso

No debe haber más competencias,

9.- ¿Usted considera acertada la intervención del notario en los procesos de desalojo?

Si. Siempre y cuando se adecue a sus competencias.

10.- ¿Cómo se puede lograr un proceso menos complejo y tardío?

Con mejoras legislativas oportunas y revisiones periódicas. Ajustándolas a la realidad peruana.

11.- ¿Qué aportes puede especificar usted para disminuir las pérdidas económicas y de tiempo en el proceso judicial de desalojo de un inmueble?

Procedimientos rápidos y breves, menos requisitos.

12.- ¿Cómo considera usted que se pueden optimizar las medidas y controles para verificar la autenticidad de los títulos que presenta un demandado en la corte durante el proceso judicial y no demorar más el proceso?

Sanciones penales y administrativas para infractores. Control institucional de registros y notarías.

Dos preguntas puntuales para concluir:

13.- ¿Por qué un trámite que se puede solucionar en unos cinco meses tarda en ocasiones hasta cinco años? Que sugiere usted al respecto para mejorar esa situación.

Ineficiencia judicial. Procesos lentos. Múltiples requisitos para demandantes. Poca celeridad.

14.- ¿Por qué resulta tan costoso económicamente un proceso judicial para la recuperación de un bien?

Por todo lo anterior.

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

Casación N° 2156-2014-AREQUIPA, presupuestos para demandar desalojo por ocupación precaria.

Demandante: Eulalia Cabrera Arcos Vs Demandada Leonor Ccoto Tacca

Causa: Demanda de Desalojo por Ocupación Precaria con la finalidad de que la demandada entregue la parte del inmueble de su propiedad que ocupa.

La demanda de desalojo se sustenta en que la demandante es propietaria del predio materia de desalojo e inscrito en (Se omite) al haberlo adquirido después de regularizar una documentación.

Indica que la demandada aprovechando un conflicto familiar de manera inconsulta e ilegítima paso a ocupar un ambiente de aproximadamente veinte metros cuadrados (20 m²) dentro de lo que ahora es de propiedad de la demandante, precisamente en la esquina que da a la Avenida España y Calle América, donde ha instalado ilegalmente un puesto de venta de comida rápida.

Admitida a trámite la demanda, la demandada Leonor Ccoto Tacca contesta la misma señalando que la titularidad que aduce la demandante respecto del inmueble materia del proceso se encuentra en controversia en el Expediente número 149-2012 sobre Petición de Herencia, seguido por el poseedor mediano y legítimo propietario del inmueble, Ángel Guillermo Aragón Arcos, tío de la supuesta propietaria, pues el inmueble forma parte de la masa hereditaria de quienes en vida fueron Julián Arcos Guzmán y María Cusirramos Echevarría viuda de Arcos, abuelos del mencionado poseedor. Indica que la regularización de documentos a la que hace referencia la demandante es una maniobra de sucesión intestada fraudulenta para lograr la inscripción de propiedad de la madre de la accionante Petronila Arcos de Cabrera. Agrega que su persona desde hace seis años viene ocupando el ambiente del inmueble alquilándolo a su propietario Ángel Guillermo Aragón Arcos, lo que demuestra con los contratos de arrendamiento, los recibos de pago, relación contractual con el poseedor-propietario que justifica la posesión del

ambiente del inmueble que ocupa, por lo que no tiene la calidad de precaria. Por último, formula denuncia civil contra Ángel Guillermo Aragón Ramos.

La sala declara **INFUNDADO** el recurso por cuanto en el presente caso, no se ha incurrido en errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil por cuanto, de la sentencia de vista se aprecia que lo relacionado a dicha norma ha sido desarrollado con criterio lógico jurídico, estableciendo con claridad que la demandante ha acreditado su condición de propietaria del inmueble sub litis al encontrarse inscrito su Derecho de Propiedad en la Partida Registral número PO6014319 –Zona Registral número XII Sede Arequipa (obrante de fojas seis a once), siendo que en el caso de la demandada sustenta su derecho en un documento (contrato de arrendamiento) inválido, por cuanto el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos, con quien celebró el contrato de arrendamiento, no tiene hasta la actualidad Derecho de Propiedad sobre el inmueble sub litis, siendo que el proceso de Declaración de Petición de Herencia (Expediente número 149-2012, obrante en copias certificadas de fojas ciento veintiocho a doscientos quince) se encuentra en trámite, no habiéndose aún determinado su Derecho de Propiedad sobre el inmueble sub litis a través de una sentencia con calidad de cosa juzgada. Por lo que, al no haberse acreditado que el denunciado civil goza de la titularidad de dicho inmueble, el contrato de arrendamiento suscrito entre el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos con la demandada Leonor Ccoto Tacca deviene en inválido y, por tanto, esta última no tiene título válido para justificar su posesión sobre el inmueble sub litis.

Que, sumado a lo expuesto, en el supuesto que el denunciado civil tuviese la calidad de copropietario del bien sub litis, tampoco tendría facultad suficiente para celebrar en forma particular un contrato de arrendamiento con la demandada, pues conforme lo dispone el artículo 971 del Código Civil, las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad, es decir, por acuerdo de todos los copropietarios para disponer del bien en arrendamiento; por lo que, la causal denunciada deviene en infundada.

Casación N° 896-98-AMAZONAS

Causa: La demandante en su calidad de propietaria del inmueble solicita la desocupación de dicho inmueble a los demandados, quienes ocupan el bien inmueble en calidad de precarios.

Tanto el Juez como la Sala civil confirmaron la existencia de contrato de arrendamiento y que éste ha vencido, he aquí donde interpretan erróneamente el artículo 1700 del Código Civil y señalaron que la accionante podía pedir su restitución en cualquier momento, atribuyéndole a los demandados la calidad de ocupantes precarios simplemente por haber vencido el plazo fijo del contrato en base al cual vienen poseyendo el inmueble.

El artículo 1700 del Código Civil, señala que una vez vencido el plazo del contrato y si el arrendatario permanece en el bien, no hay renovación tacita sino "la continuación del arrendamiento" convirtiéndose en uno de duración indeterminada, bajo sus mismas estipulaciones contractuales hasta que el arrendador ponga fin a dicho contrato dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario, de conformidad con lo establecido por el artículo 1703 de Código Civil, concordado con el artículo 1365 del mismo Código. Por lo expuesto, No puede considerarse a la demandada recurrente como ocupante precaria, sino por el contrario tiene la calidad de arrendataria ya que ocupa el inmueble en virtud de un contrato de duración indeterminada. Se declaró: **FUNDADO** el recurso de casación y en consecuencia **NULA** la sentencia de vista.

Casación N° 3134-2000-LA MERCED

Demandante: Manuel Avilés Pajuelo

Causa: interposición de recurso de casación contra Sentencia de Vista, que confirma la sentencia que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

Fundamentos del Recurso: La Sala Suprema ha estimado procedente el recurso de casación por la causal indebida del Art. 911 del Código Civil, basándose en que el

demandado ocupa el inmueble no como precario sino como arrendatario del anterior propietario.

La Casación considera que:

1. Para que la pretensión de la demandante pueda prosperar, no solo basta acreditar ser la propietaria del inmueble, sino que debe indicar que el recurrente ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, conforme lo señalado en el artículo 911 del Código Civil.
2. Cuando se vende un inmueble, si el arrendamiento no ha sido inscrito, éste continúa hasta que el adquirente lo dé por concluido, así lo regula el artículo 1708, inciso 2 del Código Civil.
3. En el presente caso, se acreditó que el recurrente fue inquilino del anterior propietario del bien inmueble. Por lo tanto, el arrendatario no deviene en ocupante precario, porque posee con un título, como inquilino.
4. Por ello, se concluye que se ha aplicado indebidamente el artículo 911 del Código Civil, siendo de aplicación el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil.

La Sala Suprema declara **FUNDADO** el recurso de casación y declararon **IMPROCEDENTE** la demanda, dejando a salvo el derecho del demandante para que lo haga valer conforme a ley.

Casación N° 3595-2000-LIMA

El recurrente invoca el artículo 386 del CPC denunciando como agravios:

- a) La interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil y su consecuente aplicación indebida, puesto que el artículo señala que es precario cuando el título posesorio ha fenecido, no habiendo tenido en cuenta los documentos adjuntados en la demanda, con los que se demuestra la propiedad del bien inmueble, violándose así los principios del debido proceso.
- b) La inaplicación del artículo 979 del C.C, vinculaba a la copropiedad que los recurrentes tienen, no ha sido aplicada, la misma que sustenta exactamente lo contrario a lo señalado por la Sala Superior, que erróneamente ha manifestado que no le asiste derecho.
- c) La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, que la Sala ha considerado medios probatorios extemporáneos, violándose así el

legítimo derecho de defensa y el principio de preclusión procesal señalado en el artículo 374 del C.P.C.

2. En cuanto al primer agravio se advierte que la Sala de mérito, sobre la base de la prueba actuada ha concluido que el demandado ingresó al inmueble como inquilino por lo que no tiene la condición de precario, siendo evidente que el recurrente, lo que en el fondo pretende al amparo de la causal invocada, es una nueva valoración de la prueba actuada, orientada a establecer la condición de precario del emplazado.

3. Que, en lo que respecta al tercer agravio, se advierte que la Sala de mérito no ha basado su decisión en pruebas ofrecidas de manera extemporánea sino en una apreciación razonada de todos los medios de prueba valorados en un conjunto, no apreciándose la contravención denunciada.

No habiéndose cumplido con los requisitos de fondo establecidos en el artículo 388 del C.P.C., declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación.

Casación N° 272-2001-CAÑETE.

Resumen: La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República:

a) Materia del Recurso: La demandada Francisca Sánchez Usurín interpone recurso de casación contra la sentencia de vista que confirma la sentencia que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

b) Fundamentos del recurso: La Corte ha estimado procedente el recurso porque se ha inaplicado en la sentencia recurrida los artículos 1703 y 1704 del C.C. al haberse tramitado un proceso de desalojo por ocupación precaria en lugar de aviso de despedida.

c) Considerandos:

1. El actor dio en alquiler el canchón de su propiedad por una merced conductiva y al término de un año, que se venció el plazo y el contrato no se prorrogó, pero tampoco los ocupantes han pagado el alquiler, por lo que el contrato ha fenecido y que los ocupantes se niegan a hacer la devolución del inmueble. Que los demandados al apelar la sentencia de primera instancia señalaron que es un absurdo que se les este demandando desalojo por ocupación precaria porque su condición es de arrendatarios.

2. Las conclusiones de la sentencia de vista recurrida que confirmó la apelada no se ajustan a la naturaleza del contrato de arrendamiento, el que no se extingue automáticamente por la falta de pago de la renta, lo cual si bien es una causal de resolución, permite la continuación del contrato si los arrendatarios permanecen en el uso del bien, hasta que el arrendador solicite la devolución del mismo.

3. La Sala de origen debió haber aplicado las disposiciones contenidas en los artículos 1703 y 1704 del C.C. por tener los demandados la condición de arrendatarios.

4. Que la normatividad establece que para poner término a un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, como en el caso presente, se debe dar aviso judicial o extrajudicial al otro contratante, antes de proceder su desalojo, requisito que la demanda no cumple, ya que se basa en la causal de ocupación precaria, por lo que se ha afectado su procedibilidad.

En consecuencia, se declara **FUNDADO** el recurso de casación y por ende **NULA** la sentencia de vista. **REVOCARON** la sentencia apelada que declara fundada la demanda reformándola declararon **IMPROCEDENTE** dicha demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N°2195-2011-Ucayali)

Pasamos a revisar algunas reglas de criterio unificado del IV Pleno Casatorio en materia de arrendamiento, sirviéndonos para ello de la posición de María Isabel Alejandra Amaya Chirinos, en su tesis: el Cuarto Pleno Casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria

Realizado el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N°2195-2011-Ucayali), en las que las Salas Civiles Permanentes y Transitorias de la Corte Suprema de Justicia de la República se reunieron para uniformizar criterios sobre los supuestos de ocupación precaria, el día 03 de agosto del 2012, publicando en El Diario Oficial El Peruano, dicho Pleno Casatorio el día 25 de Julio del 2013., utilizando el término “doctrina jurisprudencial” cuando debió indicarse el de “precedente judicial”, más ajustado por estar conforme lo ha regulado el artículo 400 del C.P.C.

Doctrina jurisprudencial o precedente judicial, ambos términos buscan generar jurisprudencia vinculante a fin de uniformizar criterios, y que las reglas quedaron de la siguiente manera en materia de arrendamiento:

En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. Se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce el proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esta resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así la improcedencia.

Caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, Con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Así, el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

Cuando se enajene un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.

.... cuando se concluye el arrendamiento, el arrendatario debe devolver el bien, pagar las rentas que queden pendientes, siendo así, finaliza el plazo contractual pero el vínculo entre el arrendador y arrendatario siguen porque hay obligaciones pendientes que deben cumplirse y de no hacerlo de forma voluntaria, el arrendador debe exigir las utilizando los mecanismos de defensa de la posesión, y que el tiempo que demore en hacer entrega del bien, se estará computando una penalidad.

Es así que estas obligaciones sólo se podrá exigir su cumplimiento si de por medio existe un contrato. Este razonamiento es aplicado para todos los títulos jurídicos. Si el arrendatario no cumple con su obligación de devolver el bien, el contrato se

mantiene para hacer efectivo el cumplimiento de todas las obligaciones que quedaron pendientes, lo cual significa que así venza el plazo contractual del contrato y el arrendador haya dado por concluido el arrendamiento, todavía existe una relación jurídica, puesto que el arrendatario sigue obligado a devolver el bien, a pagar la renta o una penalidad en caso el arrendatario se rehúse a devolver el bien.

Caso distinto sería mencionar la extinción absoluta de la relación jurídica, porque por ello, entendemos que será cuando no existe pendiente ninguna obligación o derechos por exigir, es decir, en el caso de que la relación jurídica se extinga, que ya no exista título que respalde la posesión al arrendatario, no podrá exigir la devolución del bien, el pago de renta y penalidad, porque sería contradictorio mencionar no existe ninguna relación jurídica entre ambas partes, sin embargo si debe pagar renta y devolver el bien, porque tener obligaciones uno con el otro si no existe relación alguna que los vincule. Por estos fundamentos, ante el vencimiento del contrato, el arrendatario nunca podría ser precario.

ANEXO 5:

MATRIZ DE CONSISTENCIA	
Nombre de los estudiantes: Araujo Mar, Manuel Jesús y Hernández Vázquez, Roque Antonio	
Facultad de derecho:	
TITULO:	
Análisis Del IV Pleno Casatorio Civil Y La Concepción Del Ocupante Precario en Lima Metropolitana	
PROBLEMAS	
Problema general: ¿Qué resultado produciría el análisis, la interpretación y la comprensión de la concepción del ocupante precario del IV Pleno Casatorio Civil en lima metropolitana?	
Problemas específicos: <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la ineficacia de las sentencias emitidas por el IV Pleno Casatorio, influye respecto a la concepción del ocupante precario? • ¿De qué manera la jurisprudencia indefinida y las nuevas leyes que involucran la intervención notarial es parte de la solución o agrava el problema de inseguridad jurídica entre arrendatarios y arrendadores? • ¿De qué manera la afectación del debido proceso judicial repercute en los derechos vulnerados del ocupante precario y a la vez del propietario del inmueble? 	
OBJETIVOS	
Objetivo general. <ul style="list-style-type: none"> • Analizar Qué resultado produciría el análisis, la interpretación y la comprensión de la concepción del ocupante precario en el del IV Pleno Casatorio Civil en lima Metropolitana. 	
Objetivos específicos: <ul style="list-style-type: none"> • Describir de qué manera la ineficacia de las sentencias emitidas por el IV Pleno Casatorio, influye respecto a la concepción del ocupante precario en una inseguridad jurídica en la sociedad. • Examinar de qué manera la jurisprudencia indefinida y las nuevas leyes que involucran la intervención notarial es parte de la solución o agrava el problema de inseguridad jurídica entre arrendatarios y arrendadores. • Identificar de qué manera la afectación del debido proceso judicial repercute en los derechos vulnerados del ocupante precario y a la vez del propietario del inmueble. 	
SUPUESTOS	
Supuesto general. <ul style="list-style-type: none"> • El análisis, la interpretación y la comprensión de la concepción del ocupante precario en el IV Pleno Casatorio Civil y las reflexiones generadas contribuirán en la reducción de la carga procesal y disminuir la actividad de los jueces, dándole un contenido preciso al caso del ocupante precario en la solución efectiva al problema de desalojo en lima Metropolitana. 	
Supuestos específicos: <ul style="list-style-type: none"> • la ineficacia de las sentencias emitidas por el IV Pleno Casatorio, no contribuye con precisión en la legislación, por otorgarle un concepto variado e impreciso a la concepción del ocupante precario. • la jurisprudencia indefinida y las nuevas leyes que involucran la intervención notarial es parte de la solución al problema de inseguridad jurídica por la reducción de plazos en el procedimiento entre arrendatarios y arrendadores. • la afectación del debido proceso judicial repercute en los derechos vulnerados del ocupante precario toda vez que tenemos el concepto impreciso sobre precario y a la vez se vulneran derechos del propietario del inmueble por la falta de predictibilidad en las decisiones judiciales permitiendo que personas inescrupulosas sin sustento jurídico pretenden ostentar la posesión del inmueble. 	
METODO	
Tipo y diseño de la investigación: <ul style="list-style-type: none"> • Investigación de paradigma cualitativo • Documental • Nivel integrativo • interpretativa • De diseño no experimental • Método hermenéutico. 	
TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	
<ul style="list-style-type: none"> • Entrevista abierta • Observación no estructurada • Análisis documental 	
Escenario de estudio: <ul style="list-style-type: none"> • Ciudad De Lima Metropolitana Perú • Corte Suprema De Justicia IV Pleno Casatorio Civil 	
Participantes: muestra no probabilística <ul style="list-style-type: none"> • 4 Abogados Magistrados Especialistas En Derecho Civil 	
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
Unidad de análisis: Categorización: Triangulación:	

Tabla 1*Resumen de antecedentes*

Título	Autor	País
Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Huaura – año 2017	Díaz, 2019	Perú
La posesión y el ocupante precario: un análisis desde el derecho peruano	Caruajulca, 2019	Perú
Contexto actual del ocupante precario y la interpretación del art. 911º del Código Civil en la provincia de Huaura – año - 2016	Manrique, 2019	Perú
La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017	Orrego, 2018	Perú
El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana	Haydee, 2018	Perú
Recupero de viviendas sociales en Jujuy. Procedimiento, oportunidad y eficacia	Castillo, 2019	Argentina
La demanda en desalojo por falta de pago en el juzgado de paz de la tercera circunscripción del distrito judicial de Santiago 2017/2018	De Geroso y Medina, 2019	Jesús, República Dominicana
El desahucio en materia de inquilinato y su procedimiento con la actual normativa	Peñañiel, 2018	Ecuador
Usurpación de bien inmueble: art. 245.2 de código penal	Sierra, 2018	España
El vacío normativo que existe en el ordenamiento jurídico, respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento de local comercial	Piedrahita, 2017	Colombia

Fuente: Elaboración propia 2020.

Tabla 2

Teorías posesorias

	Corpus	Animus
Teoría subjetiva	Corpus Poder y señorío sobre la cosa	Animus (Animus domini) Creerse y comportarse como dueño
Teoría objetiva	Corpus Detentar el bien	Affectio tenendi Voluntad de tener la cosa

Fuente: Elaboración propia 2020.

Tabla 3

La posesión en el derecho comparado

Código Civil	Artículo
Código Civil de la República de Argentina	2351 ^o
Código Civil de la República de Colombia	762 ^o
Código Civil de la República del Ecuador	715 ^o
Código Civil de España	430 ^o
Código Civil de la República Dominicana	2228 ^o

Fuente: Elaboración propia 2020.

Tabla 4*Diferencias entre propietario, poseedor y tenedor*

Sujeto	Definición
Propietario	Aquél legitimado para uso, disfrute y disposición del bien, a causa de un acto jurídico válido que le acredite como dueño de la cosa.
Poseedor	Aquel que detenta poder sobre una cosa, que tiene corpus, voluntad y conciencia de posesión. Puede usar y disfrutar para sí, pero no puede disponer del bien. Además, puede adquirir por prescripción.
Tenedor	Se trata de un servidor de la posesión, de tipo guardián, que en estricto no es poseedor de la cosa, no puede disponer de ella ni adquirirla por prescripción.

Fuente: Elaboración propia 2020.**Tabla 5***Tipos de poseedor*

Tipo de poseedor	Noción
Mediata	Confiere el título
Inmediata	Adquiere derecho a poseer temporalmente
Legítimo	Conforme a un acto jurídico válido que le acredite como dueño. Puede disponer de la cosa.
Illegítimo	De buena fe Se considera tal, mientras ignora la invalidez de su título o hasta que es demandado
	De mala fe Cuando ya no se le considera de buena fe, a causa de los criterios anteriormente citados
Precario	No posee título o su título ha fenecido

Fuente: Elaboración propia 2020.

Tabla 7.

Tasa de congestión de procesos en trámite enero – diciembre 2019.

**CARGA PROCESAL Y TASA DE CONGESTIÓN DE PROCESOS EN TRÁMITE,
ENERO-DICIEMBRE / 2019**

Actualizado al 17/01/2020

Por tipo de Órgano y Condición	Procesos en Trámite				Carga Procesal (E)=(A)+(C)	Tasa de Congestión (F)=(E/D)
	Pendientes al 01/01/2019		Ingresos (C)	Resueltos (D)		
	Trámite	Plazo de Impugnación				
	(A)	(B)	(C)	(D)		
Tipo de Órgano	1 098 306	665 265	1 605 728	1 701 921	2 704 034	1.59
Sala Superior	88 140	4 740	173 056	176 949	261 196	1.48
Juzgado Especializado o Mixto	685 219	323 936	952 645	1 011 238	1 637 864	1.62
Juzgado de Paz Letrado	324 947	336 589	480 027	513 734	804 974	1.57
Por Condición:	1 098 306	665 265	1 605 728	1 701 921	2 704 034	1.59
Permanente	1 020 863	630 605	1 544 669	1 593 011	2 565 532	1.61
Transitorio	77 443	34 660	61 059	108 910	138 502	1.27
Total	1 098 306	665 265	1 605 728	1 701 921	2 704 034	1.59
Carga Procesal	Trámite			2 704 034		
	Total			3 369 299		

Fuente: Sistema Integrado Judicial - Formulario Estadístico Electrónico

Elaboración: Sub Gerencia de Estadística - Gerencia de Planificación

Nota: Los Ingresos no incluyen los de otra dependencia.

Tabla 8

Caracterización de sujetos

Nombre	Profesión	Experiencia	Código
Informante 1	Abogado	Académico	VSP1
Informante 2	Abogado	Empleado	EJM2
Informante 3	Abogado	Empleado	DJTA3
Informante 4	Abogado	Docente	VCPC4

Fuente: Elaboración propia, 2021