



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por
Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio
en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR:

Stiven Yancarlo Bendezu Travezan

ASESORA:

Mg. Liliam Lesly Castro Rodríguez

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA - PERÚ

2017

Página del jurado

Esaú Vargas Huamán
Dr. En Derecho y Ciencia Política
Presidente

José Carlos Gamarra Ramón
Mg. En Derecho
Secretario

Liliam Lesly Castro Rodríguez
Mg. En Derecho Civil y Comercial
Vocal

Dedicatoria:

Esta Tesis está dedicado a aquellos que fueron y son un motivo importante en mi vida, gracias a ellos soy la persona que llegara lejos en mi vida personal y profesional.

Agradecimiento:

Para mi padre y aquellos docentes que nos inculcaron en la lectura y sacrificio, para obtener grandes éxitos y frutos en el mañana, aquellos que de verdad nos proporcionaron los medios necesarios para generar investigación necesaria en nuestro país

Declaración Jurada de autenticidad

Yo, **Stiven Yancarlo Bendezu Travezan**, identificado con DNI N° 46761487 con el objetivo de cumplir con toda disposición vigente considerada en nuestro Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, ante todo declaro bajo juramento que:

1. La documentación presentada es en todo extremo veraz y auténtica, propia de mi autoría.
2. Se ha respetado las normas generales de citado, así como las referencias para aquellas fuentes que fueron consultadas, por esta razón no contiene plagio en su totalidad y parcialidad.
3. Del mismo modo, respecto a los datos e información presentados en la presente tesis, son declarados bajo juramento en su total autenticidad y veracidad como es debido.

Con ello asumiré la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como la información aportada, por lo cual me someteré a lo dispuesto por nuestras normas académicas de nuestra Universidad César Vallejo.

Lima, julio de 2017

Stiven Yancarlo Bendezu Travezan

DNI N°46761487

Presentación

Señores miembros del Jurado:

Les presento ante ustedes la Tesis titulada **Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016**, que tiene por finalidad tratar ciertas implicancias causadas por este Pleno Casatorio Civil sobre aquellas demandas de desalojo por resolución del contrato de arrendamiento y que el segundo supuesto de posesión precaria es vista como un factor que impide al propietario ejercer los principios *lus Utendi*, *lus Fruendi* y *lus Abutendi*, vulnerando a su vez los derechos de este. Buscando con ello, describir toda implicancia dentro de esta acción posesoria ya que en lo sucesivo se hará entender que ciertas jurisprudencias doctrinales no protegen la titularidad del propietario, debido a la situación procesal que conlleva este Pleno.

En la presente investigación conocerán el Cuarto Pleno Casatorio desde su creación como precedente vinculante así como la obligatoriedad de esta, denotando que la acción posesoria del “desalojo por resolución del contrato” deja de respaldar la tutela de la posesión entre los particulares, sin resultados efectivos a través del corto tiempo que entro en vigencia, de la misma forma notaran que estas demandas pierden de por sí, su existencia, debido a que el requerimiento mencionado condiciona a la parte interesada, derivando a la vía procedente de las demandas de desalojo por ocupante precario, limitando el ejercicio de la acción procesal de la cual se declara inexistente.

Con esta presentación se sigue lo dispuesto por el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo para obtener el Título Profesional de Abogado.

Esperando cumplir con todos los requisitos de aprobación.

El autor.

Índice

Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1 Aproximación Temática.....	3
1.2 Trabajos previos.....	11
1.3 Teorías relacionadas al tema (Bases Teóricas).....	21
1.4 Formulación del problema.....	43
1.5 Justificación del estudio.....	46
1.6 Objetivos	49
1.7 Supuesto Jurídico.....	50
II. MARCO METODOLÓGICO	53
2.1 Tipo de Investigación.....	54
2.2 Diseño.....	55
2.3 Caracterización de Sujetos.....	55
2.4 Población y Muestra.....	57
2.4 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	57
2.5 Métodos de análisis de datos.....	61
2.6 Tratamiento de la Información: Categorización.....	61
2.7 Aspectos Éticos.....	63
III. RESULTADOS	65
IV. DISCUSIÓN	83
V. CONCLUSIÓN	88
VI. RECOMENDACIONES	90
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	92
VIII. ANEXOS	102
Anexo 1: Matriz de Consistencia.....	102
Anexo 2: Validaciones de Instrumento por expertos.....	106
Anexo 3: Entrevista realizadas.....	113
Anexo 4: Sentencias y Resoluciones.....	137

RESUMEN

El propósito de esta investigación es describir de qué manera se vienen generando implicaciones en el desarrollo de los procesos de desalojo por resolución del contrato de arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Ventanilla durante los periodos 2015 y 2016.

La finalidad de este estudio fenomenológico es establecer la importancia sobre el tratamiento y el uso correcto del Cuarto Pleno Casatorio Civil en base a la naturaleza procesal de las demandas de desalojo por ocupante precario, creando un determinado criterio orientado a la predictibilidad y uniformidad de los criterios que deberían asumir todos los jueces respecto a la resolución de casos concretos dentro del desarrollo de la acción posesoria “Demanda de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento”. Dando un mejor conocimiento de las entrevistas realizadas a especialistas de la materia civil y procesal, como especialistas y jueces de los juzgados de Paz Letrado y Civiles de la Corte Superior de Ventanilla – Callao. La muestra estudiada estuvo constituida por 5 expertos, a quienes se les aplicó una entrevista en profundidad para recolectar los datos necesarios para su desarrollo.

La entrevista a los expertos se realizó para poner conocimiento la opinión de los expertos en dicha materia, pudiendo dar respuestas concretas y debidamente motivadas que sean acorde al tema y contribuyan con enriquecer el trabajo de investigación. Lo cual afortunadamente se logró y así se demostró que los objetivos propuestos en la presente tesis, son correctos y probables de aplicarse en nuestra realidad jurídica.

Palabras Claves: acción posesoria, requerimiento, precedente vinculante, tutela de la posesión.

ABSTRACT

The purpose of this investigation is to describe how the implications of the eviction processes for the resolution of the lease have been generated in light of the Fourth Plenary Session in the Superior Court of Ventanilla during the 2015 and 2016 periods.

The purpose of this phenomenological study is to establish the importance of the treatment and correct use of the Fourth Civil Castory Plenary based on the procedural nature of the eviction demands per precarious occupant, creating a certain criterion oriented to the predictability and uniformity of the criteria Which should be taken by all judges regarding the resolution of specific cases within the development of the possessory action "Demand for Eviction by Resolution of the Lease." Informing of the interviews made to specialists of the civil and procedural matter, as specialists and judges of the Courts of Justice and Civil Courts of the Superior Court of Ventanilla - Callao. The sample studied consisted of 5 experts, who were interviewed in depth to collect the necessary data for their development.

The interview with the experts was carried out to inform the opinion of the experts in this matter, being able to give concrete and duly motivated answers that are in accordance with the subject and contribute with enriching the research work. Which was fortunately achieved and thus demonstrated that the objectives proposed in this thesis are correct and likely to be applied in our legal reality.

Key Words: Possessory action, requirement, preceding binding, guardianship of possession and guardianship of property.

I. INTRODUCCIÓN

Para todo marco teórico se debe tener en cuenta que debe existir un análisis adecuado, para Hernández, Zapata y Mendoza (2013) la introducción expondrá de qué manera se ha organizado todas las teorías, investigaciones previas junto a los antecedentes ya considerados válidos y adecuados para que estos logren orientarnos en el objeto del proyecto de estudio a realizar.

Debemos precisar que la teoría está siendo considerada como un conjunto de proposiciones interrelacionadas, con la capacidad de explicarnos el desarrollo del fenómeno a estudiar, por qué y cómo se desarrolla este (Hernández et al., 2013).

Los Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio, es el título de mi investigación. Por el cual detallaremos los conceptos básicos como derechos inherentes del propietario, los principios de la propiedad, el contrato de arrendamiento, la acción posesoria, el desalojo por resolución del contrato de arrendamiento, dentro de ella las causales que observan el fenecimiento de contrato, la ocupación precaria, los plenos casatorios, y la naturaleza procesal.

Desarrollaremos las teorías del pleno casatorio, así como los principios de la predictibilidad y de la uniformidad, teoría de los derechos reales, de la posesión, precedente vinculante, stare decisis, animus, etc. Todos ellos sustentados en trabajos previamente realizados, guardando una relación con el tema que se investigará, principalmente en dos Tesis pertenecientes a Selva Panduro (Perú) y Armando Gómez (México), acompañados de revistas de investigación, las cuales proporcionan una visión de los futuros problemas en cuanto el entendimiento del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Cabe notar que fue necesario revisar la tesis de la Srta. Diana Joselyn Alvarado Perceros, a fin de contrarrestar ciertas delimitaciones en nuestra investigación.

Tocaremos a su vez jurisprudencia nacional, como también análisis dos sentencias de las cuales son parte del primer análisis previo al tema, los cuales se llevaron en diferentes Juzgados de Paz Letrado, uno en un Juzgado de Paz Letrado de Lurín con el Exp. 297-2014 y el otro en Juzgado de Paz Letrado de Barranco y Miraflores con el Exp. 2590-2012, donde se observa la participación

del Cuarto Pleno Casatorio Civil en la resolución de un problema concreto, visto como una estrategia por la parte demandante y una forma de transgredir de manera indirecta los derechos del propietario.

Así mismo formularemos nuestros problemas de investigación en base a los fenómenos observados en nuestra realidad, por lo cual nos hemos trazado objetivos concretos y en base a los supuestos trabajaremos un mejor desarrollo de los que queremos perseguir de manera clara y precisa sobre nuestro problema de investigación.

Los derechos principales del propietario así como los principios de la propiedad, emanados incluso desde la constitución y el Código Civil han sufrido progresivamente cambios beneficiosos hasta cierto punto, desde la percepción que se genera en favor de la consolidación de estos derechos siendo los Plenos los que determinan hasta qué punto pueden ser vinculantes al caso. Con ello daremos un paso al enriquecimiento de los derechos fundamentales, cumpliendo con la perspectiva de mejorarla hasta expandirla, no solo otorgando derechos, beneficios o libertades entre otras, sino también garantizando el respeto y cumplimiento de ellas de forma obligatoria. Por esta percepción es que se analiza los elementos y atribuciones del Cuarto Pleno Casatorio, señalando su nacimiento que debe estar acorde a lo que señala los derechos constitucionales.

Al reconocerse el Cuarto Pleno Casatorio como parte de la jurisdicción especial, no se contempló la idea de que llegase a convertirse en una herramienta bloqueadora de los principios de la propiedad. Estas cuestiones planteadas en el trabajo de investigación con relación al derecho de la propiedad, está dirigida a establecer como el pleno casatorio vulnera los derechos que tienen los propietarios cuando ven que su propiedad arrendada, no puede ser desocupada por el falso ocupante precario, aquel que tuvo un título fenecido por causales de la resolución del contrato, aquel que quiere detentar sobre el bien aludiendo las bases de la titularidad, por lo que se diría que existe en la práctica una mayor protección a los inquilinos arrendatarios, haciendo que el arrendador, propietario, deje de percibir los frutos producto de la merced conductiva, derechos como el

uso, goce y disposición (considerados estos principios de la propiedad), obligándolos a realizar el pago de los servicios de un abogado, los gastos judiciales, etc., la cual también es una realidad socio-económica dentro del país.

Todo esto con la ayuda de autores metodólogos, reconocidos por su nivel de investigación, fuentes bibliográficas de juristas reconocidos en la materia civil y cuidando que la presente redacción de este trabajo respete lo señalado por los parámetros de APA y las normas de la Dirección de Investigación de la Universidad César Vallejo.

1.1. Aproximación Temática

Para entender la definición de la aproximación temática de acuerdo a las pautas de la escuela de investigación, serán consideradas las observaciones que se describirán de manera minuciosa y documentalmente, aquellos fenómenos que fueron observados en una determinada población, realizados en la forma esperada aquellos fenómenos que han sido analizados en su momento (Dirección de Investigación de nuestra Universidad César Vallejo, 2014). Conteniendo a su vez, estudios relacionados que hayan sido construido previamente a la investigación que estamos desarrollando, acompañado a su vez por preguntas orientadoras, las cuales ayudaran a establecer los objetivos de nuestra investigación.

Al respecto de la investigación a realizar, Canales, Alvarado y Pineda (1994) afirman que no sería inusual que este problema se construya a través de un procedimiento de ciertas aproximaciones con la población que ha participado en su desarrollo, tanto que nosotros como la población, quienes son sujetos que no conocen como identificar cual será el problema concreto o los problemas prioritarios.

Teniendo en cuenta estas pautas para el desarrollo, pasaremos a establecer e indicar nuestra aproximación temática, expresando primero sobre las principales conjeturas que realizamos respecto al Cuarto Pleno Casatorio Civil en el Perú y respecto a los efectos que se analizaron en los trabajos

previos, observando y analizando a su vez incongruencias que este precedente lleva consigo misma, sobre todo en el segunda regla que este precedente establece, así como uno de los supuestos del ocupante precario, considerado dentro de la quinta regla de este Pleno.

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, se publica el noviembre del año 2013. Si bien es cierto en el Perú existen hoy nueve plenos casatorios civiles, a la par del Artículo 400º del Código Procesal Civil, de los nueve plenos casatorios, la materia del derecho real será considerada recurrentemente, ¿En qué sentido?, pues bien, el segundo pleno casatorio habla respecto a la coposesión; el cuarto pleno por el cual se desarrolla este tema, trata de los supuestos de ocupante precario, a pesar de lo ya establecido entre sus reglas revisaremos ciertas implicancias en su desarrollo y aplicación, el sexto pleno casatorio se refiere a la ejecución de la hipoteca, el séptimo pleno casatorio se refiere a la oponibilidad que existe en los procesos de tercería excluyente de un bien inmueble y la inscripción de un embargo frente la propiedad inscrita, el noveno pleno tiene que ver si el juez puede o no determinar la validez de los contratos de compra y venta en un proceso, donde se otorga escritura pública; por todo ello nos guste o no el resultado, nos guste o no la decisión que tienen los plenos casatorios, lo que establecen en su conjunto es la uniformidad de criterios y la predictibilidad entre los que se resolverá de ahora en adelante, conociendo de ante mano cual será el resultado, ahorrando tiempo en el proceso, esto, anticipando de la misma forma a los litigantes y a las partes ante cualquier situación de la cuál será la pronunciación del juzgado, la sala o hasta la corte suprema los que nos brinden una tutela leal.

Por su parte los plenos casatorios civiles fueron convocados por la necesidad de establecer criterios que resuelvan controversias dentro del ámbito civil, cuyo objetivo principal es uniformizar el resultado dentro de los procesos judiciales en nuestro país, no para cuestionar delimitaciones procesales o incluso extender su fuerza como precedente vinculante de manera obligatoria en los procesos que son de distinta naturaleza, es por ello que se desarrollara cuestionamientos a través de las observaciones realizadas a fenómenos

situacionales del proceso mismo en demandas de desalojo por fenecimiento del contrato, de las cuales están analizadas en la presente investigación.

De acuerdo a la Segunda Regla establecida en el Cuarto Pleno Casatorio hace alusión respecto al derecho de posesión, aquí no se disputa la propiedad como derecho aludido, tampoco el grado de superioridad del derecho de la propiedad ni menos el mejor derecho de posesión, pero parte de la incertidumbre es que el procedimiento idóneo de acuerdo a ley es la que determina la consideración de ocupante precario o disputa de la posesión, muy a menudo en las demandas de desalojo por resolución del contrato de arrendamiento, debido al fenecimiento de contrato, esta regla afecta directamente la naturaleza del proceso, porque ambas acciones posesorias son distintas realidades en nuestro país, dándonos a entender que sí existe una disputa de la propiedad, como estrategia del arrendatario para disponer del bien por un largo o corto tiempo. La realidad en el proceso es que este pleno se presta a entorpecer mediante el requerimiento el curso del proceso de desalojo por resolución del contrato de arrendamiento, sometiendo al arrendatario una conclusión de la acción procesal, que por derecho como parte accionante, quien dispone de la legitimidad, deberá cambiar el curso de su competencia, hacia el órgano competente como se analiza en sentencias que pasaremos a revisar. Como manera de aprovechamiento el arrendatario será aquí el sujeto quien dentro de su relación de dependencia, aprovechara este Pleno para expandir el tiempo de uso sobre la posesión del bien inmueble, haciendo que el arrendador se vea perjudicado no gozando los derechos y principios inherentes al derecho de la propiedad.

En la quinta regla se establece los seis supuestos de ocupante precario, de las cuales nos centraremos en el segundo supuesto, este se refiere cuando el arrendador requiera la restitución del bien, siendo este parte de los acuerdos entre las partes dentro de la relación contractual antes de tener por culminado el contrato de arrendamiento, esta condicionara a su favor a quien tenga el dominio de la posesión, en este caso, al arrendatario, haciendo que este pase a tener la calidad de ocupante precario cada vez que exista un requerimiento en las demandas de desalojo, cuya situación se repite en la acción posesoria de desalojo

por fenecimiento de contrato, ¿En qué sentido?, cuando por legitimidad activa del propietario interpone una demanda de desalojo por resolución del contrato, dentro de los fundamentos facticos, sobre las situaciones de hecho, se dará cuenta que el arrendador como es debido comunico a el arrendatario sobre el incumplimiento del contrato, por ende se pide la restitución del bien inmueble, incluso a través de nuestros medios probatorios y anexos, damos cuenta que mediante carta notarial se requirió al arrendatario la restitución de dicho bien, con el fin de desocupar y recobrar la posesión de este, por el que el arrendador mantiene la posesión real, siendo claro que el fenómeno se desarrolla hasta cierto grado que la comprensión de este precedente se tendría que analizar en profundidad a fin de que no se cometa errores procesales en cuanto a su aplicación, cuestionándose a sí misma.

El hecho es que si los plenos casatorios tienen fuerza vinculante, por ende una fuerza mayor, considerada por algunos autores fuente del derecho, a propia disposición de las partes dentro de un contrato de arrendamiento no puede ser una herramienta que detente la posesión de un inmueble, no puede condicionar a la parte interesada que por no tener claro o por falta de conocimiento de la relación jurídico procesal en los procesos de desalojo por ocupante precario, la defensa posesoria sea declarada infundada. Aquí se supone que el Juez debió revisar las condiciones previas para su ejercicio, y así determinar la validez de esta, cabe mencionar que se debe revisar con anticipación los vínculos existentes en las decisiones que emita este pleno, porque ya de por si estaríamos considerando que el arrendatario dentro de un proceso de desalojo por resolución del contrato o por fenecimiento de contrato, se volverá posteriormente a su aplicación del Cuarto Pleno Casatorio ocupante precario, ya que el requerimiento, como base de los acuerdos, que forma parte de la solemnidad entre las partes dentro del contrato, debería ser respetado, ya que el arrendatario tiene una dependencia contractual, en ese caso no podemos permitir que la base del requerimiento sirva a la parte detentadora del bien. Si la devolución es parte del compromiso entre las partes al momento de concluir el contrato, es aquí donde debe seguir el curso de lo tratado, presumiendo de ambos actuaran de buena fe, en base a la devolución de la posesión, por no

decir inmueble, sobre todo para evitar conflictos o incongruencias que serán puestas a disposición en la vía judicial en busca de una “mejor solución”.

Teniendo en cuenta que dentro de las acciones procesales que tenemos para la restitución del bien, está la reivindicación, la cual es exclusiva del propietario, sabemos que es inherente a el derecho de la propiedad, pero su calidad es de acción posesoria, mientras dentro del desalojo tiene que ser causado, es decir tener un título que acredite que sea prueba del derecho de la restitución del bien o como otros autores definen que no es la restitución del bien lo que se pide a través de esta acción posesoria, sino más bien se pide la restitución de la posesión sobre el bien, título que manifieste el derecho del demandante, por su parte en esta investigación el demandado no tiene título directo donde acredite que él fue el que mantuvo la posesión del inmueble antes del contrato de arrendamiento, no tiene derecho de la posesión del bien, concluido el contrato, y si el requerimiento pone fin al vínculo de la relación contractual, este título que fue cedido mediante contrato de arrendamiento debe ser devuelto, ya que el título que ejercía el arrendatario ha fenecido dentro del contrato de arrendamiento, si este ha fenecido puede ser por causas que engloban a la resolución del contrato, así podríamos afirmar que el sujeto no tiene como acreditar que lo mantuvo después de este o antes de él. Sin embargo lejos de solo devolver el inmueble o la posesión del inmueble, ambas partes conocen cuando se está extinguiendo la relación jurídica contractual, aquí podemos decir que ya existe un previo conocimiento de lo que sucederá, si bien es cierto el titular procede con notificar al arrendatario, sea porque culminó el contrato por falta de pago, por falta a los acuerdos tomados por las partes, por razones que extingan la relación jurídica del contrato, es decir la extinción del contrato de arrendamiento, por la que el arrendatario se hizo merced del título de la posesión de manera dependiente de los acuerdos estipulados en el contrato.

Ahora bien estos plenos o sentencias firmes una vez convocadas están bajo el amparo del artículo 400º de nuestro Código Procesal Civil (sobre precedentes vinculantes), donde estos abordan temas complejos, problemáticos, es decir donde hayan existido sentencias contradictorias, el Pleno Casatorio estará presente para generar estabilidad jurídica entre los criterios, aunque nuestro código civil establece

los fines del ejercicio de la posesión precaria, ya sea sin o con título fenecido, pero que a través de él existen posibilidades de que su interpretación genere controversias en los preceptos jurídicos, donde el arrendatario actuaría de mala fe como un invasor que incluso quiere usurpar la titularidad del propietario mismo, sería más preciso decir aquel detentador del bien, que por medio de la mala fe será considerado una figura a fin, pero no idéntica a la del poseedor precario, la cual podría ser una posesión ilegítima de buena fe en cierto grado, pero es el arrendatario quien aprovecha la base jurídica del Pleno Casatorio deviniendo en precario, considerado un invasor oportunista, porque en tal caso nadie se atrevería a requerir la restitución del bien, sabiendo que el Juez usara la totalidad de los criterios señalados en el Cuarto Pleno Casatorio, llevando consigo que si no hay requerimiento se sobrentenderá la renovación tacita del contrato.

Existen en este tipo de situaciones un aprovechamiento respecto a este pleno casatorio, donde es probable que las definiciones de la acción posesoria de desalojo y que los *amicu curiae* no esperaron que el perfeccionamiento del contenido plenario no funcionara del todo bien, obviamente en su esencia no se respeta la igualdad en la aplicación de la ley, ya que las situaciones jurídicas como hemos visto son distintas en cuanto a su naturaleza procesal, en las que el demandado en su momento hizo merced del título de la posesión, buscando la titularidad del predio en calidad de ocupante precario, y otras en las que concluido el contrato por falta de pago del arriendo o poner fin al contrato, este se queda en el inmueble aprovechando el razonamiento de las sedes judiciales, pues eso es lo que ofrece como solución, inconscientemente el Pleno Casatorio, que si bien en cuanto a su aplicación, el titular arrendador del inmueble no recobra inmediatamente dicha "posesión", (cuando en realidad el mismo pleno señala que buscamos con el requerimiento la restitución del bien y no de la posesión) podemos entender que en diferentes situaciones, siguiendo la línea del Cuarto Pleno, está poniendo en juego la tutela de la posesión y la tutela de la propiedad. Es fijo que cada vez que acudamos a las acciones posesorias, estas por idea a que el requerimiento parte del segundo supuesto del pleno mencionado, dará un final inesperado.

En este trabajo no se busca relacionar ni discutir sobre los conceptos de propiedad y posesión, ni mucho menos sobre las acciones procesales para la restitución de estos preceptos jurídicos, ya que son el alcance de toda parte accionante a conseguir dentro de un proceso, buscando resolver conflictos entre particulares, la problemática está más centrada en el sujeto propietario, quien posee el título real, título que permite reconocerlo como titular del bien inmueble, y a su vez como titular de la posesión, ya que el título es otra figura a fin fuera de esta investigación, mientras el propietario no recobra en su momento el título de la posesión hasta resolver las mismas controversias dentro del proceso, del respaldo del código civil y la constitución política. Existe con seguridad deficiencia en el pleno, considerado aun fuente del derecho, cuando este no puede contravenir derechos constitucionales, el ser propietario te hace frente como derecho, reconocimiento ante los demás que tú eres tanto titular del bien y de la posesión, pero lejos de apartarse de la fuerza vinculante, es mejor revisar esas deficiencias, reconocer que no hay una capacitación en cuanto a su aplicación, no todos los juzgados conocen el problema en sí, no todos los juzgados resuelven de la misma forma, pero puede formarse un determinado criterio el cual unifique, uniformice un solo camino que ayude a decir que los plenos si son predecibles a que en el futuro no se cometerán más errores.

Entre estas acciones procesales que se mencionó, nos inquietó algo interesante, y es ahí donde partimos a el desarrollo de nuestro problema de investigación, sobre todo en la acción posesoria, materia de desalojo ¿Cuándo una de estas acciones posesorias se vuelven tutela de la propiedad?, sobre todo sabiendo que el derecho de la posesión versa dentro del ámbito obligacional y que el derecho que ejerce el propietario sobre la propiedad está inmerso en los derechos reales, por ello ¿Cómo es que el propietario se ve imposibilitado a gozar de sus derechos en estos supuestos de desalojo? ¿Cómo el Cuarto Pleno Casatorio afecta de manera indirecta los derechos del propietario?, o bien aún, ¿Por qué este pleno no mantiene su razón de ser, como bien sabemos la uniformidad de los criterios?

Dentro del Cuarto Pleno Casatorio existió una desnaturalización en el proceso ¿De qué manera?, no atacó el fondo de manera correcta, teniendo en cuenta que la casación fue invocada por vulneración al debido proceso, es decir era un recurso por errores de forma, sin embargo fuera de ello se pronunció sobre el fondo, no hubo pronunciamiento sobre el objeto del pleno, la razón de ser del pleno casatorio, debemos considerar que acorde a las garantías de estabilidad jurídica, se busca saber el resultado y que ellas sean similares en todos los casos, tanto la predictibilidad y la uniformidad de los plenos casatorios son garantías de esta estabilidad jurídica, la acción posesoria deja de ser tutela de la posesión y podemos decir que lamentablemente hoy es más propietario quien no tiene un título de dominio inscrito considerado invasor justificado en la mayor tutela de la propiedad, escurriéndose en las demandas de desalojo, teniendo claro que no se puede privar a alguien de su derecho, como propietario incluso de la posesión que ejerció sobre el bien, además no se puede obligar a discutir sobre la titularidad en un proceso plenario, cuando este puede implicar en muchos casos injusticia sobre los derechos del propietario, que de alguna manera guarda relación con el derecho a la propiedad como un derecho constitucional, esto reflejado en el artículo 2º Inciso 16 de nuestra constitución política, ya que el ejercicio de este derecho puede verse restringida incluso por la misma constitución, cabe mencionar que el artículo 923º del código civil establece que el poder jurídico que se posee, forma parte de las atribuciones del propietario debido a la relación directa e inmediata que el titular (propietario) guarda con el bien.

Por ello, a causa de esa desnaturalización debemos tener en claro que, en nuestro país hoy por hoy nos conduce la inutilidad de una demanda de desalojo por resolución del contrato de arrendamiento y por fenecimiento del contrato, en cuanto se crean innecesarios obstáculos para quienes pretenden recuperar la posesión de su propiedad, favoreciendo desmedidamente a los oportunistas invasores. Debemos entender que al momento de la contestación de la demanda habrá ciertos efectos que impedirán el desalojo, es el demandado quien pondrá su astucia y todas las formas de defensa que esté al alcance a fin de burlar toda

acción judicial y ante ello el titular del derecho se verá amenazado al violarse su condición. Además queda claro, que el uso de las demandas de desalojo por resolución del contrato y las de desalojo por fenecimiento del contrato por el grado de competencia de cada una, en los juzgados de paz letrado, son herramientas que día a día se van extinguiendo, ya que por su aplicación de este precedente, los jueces aplican a razón que se activó uno de los supuestos incluidos en el Pleno Casatorio, ordenándose dirigirse a la competencia correspondiente. Para evitar ello hacen falta criterios para mantener la uniformidad señalada, el propósito de un precedente vinculante, sobre todo entre los criterios independientes de los jueces.

1.2. Trabajos Previos

Para empezar a construir esta parte del proyecto de investigación deberemos tener en cuenta los antecedentes, y antes de incluirlos a este presente trabajo debemos entender cuál es la definición de este término.

Según Orosco (2012) define que todo antecedente será considerado aquellos trabajos realizados con anterioridad, respecto a una o varias variables de estudio, ellas serán investigaciones de pregrado o postgrado, incluidos también los artículos científicos realizados en demás trabajos, mostrando en síntesis el esquema de nuestra investigación.

Teniendo en cuenta ello, en razón y materia del presente estudio encontramos los siguientes antecedentes nacionales de investigaciones como:

Mejorada (2013) en su revista jurídica quien habla sobre las discusiones en torno al cuarto pleno casatorio civil y la definición de la posesión precaria, dice que todo pronunciamiento vinculante que el pleno civil de la corte suprema ha tenido que fijar ciertos criterios para reconocer a aquel poseedor precario que será retirado del bien inmueble, cuyo camino será a través de un proceso de desalojo de acuerdo al artículo 586 del código procesal civil. Esta Corte señala

los casos en los que procederá la acción posesoria del desalojo, es decir siempre que estemos frente a un poseedor precario.

Aquí debemos precisar que estos criterios son tanto las reglas y supuestos que establece el Cuarto Pleno Casatorio, dentro de ellos no se menciona si el ocupante precario es aquel que realiza el pago o no del arrendo, sino aquel que no tiene el título justificado. Cabe mencionar también que la competencia idónea sobre procesos en materia de desalojo por ocupante precario será frente a un proceso sumarísimo y las demandas de desalojo por resolución del contrato de arrendamiento o por fenecimiento del contrato serán resueltas ante un juzgado de Paz Letrado, cabe mencionar que no se habla sobre los valores de cuantía.

Para Gonzales (2011) sobre Los Vaivenes Jurisprudenciales sobre el Precario, afirma que nuestra jurisprudencia es la que considerará al ocupante precario como aquel sujeto poseedor quien no contara con título o cuyo título había fenecido, reiterando de manera mecánica lo que dice el artículo 911º del Código Civil. Bajo este aspecto el usurpador será precario, ya que no tiene un título; o en el caso de un usufructuario, donde el plazo de su derecho concluye, también es precario. De la misma forma ocurre con aquel comprador que ha sufrido sucesivamente la resolución del enlace negocial por medio del acto unilateral que tiene el vendedor, del cual actuara la cláusula legal o usualmente la de resolución.

Si bien es cierto el precario actúa de manera ilegítima ligada a todo acto de mala fe, lamentablemente parece ser que el precepto jurídico ha sido considerado pensando en el arrendatario al momento de considerar que el título adolecerá un vicio por la forma o por el fondo. Discusión que pasaremos a revisar, ya que el título que se menciona, engloba incluso el título que deviene del contrato de arrendamiento, por lo que lleva consigo malas interpretaciones ante su ejecución este pleno.

Lama (2011) en relación al ordenamiento normativo de la posesión, también de la posesión ilegítima y la precaria, se distingue un defecto que necesariamente debe ser corregido con el objeto de evitar confusiones jurisprudenciales.

Aquí el autor trata de advertir futuros problemas que se puedan suscitar en casos concretos ya incluso es considerado la figura de ocupante precario como una variedad de la posesión ilegítima, por lo que considero que no pertenece a una variación, el Cuarto Pleno tiene una perplejidad ya sea en la clase de definición que da a la posesión precaria, ya que en su oportunidad se hará ver que esta es fuente de varios problemas.

Uno de esos problemas es sobre el entendimiento del requerimiento como se señala en nuestra aproximación temática, para ello debemos entender que es la restitución del bien según Cárdenas (2016) en su revista sobre comentarios a los plenos sobre derechos reales, donde afirma que se debió interpretar necesariamente el artículo 585º del código procesal civil, donde el primer párrafo, hace referencia de esta figura, entendiéndose como la entrega del bien [...] Queda claro que en este pleno debía considerarse una correcta interpretación del mencionado artículo, en el sentido que la restitución del bien inmueble de forma correcta se debe referir como la entrega de la posesión, garantizando al sujeto de que le corresponde dicho derecho, dicho ejercicio por el que a pleno derecho disfrute del mismo.

Aquí podemos referirnos a una clase de interpretación que los jueces deben tener claro, si en las demandas de desalojo por resolución del contrato se persigue la restitución del bien o de la posesión, ya que en las diferentes instancias el concepto de la finalidad de estas acciones posesorias son discutibles en su realización. Ejemplo claro, los juzgados civiles consideran que lo que se pide es la restitución de la posesión sin embargo en las salas civiles consideran que es la restitución de la propiedad.

De acuerdo a Alan Pasco (2013) sobre el tema sembrando la duda razonable en el Juez sobre la precariedad del demandado: la ausencia de circunstancias justificantes de la posesión, dice:

Cuando la Corte Suprema sostiene que la posesión precaria implica la ausencia de cualquier circunstancia que justifique la posesión del demandado, les está diciendo a los jueces que se preocupen por llevar

adelante una labor que les permita determinar, en base a los hechos expuestos y a los documentos aportados, si es que existe una duda razonable respecto a la precariedad del demandado. Los jueces no deben limitarse a exigirle al demandado un documento que justifique la posesión para que sólo de este modo la demanda sea desestimada; por el contrario, su labor debe ir encaminada a realizar un análisis más integral que permita concluir si es, que más allá de la ausencia de un documento, se puede dudar razonablemente sobre la condición del precario del demandado.

Debemos tener en claro que los vocales deben estar obligados a contribuir, con esfuerzo y aplicar las capacidades que ellos mantienen, asegurando mediante la resolución justa entre los sujetos procesales quienes buscan la legitimidad del bien en particular, en el uso y disfrute del bien inmueble que otorga el derecho de propiedad, al servicio de la localidad. Este debe actuar en base a los medios adecuados para dicho objetivo, con referencia al Cuarto Pleno, la calidad de los sujetos se vuelve obvia, no hay definición precisa que identifica su calidad, ya que al recurrir a esta herramienta judicial nos conlleva a una decepción de la misma.

Otros de los artículos de investigación más cercanos relacionados al tema en nuestro país, fueron realizados por Panduro (2014) informe que lleva por título Desalojo por Ocupante Precario, trabajo en el que es necesario señalar que la jurisprudencia de nuestro país ha llevado consigo establecer ciertas medidas para conseguir desarrollar la acción de desalojo, por ejemplo enviar carta notarial al poseedor del bien para que cumpla con la restitución del bien, entendiéndose así el termino al contrato de arrendamiento, en consecuencia el poseedor ya no tendría aquel título justificado, siendo considerado precario, como bien señala en el proceso que estudio no fue el caso.

Respecto a ello podemos decir que lo único que debemos probar es si el demandado (el arrendatario) consta del título y que constara en papel escrito (documento/contrato de arrendamiento), pues queda claro que toda relación jurídica, en este caso en un contrato de arrendamiento, será plasmado en un documento que acredita dicha relación. Teniendo en cuenta ello se podría

decir que el demandado está condicionado aquel título que no le pertenece, por lo que está obligado a devolverlo.

Para Gonzales (2013) según su artículo jurídico Acción Reivindicatoria y Desalojo por Precario, afirma que los acontecimientos jurídicos firmes y decisivos necesitan de procesos plenarios; entretanto los acontecimientos internos se adaptan a procesos sumarios, más cortos y diligentes; por tanto, la disposición técnica del desalojo media en la protección de la posesión.

Aquí podemos decir que ciertos autores piensan algo diferente a la postura de Gunther, respecto a la protección que tendría la posesión, que en realidad la figura del ocupante precario debería estar alejada de esta, ya que derivar como una variedad de dicha posesión ilegítima siendo sometido a la normatividad jurisprudencial o procesos plenarios sin saber exactamente el significado del ocupante precario, si bien son ciertas las situaciones internas las que formarían parte de los procesos sumarios, más breves y expeditos, entonces como nos respondemos porque existen recurrencias de este precedente vinculante en los juzgados de paz letrado.

Según Pasco (2011) en su artículo sobre La defensa del poseedor precario en el proceso de desalojo ¿El certificado de posesión constituye título que justifique la permanencia en el bien? La corte suprema se reivindica, dice que en el país se encuentra la doctrina que se sostiene únicamente en la jurisprudencia, debido a que se intenta equilibrar los remedios posesorios integrados de la propiedad, a modo que el desalojo pretenda dilucidar el dominio del bien, además de la usucapión. El autor menciona que el título del propietario se ve enfrentado con el título de un poseedor de larga data, por lo tanto se resolverá por el fácil expediente de la prueba, es decir, si el demandado poseedor demostrara la usucapión, siendo así la demanda en materia de desalojo por precario será infundada.

Podemos decir que el título que alega el propietario se enfrenta a quien pretende poseer el bien (sujeto precario), teniendo en cuenta que ambas partes siempre alegaran el mayor derecho de poseer, y el Juez en este caso tendrá que actuar sobre el título (documento escrito, considerado título inscrito a nombre del

arrendador) como única prueba. Dentro del proceso de desalojo si se alegó que la relación jurídica se extinguió, deberá seguir la lógica de aquel que mantiene mayor derecho, quien es el propietario.

Por otro lado, sobre investigaciones relacionadas al tema, ha sido realizado por Martínez (2010) el mismo que lleva por título Derecho de Propiedad y Renovación Urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones ¿Cuándo es necesaria la intervención del Estado?, investigación en la que se analiza que en este sistema jurídico no es fácil identificar ciertamente la condición de titular de dominio que una persona ejerce sobre un bien, por tanto su registro no será constitutivo de derecho, no todos lo ejercen, tampoco es un trámite que demande exigencia a los interesados, más bien resulta ser incompatible con nuestra legislación en asuntos de renovación urbana dirigida principalmente a las personas de escasos recursos económicos, aquellas que necesitan en muchos casos de un título que proteja la ocupación que ejerce de un bien inmueble determinado.

Al identificar al sujeto como poseedor habría que analizar el resultado acorde al ordenamiento jurídico, a manera que los afectados ejerzan la defensa de su posesión, valorizando el objeto de la tutela de la propiedad, a diferencia de aquellos que carecen de dicha titularidad. En este caso como vemos el Estado cumple ciertas garantías para la conservación de la renovación urbana, reconocimiento de la condición de titular.

Por su parte Agüero (2014) sobre la Jurisprudencia Vinculante y los Acuerdos Plenarios y su Influencia en la adecuada Motivación de las Resoluciones Judiciales, dice que la jurisdicción en nuestro país ha aumentado su actividad reguladora, por razones del desarrollo social y por novedosas formas de ejercer sus derechos los ciudadanos, exigiéndose el mayor razonamiento judicial para la resolución las controversias ocasionadas, no obstante, el razonamiento debe ser un alto grado de responsabilidad que este dirigida a asegurar la vitalización de nuestro sistema jurídico de manera ordenada, haciendo que las decisiones judiciales tengan un alto grado de

legitimidad apoyada en juicios autónomos, previsibles, con un alto grado de oposición de la arbitrariedad. Frente esta situación se tuvo que contemplar la presencia de la jurisprudencia vinculante, como también acuerdos plenarios, las que pasarían a constituirse como herramientas destinadas como su función de alcanzar una armonía sistemática judicial.

Para Castillo (2012) sobre algunas incorrecciones en la creación de los precedentes vinculantes, dice lo siguiente:

Desde una concepción meramente formal que se inicia desde el Artículo VII del Código Procesal Constitucional, es posible concluir que lo ordenado al Tribunal Constitucional es que el mismo formule la regla jurídica cada vez que cree un precedente vinculante. No sirve ni la determinación de los fundamentos jurídicos a partir de los cuales se concluirán los precedentes y muchos menos declarar que enteramente una sentencia ha alcanzado la posición de precedente vinculante. (p. 16)

Al igual que se suscitan casos determinados en nuestro país, existen algunos estudios realizados en otros países, de manera genérica, uno de ellos realizada por Leguizamón (2014) sobre el Desalojo en el Contrato de Arrendamiento en su estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos, para optar el título de abogado en la Universidad Católica de Colombia afirma que todo lo afirmado en su tesis concluye que cuando hablemos del tenedor, en Colombia tendrá una alta protección de sus derechos y de las garantías que este a su merced, incluso estos estarán sobre los derechos del dueño titular del bien inmueble, el cual es arrendado, sin embargo al final del proceso, si existiese una sentencia en contra del arrendatario, es decir demandado dentro del proceso, este sujeto quiera o no deberá restituir el inmueble, respondiendo por todo aquello que emana de él.

Según Gómez (2008) de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, con su tema La necesidad de reformar los Procedimientos del Juicio Sumario de Desocupación y Desahucio en la Legislación Guatemalteca, señala una observación que, la vivienda es una necesidad a nivel mundial y que no tienen todos los medios económicos

para conseguirla y por eso optan las personas al arrendamiento, el cual cuando es incumplido las cláusulas establecidas en el contrato, dará lugar al juicio sumario por desalojo, el cual tiene similitudes en su aplicación en los países comparados y está definido como en todos de tratamiento sumarísimo, pero al igual que en Perú no llega a la celeridad que se desea en sus diversas etapas y eventual ejecución. Asimismo, se observa que tienen los mismos problemas que Perú, siendo uno de ellos a mi parecer en tiempo de demora de la entrega de notificaciones el cual duplica o triplica el tiempo de proceso.

Moya (2015) sobre La Terminación del Contrato de Arrendamiento y el Principio de Celeridad Procesal, afirma que a pesar de que los contratos son acuerdos de las voluntades que las partes manifiestan al celebrar el contrato, repetidas veces estas estipulaciones a pesar de ser plasmadas en el mismo contrato no son respetadas, siendo necesario para ello plantear el proceso de terminación contractual ante el órgano competente, esto como se conoce en la legislación Ecuatoriana, con el objetivo de hacer valer nuestros derechos; siendo ahí inicio que se fundamentara en toda disposición legal, respetando el trámite que corresponda y en la manera que este debe proceder, de acuerdo a ley.

De acuerdo a Gustavo David Santamaría Ulloa (2015) según su tesis titulada El Proceso de Desocupación o Lanzamiento y el Derecho de Dominio del Arrendador ha determinado que hay una afectación notoria en el derecho de dominio que ejerce el arrendador, por lo que a su vez afecta al patrimonio personal de este, tanto sus ingresos económicos, comprobándose así, que la problemática planteada es viable en todo su contenido.

Según Igartua (2006) investigador de la Universidad del País de Vasco, España, entre notas y discusiones cuyo título de investigación es La fuerza vinculante del precedente judicial, concluye de la siguiente forma:

¿Cuál sería entonces la fuerza vinculante de los precedentes del TS? La nomofilaxis y la unidad jurisprudencial (con sus valores anejos: universalizabilidad, seguridad, justicia formal, etc.) no bloquean las nuevas soluciones sino establecen una “regla de juego” imponiendo a quien se

distancie del precedente del TS la carga de argumentar las innovaciones (en la línea de Alexy o de Kriete), pero también –y en reciprocidad- obligando al TS a reexaminar críticamente su propia doctrina para ver si la diformidad tiene o no razón de ser y, de seguido, anular la sentencia impugnada si procede o cambiar de jurisprudencia, pero motivando tanto una cosa como la otra. (p. 202-203)

Se puede entender que la fuerza vinculante de algunos precedentes judiciales no deben interrumpir las soluciones entre conflictos de intereses, sea o no sea el mismo criterio que manejan los jueces, porque se pone en juego el derecho de la parte afectada, se debe buscar uniformidad de criterios, no debe buscar contravenciones entre derechos patrimoniales y derechos de obligación.

Por otro lado, según Luiz (2015) en su Ensayo sobre el problema de discrecionalidad y la mala comprensión de los precedentes judiciales, concluye de la siguiente manera:

Así, en Brasil hay fuertes indicios de una tentativa de fragmentación constante en la doctrina de los precedentes, instrumentalizada por el *stare decisis*, con una vinculación del sistema por intermedio de mecanismos creados (repercusión general o ementarios jurisprudenciales) para intentar abarcar todas las hipótesis de aplicación con un texto jurídico. Es decir, apostamos en notas textuales y nos olvidamos del aspecto cualitativo de la decisión. En consecuencia, fortalecemos la práctica inauténtica decisoria, limitándonos a producir textos que no consideren las especificidades del caso en concreto. (s/p)

Gran parte de los precedentes cumplen la obligación de los mandatos de una estructura formal del sistema jurisprudencial guardando consigo la estabilidad y la predictibilidad del derecho, en base a la práctica inauténtica que señala el autor, olvidando el caso concreto y porque no decir de la naturaleza del proceso en la que nace el Cuarto Pleno Casatorio.

De acuerdo a Rivero (2002) sobre Precedente, Jurisprudencia y Doctrina Legal en Derecho Público: Reconsideración de las sentencias como fuente de Derecho, menciona que las funciones que realizan los tribunales no debe ser el de

crear derechos, más bien el de resolver conflictos que garantizan los derechos de las personas, de los ciudadanos, pero en situaciones de inflación normativa y de ascendente complejidad normativa de la jurisdicción, lamentablemente deciden en la práctica crear, incluso denominar que es derecho.

Ahora bien sobre los principios en los que basan los precedentes vinculantes, según Iturralde (2013) sobre Precedente Judicial, dice que el principio de igualdad en su desarrollo de nuestra legislación, ofrecerá razón sustantiva para respaldar el reglamento de los precedentes vinculantes, ello quiere decir que toda decisión posterior deberá tener considerado no solo las decisiones anteriores, también tendrán que darles un preciso peso no derogable siempre que haya razones idóneamente más fuertes.

Podemos decir que si el derecho carece de la fuerza normativa sería difícil aplicar el precedente vinculante, sin embargo los principios si son obligatorios constriñendo a que el juez resuelva en base a estos de una forma adecuada al caso, debido al cambio del fenómeno social que ocurre dentro de nuestra sociedad.

Respecto el precedente vinculante, según Bravo (2013) en su tema Hacia los Precedentes en Chile: Reforma Procesal Civil Y Fuentes del Derecho, dice lo siguiente: “La Tradicional casación de ley está siendo reemplazada por recursos de unificación. Estas reformas despiertan la crítica severa que, a propósito de una forma procesal, se estaría subrepticamente volviendo a la jurisprudencia fuente del Derecho en Chile, trastocando un elemento central de la tradición del civil law”.

Por otro lado Mario Ricardo Segura (2012), sobre Precedente Jurisprudencial Vs Unificación Jurisprudencial, propone concluyendo que la unificación que tiene la jurisprudencia en un país será diferenciada del precedente jurisprudencial de la siguiente forma: Solo la jurisprudencia reconocerá el status legal y procedimental del que carece el precedente jurisprudencial.

Si bien es cierto el problema que se suscita en el Cuarto Pleno Casatorio, es sobre los errores de forma procesal y errores de fondo, no debe ser excusa para enfrentar la situación de aquel que demanda desalojo por resolución del contrato o

por fenecimiento del contrato, pidiéndose la restitución del bien, queda claro que la restitución sea verbalmente o notarialmente, es base de activación de uno de los supuestos que establece el Pleno Casatorio, pero la situación no es de ocupante precario, es por ello que en vez de discutir sobre los criterios de status legal, se deben uniformizar, tal cual es la intención de un Pleno Casatorio, para no tratar una situación ajena a este pleno.

Para Pineda y Restrepo (2014), sobre la viabilidad jurídica y el pleno derecho, afirman que es preciso hablar sobre la viabilidad jurídica y el desarrollo del pleno derecho en el contrato de arrendamiento establecido en la vivienda urbana dentro de Colombia, por lo que se demuestra que si es jurídicamente viable deberá, cumplir seis condiciones señaladas por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de Colombia, una referencia es una sentencia de fecha 30 de agosto de 2011. Debe evidenciarse de forma real, de manera expresa e inequívoca el desarrollo de la voluntad privada entre los contratantes al momento de pactar los acuerdos sobre todo la condición que resuelva de pleno el derecho, por último se debe identificar que entre las cláusulas no se haya cometido el incumplimiento de la obligación de pagar el arriendo, merced conductiva por la prestación de la posesión.

1.3. Teorías relacionadas al tema

Luego de realizar un análisis a los antecedentes relacionados con el presente estudio, se presentara seguidamente la fundamentación teórica que permitirá realizar la presente investigación y tener un acercamiento al entendimiento del proyecto objeto de la investigación.

La teoría además de dar una justificación adicional a la investigación le proporciona un valor heurístico, pues permite potenciar el saber adquirido perfilando nuevos aspectos y relaciones entre los hechos; este es el aspecto heurístico y creativo de la teoría, que permite explotar al máximo los datos e informaciones. (Rafael Flores, 2011, p. 77).

La Stare Decisis.

La teoría de la Stare Decisis según Patterson V. McLean, citado por Santiago Legarre y Julio Cesar Rivera (2006), dice lo siguiente:

Las apreciaciones del stare decisis posee una fuerza singular en la extensión de la interpretación de las leyes considerada como The Statutory Interpretation, en contraposición de lo que ocurre en torno a la interpretación constitucional, se encuentra participe el Poder Legislativo, encontrándose libre el Congreso libre de alterar lo que se ha realizado.

Debemos entender que el Stare Decisis es considerado como aquel precedente que tiene cierta fuerza, dentro de las interpretaciones que el poder judicial entre los demás organismos tendrá en cuenta al momento de considerarla como razón de su decisión frente un caso en concreto. En otras palabras el stare decisis sería la forma de estar a lo decidido en un caso igual o parecido.

El Precedente.

La teoría relacionada al precedente debe ser diferenciada a la jurisprudencia tal como lo describe Michele Taruffo (2010), de la siguiente forma:

Cuando generalmente hablamos del precedente, hacemos mención de una determinación relativa enfocada en un caso en particular, entretanto cuando hablamos de la jurisprudencia hacemos referencia a una diversidad, a menudo demasiado extensa, de determinaciones relativas entre la variedad de casos específicos que existen en el país.

Es tanto concebible las diferencias que tienen ambos preceptos jurídicos, pero si bien es cierto el precedente marca consigo mismo la uniformidad de los casos en particular bajo un mismo hecho, cabe precisar que la jurisprudencia a pesar que se refiere a una pluralidad, las decisiones que se tomen sobre ellas serán diferentes.

El Precedente Vinculante.

Al respecto de los precedentes vinculantes debemos tener en cuenta algo sobre si son o no fuentes del derecho, y K. Larenz, como se cita en Giuseppe Zaccaria (2010), nos dice al respecto de su tema que lleva por título, dando a conocer lo siguiente:

En la extensión de la cultura alemana la vía idónea por la que se logra justificar la difícil tarea de una sucesión de normas de origen judicial a título individual de normas con carácter y alcance general, provisto de una fuerza vinculante para subsiguientes juicios sobre casos semejantes, serán consecuencias de los derechos consuetudinarios. La extensión de esta categoría de normas jurídicas permite fundamentalmente reconocer a la jurisprudencia como fuente del derecho.

Como forma de crítica no todos los precedentes están dotados de fuerza vinculante, es cierto que versaría sobre casos análogos que el autor considera, ya que el fin de los precedentes, es ser una herramienta esencial para atacar casos que se repiten en un mismo hecho, pero considerar que los precedentes atacan hechos sobre distinta naturaleza procesal, ya la fuerza del precedente debería ser considerada fuera de las atribuciones que esta tendría.

De acuerdo al Common Law, el precedente vinculante se considera según Samuel Zeitschrift, citado por Michael Sturner (1997), de la siguiente forma:

El Common Law considera ciertas hipótesis básicas en las que la ley no surge de reglas abstractas sino de casos habituales o concretos, es decir los denominados precedentes. De acuerdo a la ley inglesa su sistema metodológico limitativo permitió un desarrollo restrictivo, en la que si los hechos no encuadraban en una acción determinada, se conlleva al fracaso por razones procesales.

Para Aníbal Quiroga, citado por Libro de Ponencias (2014) se debe entender desde el punto de vista del Overruling en el Tribunal Constitucional, explica lo siguiente:

Un precedente vinculante constituye una regla de derecho generada por una Corte de Justicia y que va a tener alcance general, tanto a nivel público, cuanto a nivel privado. Es una derivación del ejercicio jurisdiccional del derecho anglosajón, como consecuencia del common law. Es una figura relativamente reciente en el derecho civil law, sin embargo, se le ha venido adoptando como parte de la necesaria utilización que históricamente se va dando entre las diferentes familias jurídicas en el derecho occidental. Así como el Tribunal de los Precedentes puede establecer un precedente vinculante como parte de su labor interpretativa, asimismo lo puede dejar sin efecto, o lo puede reemplazar por otro. A eso se le conoce, en la doctrina de la predictibilidad de los tribunales, como el Overruling.

Sin embargo otro autor como, Rodolfo Pérez Vásquez (2007), docente de la universidad Autónoma del Caribe, Colombia considera que en nuestro país tomamos el precepto de la siguiente manera:

Teniendo en cuenta que en España no está considerada como fuente del derecho, aunque su código civil habla de no ser una fuente directa sirve para dar sentido a las situaciones de complejidad, pero en nuestro país indica la calidad jurídica de precedente obligatorio como un precedente que se encuentra en toda la sentencia, aunque los autores del código procesal constitucional establecen solo una parte considerativa de la sentencia y no toda la sentencia.

Como parte de mi opinión el precedente vinculante no puede ser considerado fuente del derecho, ya que su finalidad del precedente es ser una herramienta para alcanzar salvar el derecho que se invoca en casos concretos, las fuentes del derecho de por si son reglas que engloban nuestro marco normativo. Si bien son ciertos las fuentes del derecho, estos son actos o hechos del pasado, derivadas incluso de creaciones o modificaciones del marco jurídico, en el precedente será considerado una herramienta facilitadora, orientadora de nuevos procesos que se relacionaran a un mismo hecho, pero que a su vez, estas siempre aclaran en base a la naturaleza procesal, pues para su nacimiento estas han tenido que seguir las mismas figuras procesales para su formulación.

El Precedente Judicial.

Para María Victoria Parra (2004), sobre El Precedente Judicial en el Derecho Comparado, afirma lo siguiente:

A manera como se dio la integración del precedente judicial, se ha atribuido una alteración en el sistema tradicional como fuentes del derecho en su país, sea por diferentes consideraciones, se ha indicado la transformación de la disciplina que tiene la administración judicial, a medida que los jueces pasaran de ser solo ejecutantes del texto normativo, a aquellos capacitados de integrar los vacíos del ordenamiento jurídico.

Debemos considerar que en nuestro país el precedente judicial, no es fuente del derecho, esta no fue constituida como factor importante en la creación de los derechos y normas en nuestro país, sino más bien, fue creado por razones técnicas en el desarrollo del proceso, para facilitar una rápida intervención judicial en los casos concretos. Cabe mencionar que cada una tiene un peso legítimo de interés en base a la igualdad y predictibilidad.

Fin de los Precedentes Vinculantes.

Luis Castillo Córdoba (2008), sobre la teoría del fin de los precedentes vinculantes, confirma lo siguiente:

Podemos percibir que los precedentes vinculantes no pueden instituirse como un instrumento de sujeción a los jueces en una determinada ideología accesoria en su totalidad e incluso conformidad de los integrantes del tribunal constitucional, más bien debe ser un mecanismo más eficiente en la colaboración de la delimitación de soluciones imparciales a las distintas disputas que puedan surgir entre los miembros de la sociedad política, entre los ciudadanos, o también entre los sujetos y el poder político. Tendrá que ser una cooperación que se inserte bajo el respeto de nuestro marco constitucional de manera general, y de manera particular, obedeciendo las facultades y la jurisdicción asignada a los órganos constitucionales y judiciales.

Los Derechos Reales.

Sobre la teoría de los derechos reales tenemos que ser claros que el mismo derecho real no designa una relación entre dos personas, de acuerdo a Francisco Ternera (2007), expresa lo siguiente:

Los derechos reales es un precepto de poder directo sobre un bien, del cual se percibe los beneficios, utilidades y servicios, que se estiman en dinero no distinta de la libertad que tiene el propietario de servirse o no servirse del objeto, haya o no haya ausencia de su derecho, tanto de exigir a los demás no interferir con su libertad, es por ello que el autor considera que la doctrina la conoce como erga omnes, la oponibilidad de los derechos reales.

De acuerdo al autor ciertos vínculos entre los individuos deberán mostrar la oponibilidad entre los sujetos, tanto la libertad para gozar, usar y disponer de un bien determinado, en este caso de un bien inmueble.

Teoría de la Posesión.

En lo que respecta a la Posesión dentro de nuestro Código Civil, podemos decir según Martín Mejorada (2015), que: El precepto jurídico de posesión considerado derecho como consecuencia Jurídica de la posesión suscitado en un hecho, se entenderá como la posesión sustentada en la fachada de un derecho ante terceros que muestran la conducta posesoria. Esto como comenta el autor adecuado al tiempo de hoy. Debemos considerar que en nuestro país en el ordenamiento no hay exigencia del animus domini que significa la intención de ser dueño de la cosa frente los demás, sin embargo el autor acota lo siguiente, la posesión será el derecho que surgirá referido a la conducta frente la colisión de los terceros distintos a la disposición posesoria.

La finalidad del autor es que no se debe perder de vista el fundamento de la posesión ya que se generaría un desorden, además que la calidad posesoria se ajuste a los hechos, más que a la definición legal, sobre todo donde se refleja conductas posesorias.

Sobre la objetividad de la posesión sostenida por Rudolf Ihering, citado por Jorge Avendaño (1990), dice lo siguiente:

Se busca en el fondo la protección de la propiedad, ¿De qué manera?, pues bien, la noción hace hincapié que no puede ser otra cosa que el mismo derecho de la propiedad custodiada, es decir la exterioridad del caso se respeta por las acciones posesorias como medios defensivos, haciendo que el propietario defienda su calidad de poseedor de una manera absoluta.

Teniendo en cuenta la teoría de la posesión, expliquemos también la teoría de la exteriorización o visibilidad de la propiedad, propuesta por Ihering, citado por Javier Tapia (2014), donde la posesión es protegida por ser un complemento necesario de la propiedad, pero cuyo interés protegido hace efectivo la protección de la propiedad, ya que generalmente el poseedor es propietario.

Ante estas teorías, debemos precisar a su vez que es la posesión ilegítima, la cual está desarrollada de la siguiente forma:

La posesión ilegítima se dará cuando mediante un título nulo se posee un bien ajeno, o cuando al adquirido de un modo producido, sin examinar la formalidad de la autenticidad del acto jurídico. Simultáneamente, la buena fe y la mala fe son manifestaciones de la posesión ilegítima. Cuando se actué con buena fe el poseedor creerá que actuó con título legítimo respecto a su interés y será de mala fe cuando, consciente de que su título surge de un acto ilegítimo. (Christian Cárdenas Manrique, 2015)

La Posesión Precaria.

Como bien sabemos ciertos autores consideran que la figura de la posesión precaria deriva de la posesión ilegítima, cosa que debe ser aclarada en otros futuros trabajos, ya que acorde a lo que el Cuarto Pleno Casatorio considera, no hay definición exacta respecto a la figura jurídica, ni tampoco existe un buen razonamiento de la mala fe que induce el arrendatario en casos concretos al fenecer un contrato, ¿Que podría interponer el arrendador para recobrar el dicho poder de posesión que ejercía sobre su bien?, si dejamos de lado la demanda de

desalojo por resolución del contrato o por fenecimiento del contrato, estamos aceptando entonces que esta ya ha sido extinguido.

De acuerdo a Alan Pasco (2011), sobre la teoría de la Posesión Precaria establece que la Corte Suprema se reivindica de la siguiente forma:

La posesión precaria siempre ha sido, en nuestro medio, un generador de polémicas y posturas encontradas. Mediante el presente ensayo hemos tratado de entrar someramente – por cuestiones de espacio – al análisis de algunos puntos que nos parecían los más relevantes, pero siempre guardando relación con el caso planteado. Sólo resta reiterar nuestra conformidad con la manera como la Corte Suprema resolvió la controversia y advertir, a los lectores en general, que sean cautos con ciertas interpretaciones del artículo 911 CC, que por muy informadas que sean, terminan vaciando de contenido y volviendo inútil el proceso de desalojo, por cuanto constituyen argumentos más de lege lata (que dice la norma), que de lege ferenda (que debería decir).

El Animus.

La teoría del Animus de Savigny, de acuerdo a Guillermo A. Borda (1992), afirma lo siguiente: Existen dos elementos en cuanto a la distinción entre el poseedor y del tenedor, el primero es el animus, el segundo elemento será corpus, el cual no permite de por sí distinguir entre el poseedor y tenedor, puesto que ambos sujetos, es decir el poseedor y el detentador tienen posesión sobre la cosa de la misma forma.

Es ahí donde decimos que el comportamiento del titular se antepone a cualquiera, además sabiendo que no es titular, no tiene reconocimiento del dominio superior del quien si es titular verdadero. Aquí podemos inducir que el detentador del bien, en este caso el arrendatario, es quien pues a sabiendas que no tiene señorío se encuentra superior al quien tenía un señorío superior, quien sería el propietario del bien, quien mantiene una conexión directa con el bien, ya que en lo particular el arrendatario solo mantiene una conexión indirecta con el bien porque el título que alega tener fue cedido temporalmente.

El Cuarto Pleno Casatorio.

De acuerdo a Gunther Gonzales (2011), fundamenta la teoría del Cuarto Pleno Casatorio de la siguiente forma:

De acuerdo a la sentencia emitida por la corte suprema a fecha 03 de diciembre del 2007, gracias a la casación N° 4078-2006 en la ciudad de lima, publicada por el diario oficial a fecha 03 de diciembre de 2008, había sido establecido que todo arrendatario a quien se le resolviera el contrato de arrendamiento, mediante clausula expresa pactada de manera anticipada, se constituirá en poseedor precario ya que el título que ostenta ha terminado. Percíbese que existen graves problemas que provoca este precedente que el tribunal creo, puesto que la misma situación jurídico podrá ser atacada a través de un proceso de desalojo por la falta de pago del arrendatario o iniciar una demanda desalojo por ocupante precario, de manera distinta; por ello en el primer caso no importara esclarecer el carácter del propietario, pero si valdría en el segundo.

El Ocupante Precario.

Siguiendo a Julio Pozo (2015), sobre la teoría del ocupante precario, afirma que:

Como lo dejo establecido el precedente vinculante que consta en la Casación N° 2195-2011 Pucallpa, emitida con ocasión del IV Plano Casatorio Civil, “una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

En ambos casos, los autores hacen alusión de lo que se persigue, no está referido al título de propiedad sino a aquel título que es la posesión, incluso según Gunther Gonzales sobre la teoría del cuarto pleno dice que no debe importar esclarecer condiciones del propietario, ahora bien, en caso que el título haya fenecido dentro de la figura de un contrato de arrendamiento por que hacen alusión a una figura fuera de los intereses de ambas partes, la discusión del que demanda no es bajo la tutela de la posesión, sino más bien la tutela de propiedad, porque el que demanda alega ser propietario por justo título de propiedad.

Aquí podemos decir que la definición del poseedor precario es una noción casi idéntica a la que desarrolla el articulado 911 del Código Civil Peruano, considerándose que el título en la posesión precaria es la que permitirá instaurar claramente cuando estamos frente a la figura de un supuesto de la precariedad.

Proceso de Desalojo.

Según Jorge Avendaño (2013), explica una realidad sobre el proceso de desalojo de la siguiente manera:

No sería necesario realizar un examen a fondo, sobre todo cuando hablamos en materia de desalojo. Como última estrategia, se deberá más bien probar si el quien está siendo demandado posee un título justificado. Igualmente, en el caso que el demandado posea un título, aquel título deberá reflejarse en un documento físico. Esto es evidente puesto que toda relación jurídica, sobre todo en un contrato de arrendamiento, constara de manera ordinaria un documento que permita acreditar lo que el demandado alega. Posteriormente no cabera más prueba que deba actuarse. De igual modo, si lo que se alega dentro del proceso que la relación jurídica se extinguió, se deberá seguir el mismo razonamiento.

Como alega el mismo autor, en su participación con este acuerdo plenario, no logro discernir de la misma forma lo resuelto por la sala de la corte suprema, ya que son los mismos jueces quienes tenían algunas imprecisiones respecto al tema, las cuales todos colaboraron, induciendo a malas interpretaciones después de las discusiones que existieron tras lo resuelto por el pleno que fue convocado.

La Accion Reivindicatoria.

Sobre la teoría de la acción reivindicatoria podemos decir lo siguiente:

De acuerdo a Rafael Núñez (1953), se definirá como aquel instrumento característico que protege a la propiedad dentro de la figura de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, del cual se manifiesta que está comprobada la propiedad a favor del que actúa sobre ella, por consiguiente, se pondrá a la posesión del bien hacerse seguro el ejercicio del derecho. De tal forma que, la acción real, protegerá a la propiedad frente a cualquier sujeto o acción, con vinculo o sin él, tan pronto busque el reconocimiento jurídico del derecho, así como la eliminación de obstrucciones de hechos para el ejercicio del derecho; tendrá una doble finalidad, tanto declarativa como de condena; será o bien plenaria o bien petitoria, ya que habrá una ampliación de la cognición y debate probatorio, pues el pronunciamiento tendrá una dirección de cosa juzgada e imprescriptible.

La Naturaleza Procesal.

Sobre la teoría de la naturaleza procesal debe ser entendido primero como aquel proceso que se manifieste dentro de una serie de situaciones jurídicas contrapuestas por dos partes, en el ámbito civil por aquel sujeto demandante y aquel que tiene la calidad de demandado, las cuales estas son conectadas entre sí de manera ordenada, destinada a la consecución de satisfacción jurídica por así decirlo, ya que como función podemos decir que se debe resolver el conflicto de manera adecuada respetando los principios procesales, propios del concepto de la carga procesal.

Según José Luis Silva Cueva (2001), debemos tener claro que la concepción de la naturaleza procesal es diferente al objeto o finalidad que tiene este en futuros desarrollos de problemas, aquí se refiere a una igualdad de desarrollo que debe existir en la forma de resolver los problemas en concreto es decir que el conducto regular que tenga cada caso, debe ser la misma en cuanto a el estado de necesidad de las partes, la misma acción y la misma jurisdicción, así como la relación jurídico procesal y la misma situación del caso o los casos que tengan.

Siendo entendido que las partes están sometidas a un desarrollo propio del caso, bajo reglamentos que el órgano jurisdiccional proporciona, sobre todo basados entre los límites de competencia, materia de la jurisdicción.

La Propiedad.

Siguiendo con las demás teorías Gonzales sobre la teoría de la propiedad, afirma que: “El hombre por su naturaleza tiene el afán de adquirir y es común todos los seres vivientes, como expresión clara del instinto de supervivencia, siendo un rasgo esencial de la personalidad humana como medio de autorrealización” (Gonzales, 2005).

Según el autor se define a la propiedad como un dominio de sí mismo, susceptible de dominación, respondiendo a la necesidad del hombre como apropiación de un objeto natural, su condición de propietario excluye a otras personas que quieran ostentarlo, guardando ceñida la relación junto a la libertad individual, incluida la dignidad humana, además es el Estado quien protege la propiedad como derecho, ya que de ella emanan libertades y derechos.

El mismo autor, Gonzales (2005), habiendo hecho una comparación entre los códigos civiles en nuestro país dice que: “El Código Civil de 1984 mantuvo la definición de la propiedad como conjunto de facultades individualmente consideradas, aunque acentuó la tendencia solidarista de la propiedad, en cuanto esta debe ejercerse en armonía del interés social y dentro de los límites de la ley.

Anteriormente bajo inspiración del código civil francés, era considerado la propiedad como un derecho de goce y disposición, los cuales formaron a ser derechos inherentes de la propiedad entendido a su vez como principios que devienen al derecho de la propiedad, mientras en el código alemán se estaba definiendo como una disposición, donde se percibía los frutos de este, haciéndola valer de alguna forma pudiendo reclamarlo y usarlo dentro de los límites que establecía la ley. Al cambio por otro lado, de acuerdo a la Constitución Política en su Artículo 70^o no teniendo una definición, se indica que es inviolable dicho derecho, es decir el ejercicio de su derecho hace alusión de una posesión de

hecho, la cual se ve desprotegida a razón que en el arrendamiento de una propiedad, fenecido el contrato, o llevado a proceso aquel que se consideró el arrendatario se considera ocupante precario, cada vez que se pide la restitución del bien inmueble.

Para Carlos Masía (2010), de acuerdo a la teoría de la propiedad, será considerado la misma propiedad de la siguiente forma:

Como aquel derecho fundamental ceñido, vinculado con la libertad personal, ya que su inclinación se expresa en la libertad económica que toda persona tiene bajo la figura del Estado social democrático en nuestro país.

El Acto Jurídico.

Sobre la teoría del Acto Jurídico, según la doctrina y el derecho civil peruano podemos decir según Espinoza (2012), lo siguiente:

Como una acotación conceptual que se traza nuestra doctrina nacional, el hecho jurídico como mismo hecho humano, es voluntario propia de la manifestación de voluntad del sujeto, fundamentalmente para su generación, será lícito debido a que debe abarcar necesariamente al sistema legal de manera cierta, caso contrario sería nulo.

Es por ello que, podemos decir que el Articulado 140º de nuestro Código Civil explica que el acto jurídico a modo de manifestación de voluntad está destinada como dice, a crear, regular, modificar o incluso extinguir toda relación jurídica, teniendo en cuenta los requisitos para su validez bajo aquellas relaciones entre los privados sean conducidas a la valides e inmersa a nuestro sistema jurídico.

Sobre el Acto Jurídico y Autonomía de la voluntad, según Eugenio Ramírez (2010), dice lo siguiente:

La autonomía de la voluntad (*lex voluntatis*) es uno de los principios cardinales del derecho, tanto en el derecho civil como en el privado en general. Mediante esta se reconoce la libertad individual a fin de que los

individuos puedan hacer sus transacciones de la manera que deseen. Es pues la facultad de autorregularse a sí mismo y de dictarse uno mismo la ley. Esta autonomía privada de la voluntad opera en algunas parcelas del derecho civil de manera más intensa que en otras; por ejemplo, su presencia se nota con más fuerza e intensidad en materias como las obligaciones, los contratos y el acto (negocio) jurídico.

“Clásicamente el acto jurídico ha sido descrito como aquel acto voluntario y lícito que tenga por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos, [...] pero este acto voluntario y lícito debe provenir de una expresión de voluntad” (Lohman, 1986)

El Contrato de Arrendamiento.

Sobre el contrato de arrendamiento podemos decir lo siguiente, se considera según Gustavo Adolfo Marín (2004), de la siguiente forma:

Debe constituirse la modalidad contractual como aquella que cubre particularmente la importancia jurídica social, entendiéndose como contrato de la realidad, atribuida en el contrato de un inmueble arrendado, habida cuenta que este recae encima de los bienes de suma importancia, además, en el contrato de arrendamiento debe ser apreciado la sustantividad del mismo, asimismo predominando encima de cualquier texto documental, del cual exista supuestos, donde las partes, es decir los particulares plasmaron la manifestación de la voluntad contractual.

Ahora bien veamos ciertas comparaciones de las teorías en materia de desalojo según autores peruanos y extranjeros:

Debemos tener en cuenta que el tipo de desalojo en mención a nuestro título es el desalojo por resolución de contrato, este proceso es único, y su naturaleza es un proceso único de ejecución, la competencia es realizada por un Juzgado de Paz Letrado, ya que las pretensiones las cuales también fueron analizadas en la recolección de información serán abiertas a una acumulación

de pretensiones, como las de pago de rentas, cuotas y conceptos complementarios, acordados por las partes en el contrato.

En el Perú la persona con título inscrito es quien ha adquirido el bien en calidad de adquirente por un contrato de compra venta, lo cual lo convierte en único poseedor de dicho bien, aquel sujeto puede disponer del bien, para modificarlo, mejorarlo o incluso arrendarlo y es quien puede interponer la demanda de desalojo por ocupante precario en oposición al poseedor precario, quien es detentador del bien inmueble en nuestro país.

En el país de España, se encuentra una problemática social respecto a los juicios por desalojo o desahucio, a pesar que se hizo una corrección tanto la Ley de los Arrendamientos Urbanos, incluida también la Ley de Enjuiciamiento Civil, se dieron medidas de fomento y agilización procesal de alquiler, estos desde un contexto de crisis inmobiliaria debían crear mecanismos más rápidos y efectivos. Cabe notar que en estos juicios existe un acuerdo conciliatorio, por el cual el arrendatario se allanase y se comprometía a desocupar la propiedad arrendada en un tiempo determinado, en caso de incumplimiento el juez homologa dicho acuerdo, dando paso al proceso de desalojo. (Ley 19/2009, Ley de Enjuiciamiento Civil).

Como vemos en vista de nuevos modelos extranjeros en nuestro país se pronunció un mecanismo de tratamiento en los contratos de arrendamiento, anticipando a los arrendatarios que deben desocupar inmediatamente el predio por conclusión del contrato o por falta de pago, hablamos de la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, este es un acuerdo que se expresa dentro del contrato de arrendamiento.

En Argentina a partir de su promulgación de la Ley 25.488, por aquellos casos de cuotas que no fueron pagadas y los de vencimiento de contrato de arrendamiento, donde existe causa suficiente para el proceso de desalojo según la incorporación del articulado al código procesal civil argentino y a su código comercial, busco corregir largos procesos de desalojo, siendo este inmediato, la cual antes duraba más años. Respecto a su aplicación según su

Artículo 648° bis del Código Nacional, se impide que el inquilino interponga trabas en el proceso, ya que su objetivo de este es demorar el juicio y continuar con el uso de la propiedad. Es por ello en medida de evitar abusos o generar protección al inquilino se incorporó una medida disuasiva como garantía el cual tiene relación con el valor del alquiler y el pago como multa pecuniaria.

Por otra parte respecto a los artículos del código procesal civil de Argentina Artículo 667° protege al arrendador frente dilaciones procesales que se presenten, asegurándole el pleno ejercicio del derecho del propietario, el de la propiedad y es el articulado 684°, quien da la posibilidad de ampliar el desalojo por caución real. (Ley 25.488 “Desalojo por falta de Pago o Vencimiento del Contrato. Desocupación Inmediata”).

Por ello dejamos claro que no buscamos incorporar un artículo en el Código Civil, sino, llegar a mostrar las deficiencias en el proceso de desalojo al momento de incorporar un precedente vinculante que no cumple su objetivo de mantener la uniformidad de criterios entre los jueces, quienes al final son ellos los que aplican dicho precedente en el proceso.

De acuerdo al Artículo 911° del Código Civil el ocupante precario es aquel sujeto que carece de título jurídico, incluso también considerado título social revocado por propia naturaleza, y el proceso de desalojo es pues el proceso en vía sumaria la que exige la devolución del bien inmueble sin tocar los temas de propiedad u otros derechos reales. Además se puede decir que la doctrina interpreta que el desalojo procederá frente aquel que posee con el permiso del propietario, aquel que no tiene calidad de propietario.

De acuerdo a un comentario, el Presidente de la Cámara Inmobiliaria de Argentina, Héctor D’Odorico señala que este procedimiento es ventajoso y confía en que esto va dar al mercado un poco más de confianza y tranquilidad a la hora de alquilar una vivienda (Defiendanse.com, 2014, parr. 10).

Del mismo sentido, en nuestro país en la actualidad se ha realizado cambios al Código Procesal Civil, “agilizando más el proceso de desalojo actual”, donde solo para procesos de desalojo por resolución del contrato o por fenecimiento del contrato o por falta de pago que es la causa del proceso mismo, cumpliendo las exigencias de la norma y además siendo registrado en un Registro de Deudores Morosos. Además, por la Ley N° 30201, se pone en vigencia la cláusula de allanamiento a futuro suscrito en el contrato de arrendamiento, como exigencia que posibilita la restitución inmediata de predios arrendados.

Como se mencionó anteriormente es el arrendatario quien se compromete expresamente a contradecir u oponerse dentro de un juicio a futuro por desalojo, desocupando el inmueble inmediatamente. Lamentablemente este precepto jurídico sirve en casos de arrendamientos posteriores quienes mantienen conocimiento de esta cláusula, sin embargo en la actualidad sean ido dilatándose los procesos injustificados, no devolviéndose el inmueble, sacando en desventaja al titular de la posesión.

Tal como menciono Julio Pozo, la posibilidad de incluir esta cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, que facultara a los arrendadores a un procedimiento especial de desalojo, se trataría de una suerte de subprocedimiento especial de desalojo creado para tratar de brindar mayor protección al arrendador (Actualidad Civil, 2014)

Como se mencionó por el autor se habilitara un procedimiento especial para estos casos donde el contrato de arrendamiento haya incluido esta cláusula, sobre todo en casos donde el mismo contrato debe ser inscrito en registros públicos, para tener su validez bajo sanción de nulidad, pero ¿Qué pasaría si el contrato de arrendamiento en su mayoría es solemne? sobre todo en aquellos casos donde el contrato de arrendamiento anterior fue inscrito sin su producción de esta cláusula, debemos tener bien claro que las técnicas jurisdiccionales han encontrado salidas inesperadas para este caso

de eventos controversiales, pues es el Estado quien no deja de brindar tutela judicial para resolución de futuros casos.

Para el apoyo de ciertas teorías, pasemos a revisar las siguientes doctrinas nacionales, que nos muestran una figura a fin de los procesos de desalojo por ocupante precario, debido a que es necesario recordar que aspectos son netos a la naturaleza procesal de una demanda de desalojo por ocupante precario y cuando es una demanda de desalojo por resolución del contrato:

Según Gonzales Barrón (2009) un pequeño sector afirma que el ocupante precario es considerado como un poseedor inmediato, siempre que exista una relación de precariedad entre el sujeto concedente y el sujeto precario amparada por un título social, que le permitirá a el sujeto precario poseer el bien por simple tolerancia o libertad. Esta postura ha asociado al precario respecto del artículo 911 del Código Civil como la figura del precario romano, donde se hacía referencia a un sujeto al que se le permitía ocupar un inmueble por un tiempo indeterminado y que este tenía que devolverlo a su dueño, apenas él se lo exigiera.

Otra postura como la de Jorge Avendaño (1988), sostiene que el precario del Código Civil es considerado un tipo de posesión ilegítima, en relación al Art. 906 del Código Civil, donde se señala que no existe mayor distinción entre ambos caracteres de los sujetos, en tanto los efectos de la posesión sin título devenía en precaria y la posesión afectada por un vicio, era considerado ilegítima, ambos son muy similares, pero el poseedor no tiene derecho a la posesión del bien. Asimismo, hay quienes consideraban que el precario fue una categoría procesal, como lo asegura Martín Chauca (2006), donde confirma que solo se puede analizar a través de un proceso de desalojo que la legitimidad o la ilegitimidad de la posesión sería dentro de un plano distinto. De acuerdo a esta postura, todo proceso de desalojo consistiría solamente en un preexamen sobre quien tendría el mejor derecho, por lo que al finalizar el proceso, lo que se decida allí no deberá afectar en nada lo que se pueda ver en otro proceso más largo.

Otro sector de la doctrina, con apreciación de Aníbal Torres (2005) donde parte de una interpretación a contrario sensu del artículo 911 del Código Civil y determina que, a diferencia del precario, el poseedor ilegítimo si cuenta con un título, aun cuando este es inválido. En atención a esta distinción, se concluye que no es lo mismo posesión precaria que posesión ilegítima.

Para una mejor valoración de los criterios teóricos antes analizados, en base a la construcción de una unidad temática relacionada al tema de tesis, analizaremos los principios fundamentales, que son piezas fundamentales, orientadoras de la acción procesal en este trabajo. Los principales principios que se desarrollaran a continuación son la base de nuestro título de investigación, ya que tanto principios como derechos se ven afectados por el Pleno Casatorio mencionado. Los principales principios analizados son:

Ius Utendi.

Es decir aquí el sujeto en calidad de propietario puede dar uso del bien o servirse del mismo, como servicio del cual puede proporcionar una utilización a fin de manera inmediata. Debemos recordar que existiría un problema cuando los titulares de otros derechos, hagan recaer sobre el bien, derechos que son distintos al de dominio. Esta constituye de por sí el objeto de un derecho.

Ius Fruendi.

Es el principio que nos posibilita para apropiarnos de los frutos y los productos que ofrece el bien. Aquí el propietario usuario del bien, tiene también la calidad de usufructuario, ya que la propiedad es una fuente de derechos, conectada con el principio de Ius Utendi, por el grado de dominio que el usuario manifieste sobre la cosa o el bien.

Ius Abutendi.

Podemos decir que es una facultad de abuso o disposición material sobre el bien, ya sea para destruirla, transformarla o incluso degradarla. Podemos ver

que tiene limitaciones en ciertos aspectos de la protección del propietario, ya sea como privar la administración sobre el predio) en busca de una medida cautelar del derecho frente a terceros.

Predictibilidad.

Según fuente nacional, es conocida como uno de los principios precursores al desarrollo de la seguridad jurídica, bien conocida por la certeza en el desarrollo de los procesos, buscando disminuir las emisiones de sentencias discordantes y contradictorias frente a realidades o situaciones similares en el país, con el objeto de generar confianza en la ciudadanía sobre el sistema de justicia que imparte los juzgados, salas y demás órganos competentes en el país.

Uniformidad.

Para el caso concreto el objeto de este principio es el establecimiento de requisitos similares para todo trámite similar, teniendo en cuenta que el beneficio no solo será a favor del ciudadano sino también a la administración judicial, pues supone un uso más eficiente entre los criterios de los órganos jurisdiccionales.

Para un mejor entendimiento del punto sobre teorías relacionadas al tema, pasaremos a definir ciertos preceptos jurídicos, que serían necesarios dentro de nuestras unidades temáticas y nuestra categorización:

Los Principios de la Propiedad.

Son aquellos principios comprendidos por la ley, aquí la constitución asegura la libertad de adquirir el dominio de toda clase de bienes, como el de la propiedad, mientras la ley establece los modos de adquirirla, respecto al uso, goce y disposición. Algunos autores mencionan que estos principios son facultades materiales inherentes al dominio de la propiedad.

Derechos del Propietario.

Los derechos más comunes típicos en nuestro código civil e incluso en la constitución política, serían la de cercar el inmueble, hacer un deslinde entre los vecinos, para establecer un línea divisoria entre los predios. Entre estos derechos se sirve también el derecho de la posesión sobre la propiedad, nace con las facultades o principios ya mencionados.

Proceso de Desalojo.

Es una clase de herramienta legal (Acción posesoria), por el cual el sujeto demandante en su calidad de arrendador puede obligar al arrendatario a abandonar la propiedad de este. Esta acción procesal resulta necesaria cuando exista causa de violación a los términos legales inmersos dentro del contrato de arrendamiento, tales como falta de pago o por daños causados en el inmueble.

Resolución del Contrato de Arrendamiento.

Aquí la resolución de un contrato se puede dar mediante el acuerdo de ambas partes, es decir los sujetos de la relación contractual ponen fin al contrato de arrendamiento mediante la expresión mutua de extinción, o también puede ser mediante la vía judicial cuando los sujetos no están de acuerdo en alguna controversia.

Contrato de Arrendamiento.

Este tipo de contratos son considerados contratos típicos, ya que están considerados en la regularización de la legislación. Tienen tres elementos esenciales, el objetivo, sobre el cumplimiento de las prestaciones mínimas, el subjetivo, sobre las cualidades de los agentes intervinientes en el contrato y el elemento causal, lo que las partes persiguen, si bien es cierto aquí hare una aclaración, si bien es cierto la causa típica de las partes dentro de un contrato de arrendamiento son la transferencia de la posesión del bien ¿Porque hay instancias

que consideran que mediante una demanda de desalojo lo que se pide es la restitución del bien y no la restitución de la posesión del bien?

Posesión.

Sera considerado un poder de hecho ejercido sobre un bien, para materia de investigación, sobre un bien inmueble en este caso. Los poseedores pueden ser tanto personas naturales como personas jurídicas, y su objeto sobre ese poder debe ser ejercido sobre bienes materiales o corporales.

Pleno Casatorio Civil.

El nacimiento de los plenos dio origen a una solides de los precedentes vinculantes por así decirlo. Estos plenos son convocados para emitir una sentencia, a través de un dictado de reglas, incluso supuestos por los cuales se resolverá un caso en concreto, partiendo de la naturaleza del proceso de este, sin llegar a ser desnaturalizada. Dentro de esta se mantiene un fragmento que considere vinculante a los demás casos.

Precedente Vinculante.

Es un herramienta orientadora a resolver casos concretos de una misma forma, como un objeto de análisis, por así decirlo, ya que su naturaleza se manifiesta a través del tiempo como una forma de solución a diversas causales. Existen discusiones aun sobre su definición, pero se tiene entendido que gracias al common law se ha establecido reglas para su uso, ya que por lo general no es vinculante en ciertos casos, y los juzgados, salas y tribunales se pueden apartar de ella.

Naturaleza Procesal.

Si bien es cierto existe diferentes teorías de la naturaleza jurídico procesal, su concepción es diferente al fin que este persigue, en este caso me centrare más en el objetivo que tiene esta, el de impartir justicia material de manera efectiva a cada caso concreto a través de los órganos competentes en

la materia procesal, porque cada caso tiene un mecanismo especial, para el desarrollo del proceso mismo, ya que veremos que se es exigible la calidad de las decisiones que los órganos desarrollen, tanto en la motivación y medios para resolver la causa del problema.

Todas estas concepciones son parte del entendimiento del autor, ya que estos elementos son indispensables para el desarrollo del siguiente punto.

1.4. Formulación del Problema

Para ello Ramos (2007), afirma que el problema dentro de una tesis sería el núcleo central de toda investigación y tanto la funcionalidad como formulación del problema estará directamente relacionado con el tema que se eligió.

Por su parte Bernal (2006), explica que dentro de una investigación, el problema será todo aquello convertido en objeto de reflexión por el cual se percibirá la necesidad de conocimiento, por lo que se deba estudiar.

Hernández et al. señala para ello, que la realidad de planteamiento del problema, debe afinarse y elaborarse de manera exigente la formalidad de la idea de investigación (2013).

Es por ello que Azar y Silar (2006, p. 67), definen al problema como aquella pregunta que se formulara el investigador para poder ser desarrollada a través de una investigación, por lo que la formulación de un problema será planear una cuestión que no ha sido resuelta. El planteamiento del problema debe generar una posibilidad de realización en cuanto a la prueba empírica o la recolección de datos, haciendo que sea factible la observación, dentro de la realidad o dentro de nuestro entorno (Hernández, Fernández y Baptista 2007).

Pero como dice Méndez (citado por Bernal, 2006, p. 85), el problema está formulado por el investigador, dictaminando o haciendo una especie de pronóstico sobre la realidad del problema, donde este pronóstico se planteará mediante una formulación de preguntas que estarán orientadas a dar una respuesta al problema de investigación.

En ese sentido, “[...] La pregunta general debe recoger la esencia del problema y, por tanto, el título del estudio (Bernal, 2006, p. 86). Sin embargo cuando nosotros planteamos un problema muy amplio y general, debemos usar las interrogantes que serán destinadas a resolver problemas en específico, porque al realizarlo en su totalidad se produciría una distorsión (2006).

Haba (2007), “menciona que los juristas realizan unas actividades intelectuales de tipos muy distintos, el autor describe nada menos lo que puede requerir respectivamente emplear métodos diferentes, incluso unos provenientes de otras disciplinas de las ciencias sociales”.

[...] Asimismo, los estudios del Derecho requieren de la investigación documental y empírica con el objetivo de obtener datos o información para analizarlos y tomar decisiones adecuadas, resolver problemas, conocer nuevas teorías y sus desarrollos, profundizar aspectos de la realidad socio-jurídica, conceptos e ideas, revisar documentos y textos existentes utilizando la artesanía intelectual, crear nuevos enfoques metodológicos, vincular la teoría con la práctica o el deber ser con el ser o realidad social, evaluar la eficacia de la norma jurídica, diagnosticar y conocer el derecho y sus transformaciones (Álvarez, 2003, p. 323).

Rodríguez (2012), “indica que el Problema que genera el Investigador al recabar datos en la investigación, se considera como un vacío en la parte cognoscitiva del investigador, y esta apertura la necesidad de encontrar la forma de resolver este desconocimiento, utilizando herramientas que permitan resolver el problema de manera acertada”.

“En investigación, problema es todo aquello que se convierte en objeto de reflexión y sobre el cual se percibe la necesidad de conocer y, por tanto, de estudiar, buscando una respuesta que resuelva algo práctico o teórico” (Bernal, 2010).

Para ello nos haremos las siguientes preguntas, a fin de poder llegar al problema principal de nuestra investigación:

¿Qué tendría que hacer el Estado para que un precedente vinculante no afecte indirectamente los derechos del propietario? ¿Cómo y en que

situaciones se desnaturaliza el Cuarto Pleno Casatorio? ¿Por qué se discute la tutela de la posesión frente la tutela de la propiedad? ¿Cuáles son las alteraciones que sufren las demandas de desalojo por resolución del contrato y por fenecimiento del contrato? ¿El precedente vinculante es considerado fuente del derecho? Y ¿Cómo es que ella altera la naturaleza procesal?

A propio criterio de investigación, se entenderá al problema de investigación como aquel vacío dentro del entendimiento del investigador, provocando con ella, la necesidad de resolver por medio del desarrollo de actividades, las cuales faciliten transformar los hechos ya existentes, a una sola finalidad, aun solo objetivo, el de resolver el problema. Por ello esta tesis tendrá como finalidad, demostrar que el Cuarto Pleno Casatorio se presta hoy en día como una herramienta estratégica de parte del demandado, como agente de la vulneración de los derechos del propietario, así como aquellas implicancias sobre la delimitación de la jurisdicción en el proceso sumarísimo de desalojo y la desnaturalización que incurre el Cuarto Pleno Casatorio, al poner solución a un problema entre privados, perjudicando los derechos del propietario.

Problema General

¿De qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016?

Problemas específicos

Problema Específico 1: ¿De qué manera el cuarto pleno casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por resolución del contrato, en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016?

Problema Específico 2: ¿Cuál es el tratamiento que los magistrados y especialistas aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de

desalojo por resolución del contrato, teniendo en cuenta la cuantía del proceso y la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio es otra realidad?

1.5. Justificación del estudio

Respecto a la justificación de la investigación, Bernal señala “Toda investigación está orientada a la resolución de algún problema; por consiguiente, es necesario justificar, o exponer, los motivos que merecen la investigación. Asimismo, debe determinarse su cubrimiento o dimensión para conocer su viabilidad” (2006, p. 103).

Hernández et al. (2013) manifiesta “Una investigación se justifica explicando por qué es importante o necesario realizarla [...]. Una investigación se justifica por diversos motivos: tal vez ayude a resolver un problema, a formular una nueva teoría o a generar nuevas líneas de investigación”.

Ackoff indica que (citado por Zelayaran), “El propósito de la investigación debe ser debidamente justificado, respecto a su conveniencia, relevancia social, implicancias prácticas, valor teórico y utilidad metodológica” (Zelayaran, 2009, p. 204).

Es por ello que la elaboración del presente trabajo posee una justificación teórica, debido a que tiene el propósito de dar a conocer mediante el adecuado uso del derecho comparado, ya sean jurisprudencias o doctrina que países europeos y latinoamericanos han formulado respecto a la aplicación de precedentes vinculantes y de la posesión precaria, asimismo, este trabajo posee una justificación metodológica ya que propondrá ciertos mecanismos de control para la correcta aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que ampara la predictibilidad y uniformidad de los criterios.

Al respecto, Bernal (2006. p. 103) explicad sobre la justificación teórica: “En investigación hay una investigación teórica cuando el propósito del estudio es generar reflexión y debate académico sobre el conocimiento existente, confrontar una teoría, contrastar resultados o hacer epistemología del conocimiento existente”.

Dentro de nuestro sistema jurídico se protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vía jurídica, ya sea por el dominio, el de acción reivindicatoria y por la posesión, usando las ya conocidas acciones posesorias como la tenencia, los interdictos, el uso por el juicio de desalojo. Pero aplicando el cuarto pleno casatorio, la concepción de la posesión precaria tendrá como objeto los fines de la posesión propiamente dicha, así como en el ejercicio de los poderes inherentes a la propiedad, teniendo en cuenta que estas posturas estaban hechos para otra realidad jurídica.

Agrega Bernal, “Si en una investigación se proponen nuevos paradigmas o se hace una reflexión epistemológica, se tiene una justificación eminentemente teórica, aunque al implementarla se vuelve práctica (...)” (2006, p. 104).

Es por ello que también debe considerarse que no hay un punto que establezca cuando en materia del proceso de desalojo por ocupante precario resulta vinculante en procesos distintos a su naturaleza, ya que estas decisiones, no deben conllevar su desnaturalización de la misma.

Ahora bien sobre la justificación metodológica Bernal (2006, p. 104) indica “en investigación científica, la justificación metodológica del estudio se da cuando el proyecto por realizar propone nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento valido y confiable”.

Según Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. en su libro de Metodología de la Investigación (2010), sobre la Justificación de estudio afirman que:

La intención debe ser necesariamente fuerte para la justificación de la realización, buscando explicar porque es adecuado llevar a cabo la investigación, así también como poder aprovechar los beneficios que emanen de ella. Sera presumible que la resolución de un problema genere una construcción de una nueva teoría.

El presente trabajo tiene una justificación metodológica por cuanto en su ejecución se empleó diversas técnicas de investigación e instrumentos

existentes; como, por ejemplo, análisis de fuente documental que permitió recoger, procesar y analizar la información de libros, revistas, artículos y las principales sentencias de otros juzgados delimitaron en razón a estos casos concretos con relación al tema investigado. Se utilizó también las entrevistas a expertos con el propósito de conocer sus opiniones sobre el tema de investigación. Se recurrió a la técnica de análisis del derecho comparado, de gran utilidad, debido a que no existe regulación expresa sobre el tema de investigación. En esta etapa de desarrollo de tesis, resulta de gran importancia social en el ámbito jurídico, ya que resolviendo el problema actual sobre el tratamiento que reciben los procesos de desalojo por resolución del contrato o por fenecimiento de contrato, en relación a la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, además en mérito de la protección a los derechos del propietario, dejando de lado la discusión de la delimitación del proceso en sí, brindara nuevos aspectos de investigación, ya que por problemas de tiempo y alcances materiales, no se pudo profundizar aspectos legales de otro de los supuestos de ocupante precario.

Por su parte la justificación práctica al respecto Bernal (2006, p.104) explica “Se considera que una investigación tiene justificación practica cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema o, por lo menos, propone estrategias que al aplicarse contribuirían a resolverlo”.

Muchos de los arrendadores hoy en día tienen el problema de no recuperar la posesión sobre su propiedad debido a la comprensión del Cuarto Pleno Casatorio dentro del proceso, haciendo que muy aparte de alegar la devolución de la posesión prestada al arrendatario, sea devuelta la restitución de la propiedad a su legítimo dueño, en la práctica por las constantes dilataciones que hace el demandado en los procesos de desalojo, lo cual vulnera sus derechos titulares del propietario. En la actualidad un propietario cuando decide arrendar su propiedad para que la tenga físicamente el usufructuario y este no cumpliera en restituirla al finalizar el contrato de arrendamiento en el tiempo establecido o por el incumplimiento del contrato de

arrendamiento de acuerdo a las causas señaladas en nuestro código procesal civil; queda claro que al considerar la restitución del bien, se está activando uno de los supuestos establecidos dentro del Cuarto Pleno Casatorio, originando que este se haya convertido un problema social, el cual consiste en la demora de la restitución de la propiedad.

1.6. Objetivos

Bernal (2006, p. 93) explica “(...) los objetivos son los propósitos de estudio, expresan el fin que pretende alcanzarse; por tanto, todo el desarrollo del trabajo de investigación se orientara a lograr estos objetivos”.

Asimismo, señala “Puesto que todo objetivo implica la acción que se desea lograr, entonces es importante tener en cuenta que al redactar los objetivos de la investigación deben utilizarse verbos en infinitivo” (Bernal, 2006, p. 93).

A continuación, Bernal (2006) manifiesta “El objetivo general debe reflejar la esencia del planteamiento del problema y la idea expresada en el título del proyecto de investigación” (p. 96).

[...] Todo argumento de investigación empieza por una afirmación o hipótesis, la que va acompañada de las razones y la evidencia que le sirven de apoyo. Junto a estas razones y evidencia, el argumento tendrá que anticipar y reconocer las posibles objeciones a la afirmación hecha y dar respuesta a cada una de éstas (López, 2011, p.237).

[...] En efecto, en el campo metodológico, los manuales disgregan el método científico para hacerlo “más fácil” y realizable por personas comunes que recién se inician en la investigación. Se presentan acá las nociones de planteamiento, formulación, objetivos, delimitación, marco teórico, justificación, hipótesis, variables, población y muestra (Sánchez, 2011, p.327).

[...] Rivero (2008) manifiesta que, los objetivos representan las acciones concretas que el investigador llevará a cabo para intentar responder a las

preguntas de investigación y así resolver el problema de investigación. Se puede notar que todos los subtítulos hasta ahora señalados tienen una consistencia entre sí (coherencia interna), por ello, los objetivos deben ser concretos, claros, realistas y modestos, en la medida en que realmente reflejan la contundencia del investigador en su intención de aportar en el conocimiento del objeto de estudio (p.29).

Por ello, se plantea en la presente investigación como objetivos, tanto general como específicos, aquellos fundamentos que logran la realización del presente problema.

Objetivo Principal

Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.

Objetivos específicos

Objetivo Específico 1: Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por resolución del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

Objetivo Específico 2: Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por resolución del contrato, teniendo en cuenta la cuantía del proceso y la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio.

1.7. Supuestos Jurídicos

Sarlo (2003), “menciona que la hipótesis inicial no refiere a la investigación empírica del derecho, la cual se da como sociología jurídica o como análisis del discurso de matriz lingüística”.

Por tanto, para la realización de los supuestos se tomará en cuenta aquellos fundamentos que den una posible respuesta a las interrogantes que se formulan.

Para Roberto Hernández Sampieri (2014), “las Hipótesis, son las guías de una investigación con ellas indicamos que tratamos de probar, son respuestas provisionales a nuestra pregunta de investigación” (p.105).

Para Zelayaran (2009), “Se entiende por hipótesis, en su sentido general, toda suposición o conjetura verosímil, destinada a ser comprobada mediante la investigación científica, en cualquier área de la realidad natural, social o jurídica” (p. 228).

Supuesto Principal

Existe una necesidad de una modificación respecto al segundo supuesto que se establece en el Cuarto Pleno Casatorio, siendo un precedente vinculante a futuros procesos, ya que ampliaría los horizontes legislativos y ayudaría que los plenos logren su razón de ser, de los cuales existen supuestos suficientes para determinar que este segundo supuesto de ocupante precario condiciona y vulnera los derechos del propietario, teniendo en cuenta que existe una responsabilidad en el uso y aplicación (siendo esta una falta administrativa, constitucional y civil), ya que los jueces, en su gran parte especialistas judiciales buscan justificar sus decisiones en la doctrina jurisprudencial constituida en el mismo pleno.

Supuestos Específicos

Supuesto Específico 1: De acuerdo a un análisis breve de dos sentencias donde existe aplicación del cuarto plano casatorio se han generado afectaciones a los propietarios, respecto a la interpretación y uso del segundo supuesto de ocupante precario, porque este se presta a una errónea aplicación de la misma, siendo necesario incluso una capacitación respecto a que la naturaleza procesal no es la misma a aplicar, porque en las demandas de desalojo por ocupante precario, no hay discusión de la posesión.

Supuesto Específico 2: Contemplando que el mayor margen de predictibilidad que asume el carácter obligatorio en este Pleno Casatorio, también debe responder cada caso concreto desde la formación de su naturaleza y la cuantía del proceso de desalojo, dentro de los casos de ocupante precario, ya que el ejercicio de la acción posesoria sobre demandas de desalojo por resolución del contrato, incluso en aquellas por fenecimiento de contrato deviene en desuso, buscando no adoptar la abstracción y la generalidad propia de los preceptos jurídicos de nuestro país.

II. MARCO METODOLÓGICO

2.1. Tipo de Investigación

Según, Valderrama, S. (2015), señala que el tipo de estudio “alude a la clasificación de la investigación”. Ello quiere decir que en el marco metodológico existen diversos tipos de estudio que permite llevar a cabo la investigación.

Esta investigación recayó en el enfoque cualitativo, ya que hemos recolectado informaciones y datos suficientes que nos ha ayudado a describir el fenómeno que es elemento de este estudio.

“Deberá precisarse que el enfoque cualitativo tuvo por finalidad identificar de forma amplia las realidades, su estructura del porqué de un comportamiento o manifestación” (Martínez, 2006).

Este tipo de investigación puede traernos nuevas formas e ideas de manera abierta a nuevos descubrimientos y planteamientos, para estar preparados con una buena convicción.

2.1.1. Tipo de Estudio

La investigación será básica, porque persigue un fin puramente cognoscitivo, en pocas palabras, busca el incremento del conocimiento científico, relacionado con algún sector de la realidad, fundados y válidos intersubjetivamente. Esta investigación, está destinada a la estructuración y formalización de las llamadas ciencias puras, las cuales constituyen la organización del conocimiento, relativos a diferentes fenómenos, tanto de la naturaleza de la sociedad o, particularmente, de la realidad socio-jurídica (Clelland, s/f.).

Nuestro tipo de estudio es Descriptivo ya que se “tiene como fin, realizar un análisis del estado del objeto de estudio, habiendo determinado las características y propiedades de esta”. (Centro de Investigación Cesar Vallejo, 2014)

2.2. Diseño

El término diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea. El diseño señala al investigador lo que debe hacer para alcanzar sus objetivos de estudio y de los recursos con que se cuenta (Hernández y Fernández 2007, p. 98).

Se utilizó un diseño fenomenológico porque se buscaba entender las experiencias de personas sobre un fenómeno o múltiples perspectivas de éste, de las cuales se ha recolectado datos en un momento determinado. Se ha desarrollado la fenomenología hermenéutica en la presente investigación porque se concentra en la interpretación de la experiencia humana y los textos.

“Este diseño ha caracterizado íntegramente el objeto de nuestro estudio, señalando sus causas y sus efectos en su interacción con otras cosas, fenómenos o procesos sociales. La explicación de las causas de algún fenómeno o proceso” (Zelayaran, 2009).

[...] La Fenomenología es un método que hace viable entender el mundo vital del hombre, mediante la interpretación totalitaria de las situaciones cotidianas, de modo que cada percepción es un objeto lógico que corresponde no sólo al momento percibido, sino que también tiene una dimensión histórica. Para el método fenomenológico, la percepción no es un hecho instantáneo, sino que tiene cierta duración, comprende el presente y pasado que acaba de pasar, cuya resonancia ulterior es comprensible, haciendo que el ser humano entienda el pasado, presente y futuro (Gutiérrez, 1986).

2.3. Caracterización de Sujetos

Los sujetos a quienes se les hizo partícipe en la presente investigación dado a su carácter, fueron variados, como Especialistas Judiciales de Paz Letrado y en Juzgados Especializados en Materia Civil y los Magistrados en materia Civil, debido a la fuerza que tienen los precedentes vinculantes, así como los conocedores de la materia, dichas entrevistas estuvieron enfocadas a demostrar nuestros supuestos.

CARACTERIZACION DE SUJETOS

SUJETO	PROFESIÓN	PERFIL	CARGO ACTUAL	AÑOS DE EXPER.
DUVEL RENE CANCHAPOMA AQUINO	ABOGADO	ESPECIALISTA ENDERECHO CIVIL	ESPECIALISTA DE JUZGADO CIVIL	4 AÑOS
FERNANDO MARTIN FLORES MENDOZA	ABOGADO	ESPECIALISTA EN DERECHO PROCESAL		
DORIS VEGA ROJAS	ABOGADA	ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CIVIL	ESPECIALISTA DE JUZGADO DE PAZ LETRADO	10AÑOS 4 AÑOS
DENNIS LARA VERASTEGUI	ABOGADO	ESPECIALISTA EN DERECHO CIVIL		
NANCY ELENA MACCHA MALLQUI	ABOGADA	ESPECIALISTA EN DERECHO CIVIL	ASISTENTE DE JUEZ DE JUZGADO CIVIL	3 AÑOS
MILKA FATIMA CALDERON QUESADA	ABOGADA	ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CIVIL	JUEZ DE JUZGADO DE PAZ LETRADO	1 AÑO

2.4. Población y Muestra

La población es considerado como aquel conjunto de sujetos con ciertos caracteres que van a ser materia de investigación. La muestra por su parte, es considerado como la numeración de casos reducidos que serán observación de análisis.

Es decir, la población de esta investigación está compuesta por una cantidad proporcional de resoluciones y sentencias – Sentencias de Vista dentro del distrito Judicial de Mi Perú – Corte Superior de Justicia de Ventanilla

Se ha visto la necesidad de una muestra de expertos entrevistados, sujetos especialistas en la materia del proceso de desalojo por resolución del contrato, dentro del distrito Judicial de Mi Perú – Corte Superior de Justicia de Ventanilla. La muestra es de carácter no probabilístico porque no ha tenido ninguna función en su elección, así como la muestra por conveniencia, ya que su función va de acuerdo a las características que hemos sustentado.

2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

De acuerdo a Muñoz (1998), La técnicas de recolección de datos son usados para la extracción de datos, donde se desarrolla el investigador con cierto vinculo al patrón que se tiene, incluso nos sirve para la recolección de información de los precedentes anteriores.

Las técnicas son un conjunto de mecanismos, medios, estrategias, declarados como sistemas para recolectar y transmitir datos, apoyando al investigador a seleccionar y elegir herramientas adecuadas para operativizar cada etapa del trabajo de investigación.

Para el desarrollo de la presente tesis se han empleado, las siguientes técnicas de recolección de datos más comunes para la información del desarrollo de tesis, explicaremos brevemente su definición para dar paso a los instrumentos usados en la presente investigación.

La Bibliografía: Es la descripción de los datos de libros, que se han utilizado en la presente investigación, para recabar información relacionada al tema de análisis.

Es correcto utilizar el contenido de escritos, ya sea para citar dentro de un trabajo o para colaborar con la investigación, siempre que se cumpla con nombrar el escritor de los conceptos mencionados.

Entrevistas: Según Muños (1998), lo define como “Como una forma de captar las opiniones y criterios de la persona que ha sido encuestada, para que, de acuerdo a ello, se interprete lo conveniente para la investigación”.

Esta entrevista fue dirigida a los operadores del sistema judicial, los litigantes solo ofrecieron opiniones así como las personas que recurrieron a las sedes judiciales de ventanilla, con el fin de enriquecer este proyecto de investigación.

[...] Para Ezequiel Ander-Egg (citado por Zelayaran), la entrevista como técnica de recopilación de datos, puede emplearse desde la simple libre conversación hasta la interrogación estandarizada, que tiene una estructura más compleja. En ambos casos se usa una guía de orientación, que puede ser un formulario de preguntas o un bosquejo de cuestiones, destinados a orientar el diálogo (Zelayaran, 2009).

A través de esta técnica se formuló preguntas a 6 especialistas sobre las implicancias del Cuarto Pleno Casatorio Civil a los cuales se les realizó 5 preguntas de tipo abierta que se elaboraron a partir de la formulación de subpreguntas a los problemas y teniendo en cuenta nuestros supuestos.

Los principales Instrumentos desarrollados en la presente investigación, de las cuales solo dos han tenido un carácter formal del caso exigido por el protocolo de investigación de la universidad, son las siguientes:

Análisis de documentos: Esta técnica nos permitió analizar la doctrina nacional y extranjera sobre el tema de investigación: “**Los Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio**”, para ello se realizó una búsqueda de datos en los Recursos Digitales del Campus Virtual de la Universidad César Vallejo, del Tribunal Constitucional y la Biblioteca Nacional, bases de datos en el internet principalmente Multilegis EBSCO, VLEX y luego se procedió a su análisis.

[...] Es un procedimiento necesario en todo trabajo de investigación científica. En algunos estudios resulta ser el principal procedimiento, de acuerdo con la naturaleza del problema de investigación. La selección del material documental a recopilar depende de las habilidades del investigador, de su experiencia y capacidad para descubrir los indicios que muestren la importancia de determinados documentos. En ésta tarea, lo fundamental es tener siempre en consideración la finalidad de la investigación lo que permitirá apreciar el valor del documento (Zelayaran, 2009).

Análisis del Derecho Comparado: A través de este tipo de técnica se analizó la legislación extranjera respecto al tema del trabajo de investigación titulado “Los Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por resolución del contrato (Dentro de las formas de resolución del contrato estaría dentro los proceso de Desalojo por Fenecimiento de Contrato) a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016”.

Análisis de Marco Normativo: Con ella hemos buscado revisar la competencia normativa de nuestro país, interpretando el marco normativo, y además construyendo ideológicamente con ello una mayor información para el desarrollo de nuestras discusiones, observando de manera directa las interacciones de estas normas con los problemas que acarrea el Cuarto Pleno

Casatorio. Todo ello relacionado con el objeto de estudio, a su vez con la naturaleza del problema mismo.

Análisis Jurisprudencial y análisis de Casos: Estas técnicas nos permitieron recoger, procesar y analizar la información obtenida a través de una sentencia del 1º Juzgado de Paz Letrado de Lurín con el Exp. 297-2014 el cual se declara la improcedencia de la demanda después de la audiencia única, el análisis de casos es respecto a una apelación en el 3º Juzgado de Paz Letrado de Barranco y Miraflores con el Exp. 2590-2012, donde se observa la participación del Cuarto Pleno Casatorio en la resolución de un problema concreto y a la transgresión indirecta a los derechos del propietario, a las facultades inherentes de la propiedad.

Análisis de las Normas Internacionales: A través de este tipo técnica se analizó los instrumentos internacionales que han sido ratificados por el Perú en ciertos casos, que reconocen al precedente vinculante como un mecanismo de solución de futuras situaciones procesales. Además que, mediante la atribución que tiene el Cuarto Pleno Casatorio, esta se ha ceñido a situaciones de la misma naturaleza procesal en los procesos de desalojo por ocupante precario y no a otras de distinta realidad, como es en el caso de demandas de desalojo por resolución del contrato.

Instrumentos

“Los instrumentos son aquellas herramientas materiales utilizadas por el investigador para recabar la información necesaria” (Valderrama, 2015, p. 195). Para el desarrollo del presente trabajo de investigación se van utilizar los instrumentos de recolección de datos:

Guía de Entrevistas: Se van a elaborar preguntas en forma abierta, para que al final el entrevistado pueda con toda libertad plasmar todas las ideas que tenga sobre el tema, que se logran a partir de realizar sub preguntas a los problemas general y específicos.

Recolección de Documentos: Se va seleccionar los documentos pertinentes para los propósitos de nuestra investigación, para ello se leerá con profundidad el contenido para extraer elementos de análisis.

2.5 Método de Análisis de Datos

En la presente tesis se ha desarrollado como métodos de análisis de datos los siguientes métodos: - Método Hermenéutico, debido a que se explicó en su oportunidad respecto algunos casos en los que distintos entrevistados dieron distinta interpretación al tema, con el objeto de instruirnos hacia un camino de la investigación. - Método Sistemático, por el cual se ha analizado todas las entrevistas a las que se realizaron a diferentes especialistas tanto en el juzgado de Paz Letrado de Mi Perú y Juzgados Civiles del mismo Distrito Judicial, por lo que se interpretó los datos respectivos al instrumento aplicado, mejorando un razonamiento exquisito en la investigación. - Método Exegético, la cual nos permitió establecer significados, sobre todo nos dio un alcance respecto a las normas y reglamentos jurídicos, como es parte en la conceptualización del ordenamiento jurídico, en relación al contenido del Cuarto Pleno Casatorio.

2.6 Tratamiento de la Información: Unidades Temáticas, Categorización

Para el desarrollo de nuestra unidad temática, hemos tenido en cuenta a la participación de los expertos en el derecho civil, con ayuda de materiales bibliográficos, ellos como la doctrina, trabajos de investigación, artículos jurídicos, el Código Procesal Civil y la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como sentencias de desalojo por resolución del contrato.

De acuerdo a Rojas (2002), las categorías son los elementos por los que se dan inicio a la investigación, además es por ellas que se recopilara toda información necesaria con relación a el tipo de investigación que nos hemos planteado (p. 180).

CATEGORIZACIÓN**SUBCATEGORIZACIÓN**

Principios y Derechos del Propietario	Derecho de la Propiedad Vs Derecho de la Posesión	Ius Utendi	Uso
		Ius Fruendi	Goce
		Ius Abutendi	Disposición
Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato	Demanda de Desalojo	Contrato de Arrendamiento	Título/Vínculo
		Acción Posesoria	Desalojo/Reivindicación
		Cuantía Procesal	Determina la legitimación
Cuarto Pleno Casatorio Civil	Precedente Vinculante	Plenos Casatorios	Fuerza Vinculante
		Supuestos de Ocupante Precario	Segundo Supuesto de Ocupante Precario
		Requerimiento	Devolución del bien inmueble

El análisis e interpretación de los resultados obtenidos pertenecen a las fuentes de recopilación de datos, divididos por el nivel de aceptación que observamos en el supuesto del trabajo, lo cual nos ha permitido realizar el análisis e interpretación a un nivel científico, por el cual fundamentamos los resultados.

2.7 Aspectos Éticos

La presente investigación fue desarrollada en base a la investigación científica, teniendo en cuenta un esquema de tesis de enfoque cualitativo, según las exigencias de la universidad. Asimismo se ha desarrollado el citado según la forma de citado APA – AMERICAN PSYCHOLOGICAL ASSOCIATION (2012), e igualmente se seguirá la misma forma en el desarrollo bibliográfico.

III. RESULTADOS

3.1. Descripción de resultados de la Técnica: Entrevista

Respecto del Objetivo General: “Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016”, se han obtenido los siguientes resultados:

Teniendo en cuenta la correcta interpretación que hace el Cuarto Pleno Casatorio a los Artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, la aplicación de la misma a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes no deben ser incompatibles con su naturaleza ¿Considera Ud. Que la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil vulnera los principios *ius Utendi*, *ius Fruendi* y *ius Abutendi*, principios considerados derechos del propietario? ¿Por qué?

Existen semejanzas respecto a esta cuestión planteada:

Maccha, Flores, Vega y Canchapoma (2017), consideran que, la vulneración de los derechos y/o principios que son propios de la propiedad, son resultados de las confusiones entre lo que persigue el derecho de la posesión, involucrado consigo el Derecho a la propiedad como un derecho Constitucional, ya que son relativos ambos en un proceso de desalojo, restituir el bien.

Calderón y Lara (2017), por su parte opinan que deben diferenciarse estos preceptos jurídicos ya que los principios son cuestiones provenientes de la propiedad, y lo que consideran es que a través de los conceptos fundamentados en el pleno, son situaciones provenientes de la posesión, como factor indispensable en discusión de la restitución de la posesión.

¿Considera Ud. que el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el Cuarto Pleno Casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/Propietario) en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución del bien, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y grandes juristas aclaran que no es la restitución del bien lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión? ¿Por qué?

De acuerdo a Maccha, Flores, Lara y Canchapoma (2017), consideran que ciertamente sí, pero que en el fondo lo que se requiere es la propiedad, esto sustentado en base jurídica de las salas civiles quienes consideran en sus instancia que la restitución del bien involucra, aclarando, la posesión sobre ella. Ya que la figura de la posesión será considerada una herramienta que permita ejercer ciertos derechos sobre el bien, pero que de mala fe el arrendatario, lo aprovecha

Calderón y Vega (2017), por su parte consideran que no, porque se deben determinar ciertos parámetros de la competencia de la jurisdicción, analizando la cuantía del proceso, ya que en ciertas instancias consideran que en una demanda de desalojo se busca la restitución del inmueble y pues por otras se entiende la restitución de la posesión, la cual emana de un contrato de arrendamiento, pues es ella la que se cedió por un concepto de arriendo, por un determinado tiempo, otorgándose derechos ficticios por así decirlo.

¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario y la aplicación de este pleno casatorio, siendo de naturaleza procesal la de ocupante precario y no un carácter de restitución del bien o la posesión misma de él, debería entonces existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Vega y Canchapoma (2017), ambos aceptan que existe una distinta naturaleza procesal entre las demandas de ocupante precario y demandas de desalojo por fenecimiento del contrato, considerando que si se debe modificarse el pleno para un mejor entendimiento de las acciones posesorias.

Por su parte Lara, Flores, Calderón y Maccha (2017), opinan que debería para un mejor entendimiento de este pleno debe existir solo una ampliación, estableciendo mejores criterios que definan al ocupante precario. Distinguiendo a su vez su naturaleza procesal, frente estos casos.

Respecto del Objetivo Específico 1: Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los

procesos de desalojo por fenecimiento del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

En su opinión ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario, debe existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Afectados ya los principios y derechos, en la realidad de los casos, Vega y Cachapoma (2017), ambos aceptan que existe una distinta naturaleza procesal entre las demandas de ocupante precario y demandas de desalojo por fenecimiento del contrato, considerando que si se debe modificarse el pleno para un mejor entendimiento de las acciones posesorias.

Por su parte Lara, Flores, Calderón y Maccha (2017), opinan que no necesariamente una modificación porque perdería seriedad y firmeza los demás plenos casatorios, pero en busca del perfeccionamiento del derecho mismo deben existir criterios sólidos que generen lineamientos propios a la naturaleza procesal de ocupante precario.

¿Si existiera una modificación, considera Usted que la protección de los derechos del propietario lejos de la discusión de la titularidad, sería base para la seguridad jurídica en los procesos de desalojo?

Maccha, Flores, Vega, Lara y Canchapoma (2017), consideran que una modificación abriría puertas a la inversión privada pero desde un punto de vista aprovechador, porque siempre existe la circulación de los bienes en el mercado, cumpliendo ciertos principios en el derecho contractual, existiría mucha inversión en construcciones inmobiliarias y modernización.

Calderón (2017), por su parte considera otro punto de vista, en el cual si uno busca el perfeccionamiento de los criterios por la Corte Suprema, ya que la discusión de la titularidad, sería menester tenerla fuera del aspecto jurídico de la posesión, ya que en estos casos concretos el título sería la búsqueda de

la desposesión del bien, y la seguridad de esta buscaría salvaguardar los fines de esta.

Respecto al Objetivo Especifico 2: Establecer cuáles son los tratamiento que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato, teniendo en cuenta que la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio.

En aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, al someter a las partes por conducto sumarísimo en una demanda de desalojo por fenecimiento del contrato, ¿Se podría considerar que el segundo supuesto de Ocupante Precario conlleva a una Tutela de la Propiedad cuando este no busca la restitución del bien sino de la posesión?

Como indica Calderón Maccha y Lara (2017), opinan que se debe considerar primero que el Cuarto Pleno se aplica solo a demandas de desalojo por fenecimiento del contrato o resolución de este, segundo, no toda demanda de desalojo pasa por conducto sumarísimo y tercero la tutela de la propiedad está inmersa en todos los procesos que se considere, por ejemplo en las salas civiles se considera que mediante desalojo se pide la restitución del bien inmueble y no la restitución de la posesión.

Mientras Flores, Vega y Cachapoma (2017), consideran que debería corregirse ciertos criterios, mejorarse, para que a través de ello, se pueda dar un mejor entendimiento, ya que la tutela de la propiedad tiene un alcance diferente a la tutela de la posesión.

En la doctrina nacional, si bien es cierto en los procesos de desalojo versa la tutela de la posesión y no la tutela de la propiedad ¿No debería entonces establecerse un determinado criterio que salvaguarde los principios de predictibilidad y la uniformidad en los juzgados?

En este caso todos han concordado que si debería existir un solo criterio, a pesar de las diferencias entre sus posturas, los presentes han ido más allá de las

oportunidades que brindaría una modificación o una ampliación de los fundamentos que engloba el pleno analizado, ayudaría a establecer límites entre la tutela de la posesión y la tutela de la propiedad.

3.2. Cuadro de Análisis Jurisprudencial

**1° JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO DE LURIN – HTOS. DEVILLENA MZ. A
LT. 03 KM 32 ANT.PAN**

EXPEDIENTE: N° 297-2014-0-3003-JP-CI-01

**MATERIA: DEMANDA DE DESALOJO POR CAUSA DE RESOLUCION DE
CONTRATO POR FALTA DE PAGO**

ESPECIALISTA: LUIS ALBERTO BRUNO REYES

1.	NÚMERO DE SENTENCIA	RESOLUCIÓN NÚMERO CINCO
2.	TIPO DE SENTENCIA	SENTENCIA DECLARATIVA
3.	FECHA DE SENTENCIA	8 DE MAYO DEL 2015
4.	MAGISTRADO PONENTE	OSWALDO FRANK HUANILO PEREZ
5.	ACTOR ACCIONANTE O	MANUEL ELIAS TOLENTINO RUIZ

6.	HECHOS ELEMENTOS FÁCTICOS	O CESAR GUILLERMO VÁSQUEZ MEJÍA INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DEL CONTRATO CONTRA MANUEL TOLENTINO, REFIRIÉNDOSE LOS MONTOS QUE SE DEBÍA POR CONCEPTO DE RENTAS ATRASADAS, POR LO QUE SE RESOLVIÓ EL CONTRATO, SE MANDÓ CARTA NOTARIAL, INCLUSO SE LLEVÓ A CABO UNA CONCILIACIÓN SIN ACUERDO POR LA INCONCURRENCIA DEL DEMANDADO. LA PARTE CONTRARIA CONTESTA LA DEMANDA HASTA LLEGAR A LA AUDIENCIA ÚNICA
7.	NORMAS CONSTITUCIONALES OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO	DERECHO DEL PROPIETARIO - DEBIDO PROCESO (IMPROCEDENCIA POR COMPETENCIA)
8.	PROCEDIMIENTOS ANTERIORES	EN LA AUDIENCIA ÚNICA SE FIJAN LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS: 1. ESTABLECER LA EXISTENCIA DEL VÍNCULO CONTRACTUAL 2. DETERMINAR SI EL PREDIO QUE VIENE OCUPANDO LA DEMANDADA ES EL MISMO BIEN INMUEBLE 3. DETERMINAR SI EL CONTRATO SE ENCUENTRA VENCIDO

9.	PROBLEMA JURIDICO DE LA SENTENCIA	IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA, COMPETENCIA DETERMINADA POR LA NATURALEZA PROCESAL Y APLICACIÓN DEL CUARTO PLENO CASATORIO COMO HERRAMIENTA LIMITATIVA A LA ACCION POSESORIA
10.	DECISIÓN	IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA POR CUANTO EL DESALOJO SOLO SE TRAMITA ANTE LOS JUECES CIVILES
11.	DOCTRINA DEL CASO CONCRETO EN LA DECISIÓN MAYORITARIA (TESIS)	COMENTARIOS AL CODIGO PROCESAL CIVIL POR MARIENELLA LEDEZMA NARVÁEZ – PROCESO DE DESALOJO POR PEDRO SAGASTEGUI URTEAGA – DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL CUARTO PLENO CASATORIO
12.	COMENTARIOS Y CONCLUSIONES	EN ESTE ANALISIS JURISPRUDENCIAL, SE HA TENIDO QUE REVISAR PROFUNDAMENTE LOS HECHOS QUE SEÑALA EL JUEZ, TENIENDO EN CUENTA QUE EL CUARTO PLENO CASATORIO ES DE DISTINTA NATURALEZA PROCESAL A LA DE DEMANDAS DE DESALOJO POR RESOLUCION DEL CONTRATO

3.3. Cuadro de Análisis de Casos

3° JUZGADO DE PAZ LETRADO DE BARRANCO Y MIRAFLORES

EXPEDIENTE: N° 2590-2012-0-1809-JP-CI-03

MATERIA: DEMANDA DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ESPECIALISTA: GUISELLA CUBILLAS LUYO

ESTUDIO DE CASO ÚNICO: APELACIÓN DE SENTENCIA			DESCRIPCIÓN
HECHOS/ANTECEDENTES	COMENTARIOS/PROBLEMAS	ANÁLISIS/RESULTADOS	RESUMEN/SÍNTESIS
<p>Demanda de desalojo por Vencimiento del Contrato</p> <p>Sentencia declara Fundada la Demanda</p> <p>Mediante escrito presentado por la demandada Bertha Olleros, apela la Resolución N° 37 (Sentencia)</p>	<p>En el sexto fundamento de hecho ella menciona que en su escrito N° 19 ella adjunta una decisión de la Corte Suprema donde señala que si el contrato de arrendamiento no estuviera inscrito en los Registros Públicos será considerado el arrendatario ocupante precario</p>	<p>Concedida la apelación la sentencia de vista considera lo siguiente:</p> <p>iii) Sobre la alegación de la incorrecta aplicación del artículo 1708 del Código Civil, sobre su condición de precaria, se debe señalar que el referido artículo regula los arrendamientos de bienes que han sido enajenados, estableciendo en su inciso cuatro que cuando el contrato no ha sido inscrito el adquirente puede darlo por concluido y en consecuencia solicitarlo, lo que ha sido motivo de la presente demanda por lo dicho argumento carece de sustento; por lo demás la a quo de acuerdo al texto de la sentencia ha emitido pronunciamiento respecto de los fundamentos de hecho de la demanda y contestación.</p>	<p>Es obvio que la intención de la demandada era considerarse así misma ocupante precario, el Juzgado de Primera Instancia mantuvo que los demás medios probatorios actuados y no glosados en la sentencia no enervaban ni modificaban en lo absoluto las consideraciones vertidas en su decisión, es por ello que la sentencia de vista confirma la sentencia que declara fundada la demanda de desalojo</p>

3.4. Análisis de Marco Normativo



Cuerpo Normativo de la Constitución Política

- Artículo 139º Inciso 3 Sobre Principios de la Función Jurisdiccional

La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

Interpretación Exegética

Este artículo está relacionado con el debido proceso legal desarrollado a fin de lo establecido por la normatividad, sin desviar el ejercicio de la jurisdicción, en busca de salvaguardar la tutela jurisdiccional.

Conclusión

Debe ser considerado que esta tutela asegura a las partes su participación en el proceso de la jurisdicción predeterminada, entendida como aquel procedimiento específico para el caso concreto, a través de ciertos parámetros que la ley otorgue.

Cuerpo Normativo del Código Civil

- Artículo 923º Sobre definición de la propiedad

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.

Interpretación Exegética

Esta definición legal está relacionada con las facultades o entendidas como los principios *ius Utendi*, *ius Fruendi* y *ius Abutendi* desarrollados con el fin de atribuir o delimitar el derecho real ejercido sobre el bien, sobre la propiedad, este considerado como derecho absoluto, derecho exclusivo y excluyente respecto a terceros.

Conclusión

Debe ser considerado que una de las facultades que confiere este derecho a el propietario es la reivindicación del bien, pues en virtud a la tutela de la propiedad el propietario prueba la titularidad que tiene frente a terceros, ya que el mantiene una relación directa con el bien.

- Artículo 896º Sobre definición de la posesión

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

Interpretación Exegética

Este artículo define a la posesión como una situación en la que se ejerce un derecho tal como actúa un titular, es decir se actúan ciertos derechos sobre el bien, este ejercicio, será denominado ejercicio factico, es decir una relación con ciertos hechos que el propietario mantiene.

Conclusión

Si consideramos que el ejercicio factico de la posesión es una realidad de hechos circunstanciales que el propietario los haya tenido al transferir ciertos

derechos de posesión, no hace a el poseedor dueño y titular de la propiedad, sino más bien, aquel sujeto en relación de dependencia, tal como lo menciona el Artículo 897º del Código Civil.

- Artículo 911º Sobre Posesión Precaria

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Interpretación Exegética

Este artículo denota una clara observación, ya que la precariedad no debe determinarse por el solo hecho de falta de título o cuando este haya fenecido, ya que debe existir válidamente la ausencia absoluta de circunstancias que justifiquen el uso y el disfrute del bien inmueble.

Conclusión

Podemos concluir que todo título en mención, si este ha fenecido, como es el caso de los contratos de arrendamiento donde también es considerado el contrato un título, debemos considerar que mientras exista ese título se justificara la posesión misma del bien, pero si fenece el título de la posesión por así decirlo, se entenderá que estamos frente una posesión precaria ¿En todos sus extremos?

- Artículo 921º Sobre la Defensa Posesoria Judicial

Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.

Interpretación Exegética

Bajo mecanismos que protegen la posesión misma, estas herramientas judiciales clasificadas en acciones posesorias o interdictos deben poner en claro quiénes son los sujetos directos reclamantes a la posesión del bien.

Conclusión

Si bien es cierto estas herramientas salvaguardan ciertos derechos de posesión, debemos identificar que sujetos son los que reclaman dicha posesión sobre el bien, si la demanda de desalojo es ejecutada por el titular debemos considerar quien fue titular de la posesión, si decimos sobre el propietario, debemos hablar de quien ha detentado la posesión directa del bien inmueble, aquel quien cedió mediante contrato de arrendamiento dicha posesión.

Cuerpo Normativo del Código Procesal Civil

- Artículo 50º Inciso 6 Sobre Deberes del Juez

Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

El Juez que inicia la audiencia de pruebas concluirá el proceso, salvo que fuera promovido o separado. El Juez sustituto continuará el proceso, pero puede ordenar, en resolución debidamente motivada, que se repitan las audiencias, si lo considera indispensable.

Interpretación Exegética

De acuerdo a la normativa haciendo alusión a este deber, se debe imponer el respeto a las jerarquías de las normas, teniendo congruencia entre ellas, ellas basadas en cuestiones de hecho y de derecho. En cuanto a la motivación, este de carácter constitucional, deberá ser expuesto por razones suficientes que justifiquen su decisión, bajo la congruencia procesal.

Conclusión

Como el mismo texto normativo lo indica, existe un respeto por la jerarquía entre las normas, existe una garantía del proceso por parte de la administración judicial, cumpliendo todos los parámetros de la validez de los actos procesales. En este caso ¿Será válido usar fundamentos del Cuarto Pleno Casatorio para demandas de desalojo por resolución del contrato?

- Artículo 400° Sobre Precedentes Judiciales

La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial.

La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente.

Los abogados podrán informar oralmente en la vista de la causa, ante el pleno casatorio.

El texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso se publican obligatoriamente en el Diario Oficial, aunque no establezcan precedente. La publicación se hace dentro de los sesenta días de expedidas, bajo responsabilidad.

Interpretación Exegética

En esta normativa debemos considerar la calidad de doctrina jurisprudencial, si bien es cierto la conformación del Cuarto Pleno Casatorio como precedente vinculante, es un conglomerado de reglas establecidas por un grupo de asistentes para su elaboración, cuyo fin es la de un mejor desarrollo de la materia de desalojo por ocupante precario, reglas que establecen un mejor resultado a beneficio de las partes, sin perjuicio de oponerse a los derechos de del demandante, partiendo de que los precedentes se vinculan con diferentes órganos jurisdiccionales, habrá que considerar y revisar, en qué casos concretos deben ser vinculados por este pleno.

Conclusión

Es fácil reconocer que los precedentes se vinculan con todos los órganos jurisdiccionales, pero hay que revisar en qué grado se vincula al cien por ciento con los casos concretos, ya que el apartamiento de precedentes vinculantes, será bajo fundamento motivado, cuyo fin es salvaguardar los derechos invocados en el proceso. En este caso se precisara que la naturaleza procesal es la pieza fundamental para un criterio de apartamiento por parte de los magistrados.

- Artículo 585º Sobre el Desalojo y su procedimiento

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

Interpretación Exegética

El desalojo tiene por objeto recobrar el uso y goce de un bien inmueble en ciertos casos, ya que este bien se encuentra ocupado por aquel sujeto que carece de título para ostentarlo, si bien es cierto este artículo señala que la restitución de un predio (Entiéndase como bien inmueble) será tramitado con arreglo a lo dispuesto en el proceso sumarísimo y caracteres del Sub Capítulo 4º del Capítulo II del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil. Sobre la consideración de pretensiones accesorias al proceso mismo, debemos entender que alguna de estas pretensiones son causales que dan inicio al proceso de desalojo, tales como son la falta de pago y la obligación que hay sobre ella de ser efectuado.

Conclusión

Lo que se debería tener en cuenta en el desarrollo, en su procedimiento es el órgano jurisdiccional competente para estos casos, es decir sobre demandas de desalojo por resolución del contrato y demandas de desalojo por ocupante precario, ya que entramos en discusión cuando buscamos una razón a su vinculación con este tipo de procesos, ambos no están ligados, ambos son circunstancias distintas, ambas pueden entrar a tallar en procesos sumarísimos, pero las realidades y las relaciones jurídicas de las partes son distintas.

- Artículo 586º Sobre los sujetos en el proceso de desalojo: Sujeto Activo y Pasivo

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Interpretación Exegética

Se podría entender que los sujetos activos mantienen la legitimidad activa es decir aquellos que mantienen la posesión real del bien, podrán ser los sujetos que podrán demandar. Mientras los sujetos de legitimidad pasiva por así decirlo, estos son quienes normalmente se encuentran en dependencia de otros.

Conclusión

Como parte del reconocimiento de las partes, aquí el Juez deberá conocer, quien es el sujeto que mantiene la calidad de subordinado, por la falta de sustento que valide el apartamento, si bien es cierto, los objetivos señalan otros fines, con la ayuda de estos criterios formaremos las recomendaciones pertinentes para el uso del Cuarto Pleno Casatorio Civil y a su vez para el apartamento de este.

Cuerpo Normativo de la Ley Orgánica del Poder Judicial

- Artículo 7º Sobre la Tutela Jurisdiccional y Debido Proceso

En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de pleno la tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso.

Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito.

Interpretación Exegética

En concordancia a la Constitución Política se busca la garantía de que la tutela jurisdiccional sea efectiva de manera conjunta con el derecho del debido proceso, reconocidos estos como derechos fundamentales, cuyo objeto del Estado es la protección, así como promover y garantizar la mejor administración de justicia en todos sus alcances, a través de sus órganos judiciales.

Conclusión

Teniendo en cuenta que estos derechos son fundamentales en nuestro país, debemos hacer hincapié sobre todo en la tutela de la propiedad y la tutela de la posesión, sobre todo como un concepto del cual se pretende restituir al momento de acudir a la jurisdicción, relacionada a la administración de justicia, garantizando no solo el acceso sino también, el cumplimiento de un debido proceso, acorde a la naturaleza del proceso mismo que por acción de la parte demandante acude.

- Artículo 22º Segundo Párrafo Sobre el carácter vinculante de la doctrina jurisprudencial

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

Interpretación Exegética

La conformación de esta doctrina jurisprudencial, está basada por los principios que tienen un carácter obligacional, con el objeto de motivar futuras sentencias.

Conclusión

Si bien es cierto el carácter obligacional llega hasta cierto punto, pierde su carácter obligatorio en ciertos casos, pero en base a ese sustento motivado en razones suficientes del apartado de la mencionada doctrina jurisprudencial, que en este caso es el Cuarto Pleno Casatorio, deberíamos contemplar un criterio único de apartamiento de Plenos que no deberían ser considerados en demandas de distinta naturaleza procesal a las de ocupante precario.

- Artículo 116º Sobre Plenos Jurisdiccionales

Los integrantes procesales de las salas especializadas, pueden reunirse en plenos jurisdiccionales nacionales, regionales o distritales, a fin de concordar jurisprudencia de su especialidad, a instancia de los órganos de apoyo del Poder Judicial.

Interpretación Exegética

En virtud a la interpretación, que debe ser usada en determinados casos, se otorgara facultades a las Salas Especializadas, buscando una mejor forma de resolver el problema en concreto.

Conclusión

De acuerdo a los resultados de nuestras entrevistas, ciertos entrevistados establecieron, que hay una diferencia entre opiniones, sobre la restitución que se busca tras una demanda de desalojo, si bien es cierto, perseguimos con la demanda de desalojo, ¿Restitución del bien o restitución de la posesión sobre el bien?, ello posibilita a que debe existir una uniformidad de la interpretación del derecho invocado.

IV. DISCUSIÓN

Principalmente nuestra discusión se origina suponiendo que los principios y derechos del propietario son vulnerados de cierta manera, lo que no se ha entendido es como y porque el Cuarto Pleno Casatorio en referido en los procesos de desalojo por resolución del contrato, ya que resultaría inconcebible en base a la naturaleza el desarrollo del proceso mismo.

Las iniciativas de modificación o expansión sobre el concepto de ocupante precario y del marco del Cuarto Pleno Casatorio Civil, son pocas por no decir de alguna forma nulas en cuanto a su modificación, las únicas iniciativas han sido en cuanto a aclaraciones y ampliaciones conceptuales, a su vez se obliga que los contratos de arrendamiento sean inscritos en registros públicos, respecto a la acción posesoria de demanda de desalojo por resolución del contrato o por fenecimiento de contrato, devendrían en inexistentes, toda vez que el cuarto pleno casatorio, por su grado de obligatoriedad modifique la dirección del proceso mismo, ya que el resultado del proceso deviene en improcedente.

Como se dijo anteriormente este trabajo no se busca relacionar ni discutir sobre los conceptos de propiedad y posesión, ni mucho menos sobre las acciones procesales para la restitución de estos preceptos jurídicos, ya que son el alcance de toda parte accionante a conseguir dentro de un proceso, a través de la administración judicial buscando resolver conflictos entre particulares, el centro de esta investigación es aquel sujeto propietario, quien posee el título real, título que le permitió reconocerlo como tal, como titular del bien inmueble, y a su vez como titular de la posesión, el como propietario, no recobra en su momento el título de la posesión hasta resolver las mismas controversias dentro del proceso, del respaldo del código civil y la constitución política, como se indicó en ciertos resultados habrá que discutir sobre como los órganos jurisdiccionales consideran a la demanda de desalojo, como una herramienta procesal cuyo objetivo es la restitución del bien o de la posesión sobre el bien.

Para ello tendremos que ceñirnos a nuestros objetivos, los cuales buscaremos a través del marco teórico y los resultados, generar posibles

discusiones los cuales proporcionen conclusiones en esta faceta de la investigación. Por la que pasaremos a desarrollar a continuación.

Para tener un acercamiento a nuestro objetivo general debemos tener en cuenta los análisis jurisprudenciales, es claro que la improcedencia que se señala en el expediente 297-2014, desde un punto de vista donde el Juez declara que la competencia será determinada por la naturaleza procesal de ocupante precario, esta debe ser llevada a cabo mediante la acción posesoria de ocupante precario (Demanda de Desalojo Por Ocupante Precario). Observando que junto a la participación del cuarto pleno casatorio será vista como una herramienta limitativa de la acción posesoria de demanda de desalojo por resolución del contrato, vemos que actuó a favor del demandado, incluso se dice en este caso que en busca de salvaguardar el derecho del accionante, cosa que es una burla para tal afectación, debemos someter a el propietario llevar a cabo una demanda que tardaría en resolver tal controversia en por lo menos 4 a 5 años, por ser extenso su desarrollo. Además tener presente que los entrevistados en gran parte coinciden en que debe existir una modificación, pero que a su vez los restantes opinan que debe existir una expansión en el concepto, es decir poner aclaraciones que resalten ciertas definiciones, haciendo que ello sea considerado como una especie de modificación persiguiendo el mismo fin el de respetar los parámetros existentes en demandas de desalojo.

Al contrastar lo recolectado por las entrevistas, comprueban mis supuestos jurídicos, ya que los expertos al tener mayor experiencia en el tema, también consideran que debe existir una modificación. Por otro lado, también coincidieron en que la ampliación de la misma, será un mecanismo que evite salidas rápidas a casos como estos, ya que el ejercicio de los actos judiciales no son simples actos de formato, es decir de copiar y pegar textos vinculantes al caso, que muchos tienen miedo a actuar con un verdadero razonamiento del mismo, extralimitando el ejercicio de funciones, ya que el apartamiento se desarrolla de ella, de un razonamiento y que su objeto es la de una verdadera tutela judicial.

Por otro lado para nuestro objetivo específico 1 de acuerdo a un análisis breve de dos sentencias donde existe aplicación del cuarto plano casatorio se han generado afectaciones a los propietarios, respecto a la interpretación y uso del segundo supuesto de ocupante precario, porque este se presta a una errónea aplicación de la misma, siendo necesario incluso una capacitación respecto a la naturaleza procesal de ocupante precario frente las demandas de desalojo por resolución o fenecimiento del contrato, no es la misma a aplicar, porque dentro de las demandas de desalojo por ocupante precario, no hay discusión de la posesión. En materia de esta investigación existen aún diversos vacíos en cuanto a la definición de ocupante precario, pues el ocupante precario también será considerado aquel sujeto que dentro de la resolución de un contrato de arrendamiento el cual concluyo (Considerado un título fenecido), llegara a tener una oportunidad de mantener el título de posesión a su favor, enfrentándola en toda condición frente al propietario bajo la estructura del Cuarto Pleno Casatorio. Es por ello que hay existencia de terminologías que desvían el objeto del pleno, entiéndase que debe existir una modificación que contemple ciertas definiciones y términos que aborden la materia de desalojo por ocupante precario.

Es por ello que tanto los principios y derechos del propietario se vieron marcados por la falta de conocimientos o capacitaciones necesarias en el entorno al desarrollo de demandas de desalojo por resolución de contrato, ha de ser considerado que una de las facultades que confiere este derecho a el propietario es la restitución del bien, pues en virtud a la tutela de la propiedad el propietario prueba la titularidad que tiene frente a terceros, ya que el mantiene una relación directa con el bien. Si consideramos que el ejercicio factico de la posesión es una realidad de hechos circunstanciales que el propietario los haya tenido al transferir ciertos derechos de posesión, no hace a el poseedor dueño y titular de la propiedad, sino más bien, aquel sujeto en relación de dependencia, tal como lo menciona el Artículo 897^o del Código Civil. Si bien es cierto estas herramientas salvaguardan ciertos derechos de

posesión, debemos identificar que sujetos son los que reclaman dicha posesión sobre el bien, si la demanda de desalojo es ejecutada por el titular debemos considerar quien fue titular de la posesión, si decimos sobre el propietario, debemos hablar de quien ha detentado la posesión directa del bien inmueble, aquel quien cedió mediante contrato de arrendamiento dicha posesión.

Al cambio para nuestro objetivo específico 2 al margen de la predictibilidad que asume el carácter obligatorio en este Pleno Casatorio, también debe responder cada caso concreto desde la formación de su naturaleza del Pleno Casatorio y sobre la cuantía del proceso de desalojo, dentro de los casos de ocupante precario, si existiera esta modificación del segundo supuesto que se establece en el Cuarto Pleno Casatorio, sobre el requerimiento de la devolución del bien, teniendo carácter de precedente vinculante al compararla con otras legislaciones sobre precedentes, no todos son obligatorios, ni tienen fuerza vinculante, podemos apartarnos de ella mediante una causa justificada en argumentos válidos sobre su decisión, pero el fin de la stare decisis no siempre será un concepto de estar a lo decidido, ya que este requerimiento consta como supuesto en proceso de desalojo por ocupante precario, si preserva el derecho mismo de la partes, debemos reconocer bajo que estructura de la naturaleza procesal nos enfrentamos, no existen parámetros y necesitamos una criterio al apartarnos de este precedente vinculante por que no se ampliaría los horizontes legislativos para una mejor tutela de la propiedad si es debido decirlo, mediante la posesión del demandado a su favor, puede usar esas facultades inherentes al derecho de la propiedad, facultades consideradas principios a su vez, haciendo que los plenos sean coercitivos en su decisión, a pesar que existe situaciones suficientes para determinar que este segundo supuesto de ocupante precario condiciona y vulnera los derechos del propietario.

IV. CONCLUSIONES

Primero:

Se ha descrito en mención a las implicancias del Cuarto Pleno Casatorio, tres puntos importantes, que no solo la mala interpretación conlleva a que varios magistrados concluyan el proceso desalojo por resolución de contrato de la misma forma que un proceso de desalojo por ocupante precario, ya que: a) El contenido tiene de por sí deficiencias en cuanto a su estructura, b) No existe una definición única de ocupante precario y c) Existe en su reemplazo seis supuestos que conllevan a interpretar erróneamente la causa que justifica un mal uso.

Segundo:

Se ha establecido que la afectación de los principios y derechos del propietario son producto de la aplicación del segundo supuesto del Cuarto Pleno Casatorio, ya que esta, es una herramienta a favor del demandado quien tuvo calidad de arrendatario, por lo que al aplicarla, convierte a este sujeto demandado en ocupante precario, con el simple requerimiento de restituir el bien, ya que el título del sujeto arrendatario a fenecido. Es por ello que se puede decir que las demandas de desalojo por resolución de contrato devienen en innecesarias o extintas en tal modo que de manera obligatoria se debe aplicar este pleno, generando una improcedencia a esta acción posesoria.

Tercero:

Se ha establecido que dentro de los tratamientos y medidas a través de los resultados existe una discordancia, entre los términos teóricos de la restitución del bien y de la posesión sobre el bien, teniendo que corregir ciertas aristas en el derecho, construido a base del derecho comparado, separando la restitución del bien inmueble que buscaba el demandante, con la restitución de la posesión, por lo que al calificar a un demandado ocupante precario, necesariamente tendría que dirigirse a la competencia que el pleno casatorio nos brinda como salida.

VI. RECOMENDACIONES

Primero:

Se recomienda una vez descrito las implicancias del Cuarto Pleno Casatorio, primero evaluar los fines teóricos de la estructura de las demandas de desalojo como acción posesoria, por la existencia de dos posiciones en las que se contradicen y a la vez confunden a muchos magistrados, la segunda sería dar una definición correcta al ocupante precario, acudiendo al derecho comparado para dar un alcance teórico y preciso de su definición; y la tercera sería construir a base de la restitución de la posesión ciertos razonamientos de un apartamento para la uniformidad de los criterios, ello con una modificación del Cuarto Pleno Casatorio si es necesario.

Segundo:

Se recomienda establecido las afectaciones, someter los documentos probatorios, en manos del Juez, de que título es más antiguo y cierto, bajo el principio de veracidad, teniendo en cuenta que son dos sujetos que presentan el título que justifica dicha posesión, pero que uno de ellos es el que acredite la posesión y la titularidad del bien inmueble puesto en debate, si bien es cierto el demandado acredita 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.

Tercero:

Se recomienda establecido los tratamientos y medidas disgregar la naturaleza procesal de ocupante precario vs. Resolución del Contrato a través del derecho comparado. Esto dirigido a Jueces y Secretarios Judiciales para mayor celo en sus funciones, se recomienda participación de los jueces civiles, ya que nuestra localidad fue centrada en juzgados de paz letrado, y de cierta forma se debe mantener un criterio uniforme entre ambas instancias, es por ello que necesariamente debe existir una capacitación, antes que una modificación, aunque una ampliación al texto doctrinario jurisprudencial, vendría bien, para ver cuáles eran los alcances de los *amicus curiae*, quienes hicieron la construcción del texto plenario.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUTORES TEMÁTICOS

Actualidad Civil (Octubre, 2016). Breves apuntes sobre el nuevo “desalojo express” para los inquilinos bajo la cláusula de allanamiento futuro (2014). Recuperado de <http://es.slideshare.net/JulioPozoSnchez/desalojo-express-en-actualidad-civil-n-1-agosto-2014>

Agüedo. R. (2014). La Jurisprudencia Vinculante y los Acuerdos Plenarios y su influencia en la adecuada motivación de Resoluciones Judiciales (Tesis de Maestría). Recuperada de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/6146/AGUEDO_DEL_CASTILLO_RUDY_JURISPRUDENCIA_VINCULANTE.pdf?sequence=1

Avendaño, J. (Setiembre, 2016). Ius Et Veritas. Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria (2013). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/viewFile/11952/12520>

Avendaño, J. (1990). Derechos Reales. (2da. Ed.). Lima Peru: Facultad de Derecho. PUCP.

Borda, G. (Octubre, 2016). Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales (1992). Recuperado de <https://es.scribd.com/doc/13635422/Borda-Guillermo-Tratado-de-Derecho-Civil-Reales-Tomo-1>

Bravo, P. (Octubre, 2016). Revista Chilena de Derecho. Hacia los Precedentes en Chile: Reforma Procesal Civil y Fuentes del Derecho (2013). Recuperado de <http://www.scielo.cl/pdf/rchilder/v40n2/art08.pdf>

Cárdenas, C. (Octubre, 2016). Vox Juris. Sobre el Pleno de Desalojo por Ocupación Precaria (2015). Recuperado de <http://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/83/74>

Cárdenas, C. (Febrero, 2017) Comentarios a los plenos sobre derechos (2016). Recuperado de: https://works.bepress.com/christian_manrique/5/download/

Castillo, L. (Octubre, 2016). Pirhua. Algunas Incorrecciones en la Creación de los Precedentes Vinculantes (2012). Recuperado de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2099/Algunas_incorrecciones_creacion_precedentes_vinculantes.pdf?sequence=1

Castillo, L. (Octubre, 2016). Pirhua. La Jurisprudencia Vinculante del tribunal Constitucional (2008). Recuperado de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1920/Jurisprudencia_vinculante_Tribunal_Constitucional.pdf?sequence=3

Defiendase.com (Diciembre 2016). Desalojo Express. Recuperada de <http://www.defiendase.com/articulos/desalojo-espress/2354>.

Espinoza, J. (2012). Acto Jurídico Negocial (3ra. Ed.). Lima Perú: Editorial Rodhas S.A.C.

Gómez, L. (2008). La Necesidad de Reformar los Procedimientos del Juicio Sumario de Desocupación y Desahucio en la Legislación Guatemalteca (Licenciado en Ciencias Jurídicas). Recuperada de http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf

Gonzales, G. (2005). Derechos Reales, La Propiedad. Lima Perú: Jurista Editores

Gonzales, G. (Octubre, 2016). Dialnet. Los Vaivenes Jurisprudenciales sobre el Precario (2011). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5498991>

Gonzales, G. (Setiembre, 2016). Derecho y Cambio Social. Acción Reivindicatoria y Desalojo por Precario (2013). Recuperado de <http://www.gunthergonzalesb>.

com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/accion-reivindicatoria-y-desalojo-precario-2013.pdf

Igartua, J. (Setiembre, 2016). Isegoria. La Fuerza Vinculante del Precedente Judicial (2006). Recuperado de <http://isegoria.revistas.csic.es/index.php/isegoria/article/view/36/36>

Iturralde, V. (Octubre, 2016). Eunomia. Precedente Judicial (2013). Recuperado de <http://e-revistas.uc3m.es/index.php/EUNOM/article/view/2105/1maria>

Lama, H. (2011). La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano (Tesis de Maestría). Recuperada de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1

Legarre, S., Rivera, J. (2006). Naturaleza y Dimensiones del Stare Decisis. Recuperado de <http://www.scielo.cl/pdf/rchilder/v33n1/art07.pdf>

Ley 19/2009 (2009). Ley de Enjuiciamiento Civil. Ley de medidas de fomento y agilización procesal de alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. Madrid, España.

Ley 25.488 (2001). Desalojo por Falta de Pago o Vencimiento de Contrato. Buenos Aires: Argentina

Libro de Ponencias (2014). V Congreso Nacional de Derecho Procesal Constitucional.

Recuperado de http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/derecho_constitucional/v_congre_naci_dere_proc_consti.pdf

Luiz, L. (Noviembre, 2015). Prolegómenos. Un Ensayo Sobre el Problema de la Discrecionalidad y la mala Comprensión de los Precedentes Vinculantes. (2015). Recuperado de <http://www.umng.edu.co/documents/10162/11726805/4.+UN+ENSAYO+SOBRE+EL+PROBLEMA+DE+LA+DISCRECIONALIDAD+Y+LA+MALA+COMPRESION+DE+LOS+PRECEDENTES+JUDICIAL+ES.pdf>

Lohmann, J. (1986). El Negocio Jurídico. Lima Perú: Studium Ediciones

Marín, G. (Setiembre, 2016). Opinión Jurídica. El Vencimiento del Contrato, de la Prorroga o de la Renovación, como causal de terminación del Contrato de Arrendamiento (2004). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5237976.pdf>

Martínez, K. (2010). Derecho de Propiedad y Renovación Urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones: ¿Cuándo es necesaria la intervención del Estado? (Tesis de Maestría). Recuperada de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1131/MARTINEZ_MIRAVALL_KATIUSHKA_ZHERISSE_DERECHO_PROPIEDAD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Masía, C. (2010). Mis decisiones Básicas y los Precedentes Vinculantes del Tribunal Constitucional. Lima Perú: Jurista Editores E.I.R.L.

Mejorada, M. (Setiembre, 2016). Ius Et Veritas. Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria (2013). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/viewFile/11952/12520>

Mejorada, M. (Octubre, 2016). Asociación Civil. La Posesión en el Código Civil Peruano (2015). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/>

derechoysociedad/article/view/12805/13362

Moya Núñez, A. (Marzo, 2017) La Terminación del Contrato de Arrendamiento y el Principio de Celeridad Procesal (2015). Recuperado de <http://redi.uta.edu.ec/bitstream/123456789/10037/1/FJCS-DE-805.pdf>

Núñez, R. (1953). Acción y excepción en la reivindicación de inmuebles. Madrid España: Editorial Reus.

Panduro. S. (2014). Desalojo por Ocupante Precario (Informe para Título). Recuperada de <http://dspace.unapiquitos.edu.pe/bitstream/unapiquitos/202/1/INFORME%20CIVIL.pdf>

Pasco, A. (Setiembre, 2016). SelectedWorks. Sembrando la duda razonable en el Juez sobre la precariedad del demandado: la ausencia de circunstancias justificantes de la posesión (2013). Recuperado de https://works.bepress.com/alan_pasco/11/

Pasco, A. (Octubre, 2016). SelectedWorks. La defensa del poseedor precario en el proceso de desalojo: ¿El certificado de posesión constituye título que justifique la permanencia del bien? La corte suprema se reivindica (2011). Recuperado de https://works.bepress.com/alan_pasco/9/

Pérez, R. (Setiembre, 2016). Justicia Iuris. La Jurisprudencia Vinculante como Norma Jurídica (2007). Recuperado de https://www.uac.edu.co/images/stories/publicaciones/revistas_cientificas/juris/volumen-4-no-7/art-1.pdf

Pineda, J. y Restrepo, S. (Enero, 2017). Universidad de Cartagena. Contrato de Arrendamiento y Condición Resolutoria: Acerca de la Validez Jurídica y la Aplicación Práctica de la Condición Resolutoria de Pleno Derecho del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana en Colombia (2014). Recuperado de

<http://190.242.62.234:8080/jspui/bitstream/11227/1441/1/TESIS%20FINAL%20PARA%20REVISIO%CC%81N.pdf>

Pozo, J. (Octubre, 2016). SelectedWorks. El título en la Posesión Precaria la luz del IV Pleno Casatorio (2015). Recuperado de https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/9/

Ramírez, E. (2010). Fuentes del Derecho Civil Peruano. (2da. Ed.). Lima Peru: Juan Gutemberg Editores.

Ricardo, M. (Setiembre, 2016). Unilibre. Precedente Jurisprudencial Vs Unificación Jurisprudencial (2012). Recuperado de <http://www.unilibre.edu.co/verbaiuris/images/stories/vol1/da4.pdf>

Rivero, R. (Setiembre, 2016). Universidad de Salamanca. Precedente, Jurisprudencia y Doctrina Legal en Derecho Público: Reconsideración de las sentencias como fuente de Derecho (2002). Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/246389.pdf>.

Santamaría Ulloa, G. D. (Marzo, 2017) El Proceso de Desocupación o Lanzamiento y el Derecho de Dominio del Arrendador. (2015). Recuperado de: <http://redi.uta.edu.ec/bitstream/123456789/16161/1/FJCS-DE-887.pdf>

Silva, J. (Mayo, 2017). Ensayo sobre la búsqueda de una naturaleza jurídica del proceso. (2001). Recuperado de: <http://www.google.com.pe/uri?sa=t&source=web&rct=j&url=http://www.galeon.com/josicu/derpro/8t.pdf&ved=0ahUKEwWij9Za44bvUAhXCOiYKHYAAtBZIQFggrMAM&usg=AFQjCNEC6Ha8xfBUvRRFltCIWNGWX8McQ&sig2=YhkaZak2syizGe2fCSuwIA>

Sturmer, M. (Octubre, 2016). Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid. Teniendo un puente entre el Common Law y el Derecho Continental. ¿Constituyen las diferentes metodologías de trabajo un obstáculo contra una mayor

armonización del Derecho Privado Europeo? (1997). Recuperado de <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6112/6575>

Tapia, J. (Octubre, 2016). Las Acciones Posesorias (2014). Recuperado de http://repositorio.udec.cl/bitstream/handle/11594/1705/Tesis_las_Acciones_Posesorias.Image.Marked.pdf?sequence=1

Taruffo, M. (2016). Precedente y jurisprudencia (2010). Recuperado de <http://www.icesiaotronivel.com.co/revistas/index.php/precedente/article/viewFile/1434/1831>

Tenera, F. (Octubre, 2016). Universidad del Rosario. La realidad de los Derechos Reales (2007). Recuperado de <http://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/1007/La%20realidad%20de%20los%20derechos.pdf?sequence=1>

Victoria, M. (Noviembre, 2016). Criterio Jurídico. El precedente Judicial en el Derecho Comparado (2004). Recuperado de <http://e-revistas.uc3m.es/index.php/EUNOM/article/view/2105/1038>

Zaccaria, G. (Octubre, 2016). Isonomía. La Jurisprudencia como Fuente de Derecho: Una perspectiva Hermenéutica (2010). Recuperado de http://www.isonomia.itam.mx/docs/isonomia32/Isono_325.pdf

AUTORES METODOLÓGICOS

Álvarez, G. (Setiembre, 2016). Importancia de la Investigación Jurídica en la formación del abogado (2003). Recuperado de http://www.academia.edu/11330761/importancia_de_la_metodolog%C3%ADa_de_la_investigaci%C3%B3n_Jur%C3%ADdica_en_la_formaci%C3%B3n_de_los_estudiantes_de_derecho_gabriel_%C3%A1lvarez_Undurraga_272_la_investigaci%C3%B3n_jur%C3%ADdica

Bernal, C. (2010). Metodología de la Investigación. (3ra. Ed.). Colombia: Pearson Educación.

Bunge, M. (1969). La Investigación Científica. Barcelona: Ariel.

Clelland, M. Elementos de la Investigación Científica.

Dirección de Investigación (2014). Instrucciones para la elaboración de Proyectos e Informes de Tesis. Universidad Cesar Vallejo.

Flores, R. (Octubre, 2016). El Marco Teórico (2011). Recuperado de <http://www.lapaginadelprofe.cl/metodo/guiatesis/2marco.htm>

Gutiérrez, G. (2005). Metodología de las Ciencias Sociales II. México.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2010). Metodología de la Investigación. (5ta. Ed.). Distrito Federal, México: Interamericana Editores S.A.

Infantas, K. (25 de Setiembre del 2016). Proyecto de Investigación Científica. [Mensaje en un blog].

Recuperado de <http://es.slideshare.net/ligiavargas/proyecto-de-investigacin-roberto-hernandez-sampieri-77-ppt>

Martínez, M. (2006). Ciencia y Arte en la Metodología Cualitativa. México: Trillas

Muñoz, C. (1998). Como elaborar y asesorar una investigación de Tesis. Mexico: Pearson Educación

Núñez, M. (Octubre, 2016). Estrategia y Técnica del Diseño de Investigación. (2008).

Recuperado de http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/publicaciones/inv_educativa/2008_n21/a04v12n21.pdf

Orozco, F. (Octubre, 2012). Antecedentes de la Investigación (2012).
Recuperado de <https://riofaponencias.files.wordpress.com/2012/04/antecedentes.pdf>

Pineda, E., Alvarado, E. y De Canales, F. (1994). Metodología de la Investigación.
Recuperado de <http://ebevidencia.com/wp-content/uploads/2014/04/Metodologia-de-la-investigaci%C3%B3n-manual-para-el-desarrollo-de-personal-de-salud.pdf>

Valderrama, S. (2007). Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica. México: Trillas

Valderrama, S. (2015). Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica. (2DA. Ed.). Lima: San Marcos

Zelayaran, M. (2001). Metodología de Investigación Jurídica. Lima: Ediciones Jurídicas.

ANEXOS

ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN	Los Principios Y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016
PROBLEMA GENERAL	¿De qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	<p>ESPECÍFICO 1: ¿De qué manera el cuarto pleno casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por resolución del contrato, en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016?</p> <p>ESPECÍFICO2: ¿Cuál es el tratamiento que los magistrados y especialistas aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por resolución del contrato, teniendo en cuenta la cuantía del proceso y la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio es otra realidad?</p>
SUPUESTO GENERAL	Existe una necesidad de una modificación respecto al segundo supuesto que se establece en el Cuarto Pleno Casatorio, siendo un precedente vinculante a futuros procesos, ya que ampliaría los horizontes legislativos y ayudaría que los plenos logren su razón de ser, de los cuales existen supuestos suficientes para determinar que este segundo supuesto de ocupante precario condiciona y vulnera los derechos del propietario, teniendo en cuenta que existe una responsabilidad en el uso y aplicación (siendo esta una falta administrativa, constitucional y civil), ya que los jueces, en su gran parte especialistas judiciales buscan justificar sus decisiones en la doctrina jurisprudencial constituida en el mismo pleno.
SUPUESTO ESPECIFICO	<p>a) De acuerdo a un análisis breve de dos sentencias donde existe aplicación del cuarto plano casatorio se han generado afectaciones a los propietarios, respecto a la interpretación y uso del segundo supuesto de ocupante precario, porque este se presta a una errónea aplicación de la misma, siendo necesario incluso una capacitación respecto a que la naturaleza procesal no es la misma a aplicar, porque en las demandas de desalojo por ocupante precario, no hay discusión de la posesión.</p> <p>b) Contemplando que el mayor margen de predictibilidad que asume el carácter obligatorio en este Pleno Casatorio, también debe responder cada caso concreto desde la formación de su naturaleza y la cuantía del proceso de desalojo, dentro de los casos de ocupante precario, ya que el ejercicio de la acción posesoria sobre demandas de desalojo por resolución del contrato deviene en desuso, buscando no adoptar la abstracción y la generalidad propia de los preceptos jurídicos de nuestro país.</p>

OBJETIVO GENERAL	Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.
OBJETIVOS ESPECIFICOS	<p>a) Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por resolución del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.</p> <p>b) Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados y especialistas aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por resolución del contrato, teniendo en cuenta la cuantía del proceso y la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio.</p>
DISEÑO DEL ESTUDIO	La presente investigación aplico el diseño fenomenológico.
CATEGORIAS	<ul style="list-style-type: none"> • Principios y Derechos del Propietario <ul style="list-style-type: none"> a) Ius Utendi b) Ius Fruendi c) Ius Abutendi • Procesos de Desalojo por resolución del Contrato <ul style="list-style-type: none"> a) Por Cuantía Procesal b) Por Naturaleza Procesal
METODOS DE ANALISIS DE DATOS	<ul style="list-style-type: none"> • Hermenéutica Lógica • Sistemático • Exegético
CONCLUSIÓN	<p>Primero: Se ha descrito en mención a las implicancias del Cuarto Pleno Casatorio, tres puntos importantes, que no solo la mala interpretación conlleva a que varios magistrados concluyan el proceso desalojo por resolución de contrato de la misma forma que un proceso de desalojo por ocupante precario, ya que: a) El contenido tiene de por si deficiencias en cuanto a su estructura, b) No existe una definición única de ocupante precario y c) Existe en su reemplazo seis supuestos que conllevan a interpretar erróneamente la causa que justifica un mal uso.</p> <p>Segundo: Se ha establecido que la afectación de los principios y derechos del propietario son producto de la aplicación del segundo supuesto del Cuarto Pleno Casatorio, ya que esta, es una herramienta a favor del demandado quien tuvo calidad de arrendatario, por lo que al aplicarla, convierte a este sujeto demandado en ocupante precario, con el simple requerimiento de restituir el bien, ya que el título del sujeto arrendatario a fenecido. Es por ello que se puede decir que las demandas de desalojo por</p>

	<p>resolución de contrato devienen en innecesarias o extintas en tal modo que de manera obligatoria se debe aplicar este pleno, generando una improcedencia a esta acción posesoria.</p> <p>Tercero: Se ha establecido que dentro de los tratamientos y medidas a través de los resultados existe una discordancia, entre los términos teóricos de la restitución del bien y de la posesión sobre el bien, teniendo que corregir ciertas aristas en el derecho, construido a base del derecho comparado, separando la restitución del bien inmueble que buscaba el demandante, con la restitución de la posesión, por lo que al calificar a un demandado ocupante precario, necesariamente tendría que dirigirse a la competencia que el pleno casatorio nos brinda como salida.</p>
<p>RECOMENDACIÓN</p>	<p>Primero: Descrito las implicancias del Cuarto Pleno Casatorio se recomienda primero evaluar los fines teóricos de la estructura de las demandas de desalojo como acción posesoria, por la existencia de dos posiciones en las que se contradicen y a la vez confunden a muchos magistrados, la segunda sería dar una definición correcta al ocupante precario, acudiendo al derecho comparado para dar un alcance teórico y preciso de su definición; y la tercera sería construir a base de la restitución de la posesión ciertos razonamientos de un apartamiento para la uniformidad de los criterios, ello con una modificación del Cuarto Pleno Casatorio si es necesario.</p> <p>Segundo: Establecido las afectaciones, podemos someter los documentos probatorios, en manos del Juez, de que título es más antiguo y cierto, bajo el principio de veracidad, teniendo en cuenta que son dos sujetos que presentan el título que justifica dicha posesión, pero que uno de ellos es el que acredite la posesión y la titularidad del bien inmueble puesto en debate, si bien es cierto el demandado acredita 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.</p> <p>Tercero: Establecido los tratamientos y medidas disgregar la naturaleza procesal de ocupante precario vs. Resolución del Contrato a través del derecho comparado. Esto dirigido a Jueces y Secretarios Judiciales para mayor celo en sus funciones, se recomienda participación de los jueces civiles, ya que nuestra localidad fue centrada en juzgados de paz letrado, y de cierta forma se debe mantener un criterio uniforme entre ambas instancias, es por ello que necesariamente debe existir una capacitación, antes que una modificación, aunque una ampliación al texto doctrinario jurisprudencial, vendría bien, para ver cuáles eran los alcances de los amicus curiae, quienes hicieron la construcción del texto plenario.</p>

ANEXO 2.
VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

(ENTREVISTA)



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

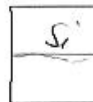
- 1.1. Apellidos y Nombres: Santisteban Llontop Pedro Pablo
 1.2. Cargo e institución donde labora: Fiscal Militar Policial- Ministerio de Defensa
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Stela Yvonne de Bustos Triveño

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 variables de la Hipótesis.										/			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										/			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										/			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										/			
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 :

85 %

Lima, 10 de Mayo del 2017

PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP
 ABogado
 GAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 0780227 / Tel:.....

(ENTREVISTA)

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Cislo Rodríguez Litinaasty
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Asesor Metodológico
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Stiven Zoraida Benítez Trujera

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 variables de la Hipótesis.											✓		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											✓		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
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 :

95 %

Lima, del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. Telf.:

Handwritten signature and official stamp of the expert informant, including the text 'AGUADA C.A.L. N° 43282'.

(ENTREVISTA)



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: RODUE GOMEZ NILDA JOLANDA
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente TC - UCY
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley Lucila Benday Trujillo

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 variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											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

✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

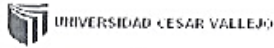
90 %

Lima, 10 MAYO del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 77960596 Tel.: 949158857

(ENTREVISTA)



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: WENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDA
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Oliver Antonio Restrepo Trujillo

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 variables de la Hipótesis.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													✓
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

Si
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

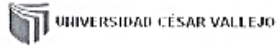
95 %

Lima, del 2017

ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 C.B. 24082

DNI No. 87140210 ... Telf.: 922303410

(ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL)



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Osorio Rodríguez Lady
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Jurisprudencial
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Oliver Yancelo Benito Traverso

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 variables de la Hipótesis.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													✓
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

Si

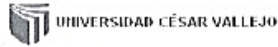
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

96 %

Lima, del 201..

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No. Tel:

(ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL)



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: RESUEÑO SANCHEZ Delia Rocío
 1.2. Cargo e institución donde labora: Especialista Legal
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Jurisprudencial
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Álvaro Escobar Benavente Travençolo

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 variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adccución al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

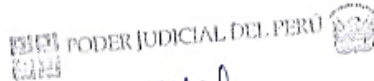
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 10 de Mayo del 2017

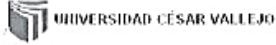


DELIA ROCÍO REQUIJO SANCHEZ
 ESPECIALISTA LEGAL
 JUEGADO P.S.J. LETRADO - MIPERÚ
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTURILLA

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 42218039 Tel. 969026054

(ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL)



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: LARA VERASTEGUI, DENNIS
 1.2. Cargo e institución donde labora: P.S.
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis jurisprudencial
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley Zuculo Benites y Trujillo

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 variables de la Hipótesis.										X			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.									X				
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.									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

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 07 de mayo del 2017

DENNIS LARA VERASTEGUI
 ESPECIALISTA LEGAL
 JUZGADO PAZ LETRADO - MIPERÚ
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

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

ANEXO 3.
(ENTREVISTAS REALIZADAS)



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Los Principios Y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Feneclimiento de Contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

Entrevistado:

Cargo/profesión:

Institución:

PODER JUDICIAL DE VENTANILLA

Objetivo General:

Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por feneclimiento de contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.

1.- Teniendo en cuenta la correcta interpretación que hace el Cuarto Pleno Casatorio a los Artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, la aplicación de la misma a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes no deben ser incompatibles con su naturaleza ¿Considera Ud. Que la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil vulnera los principios *ius Utendi*, *ius Fruendi* y *ius Abutendi*, principios considerados derechos del propietario? ¿Por qué?

Se aplican supletoriamente

Pues si, dado a que se ventila el derecho a la posesion, es a tal punto que se genera un perjuicio al derecho constitucional de la propiedad.

2.- ¿Considera Ud. que el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el Cuarto Pleno Casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/Propietario) en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución del bien, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y grandes juristas aclaran que no es la restitución del bien lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión? ¿Por qué?

Cree que la que desde siempre se en el fondo es la propiedad, la posesión es un instrumento que le otorga derechos facticos y espectativos al poseedor de la cosa y de buena fe.

3.- ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario y la aplicación de este pleno casatorio, siendo de naturaleza procesal la de ocupante precario y no un carácter de restitución del bien o la posesión misma de él, debería entonces existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Debe corregirse o ampliarse los criterios al respecto.

Objetivo Especifico 1:

Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

3.- En su opinión ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario, debe existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Debe ampliarse o ampliarse los criterios al respecto.

4.- ¿Si existiera una modificación, considera Usted que la protección de los derechos del propietario lejos de la discusión de la titularidad, sería base para la seguridad jurídica en los procesos de desalojo?

Por supuesto ya que esto alimentaría a la inversión privada y los inversionistas invierten más en construcciones y modernización de viviendas

Objetivo Específico 2:

Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato, teniendo en cuenta que la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio..

5.- En aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, al someter a las partes por conducto sumarísimo en una demanda de desalojo por fenecimiento del contrato, ¿Se podría considerar que el segundo supuesto de Ocupante Precario conlleva a una Tutela de la Propiedad cuando este no busca la restitución del bien sino de la posesión?

Debe repararse como ya se ha planteado, ya que la tutela de la posesión tiene diferentes alcances a la tutela de la propiedad.

6.- En la doctrina nacional, si bien es cierto en los procesos de desalojo versa la tutela de la posesión y no la tutela de la propiedad ¿No debería entonces establecerse un determinado criterio que salvaguarde los principios de predictibilidad y la uniformidad en los juzgados?

Totalmente de acuerdo a fin de acabar la duda

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN
ASISTENTE JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ LETIFICADO - SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Entrevistador

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

DUVEL RENE CANCHAPOMA AQUINO
Nombre y firma del Abogado
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA
JUZGADO CIVIL - SEDE MI PERÚ

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Los Principios Y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Fenecimiento de Contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

Entrevistado:

Cargo/profesión:

Institución:

PODER JUDICIAL DE VENTANILLA

Objetivo General:

Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.

1.- Teniendo en cuenta la correcta interpretación que hace el Cuarto Pleno Casatorio a los Artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, la aplicación de la misma a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes no deben ser incompatibles con su naturaleza ¿Considera Ud. Que la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil vulnera los principios *ius Utendi*, *ius Fruendi* y *ius Abutendi*, principios considerados derechos del propietario? ¿Por qué?

Se aplican supletoriamente

Dado que existe mucha verificación del precepto restitución de la posesión en los procesos de desalojo, resta como punto en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, ya que no se están vulnerando principios del propietario sino principios de la misma naturaleza procesal.

2.- ¿Considera Ud. que el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el Cuarto Pleno Casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/Propietario) en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución del bien, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y grandes juristas aclaran que no es la restitución del bien lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión? ¿Por qué?

De cierto forma no, ya que se debe determinar si lo compelido de la jurisdicción, analiza los cuantos del proceso, actuando de manera diligente ante los procesos de desalojo por ocupante precario, puesto que el cuarto pleno casatorio compete sobre ella.

3.- ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario y la aplicación de este pleno casatorio, siendo de naturaleza procesal la de ocupante precario y no un carácter de restitución del bien o la posesión misma de él, debería entonces existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

No considero que si modifique el pleno, lo que considero es establecer mejores criterios y conceptos que definan al ocupante precario, para no generar confusiones.

Objetivo Específico 1:

Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

3.- En su opinión ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario, debe existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Como mencione anteriormente, no sería necesario realizar una modificación, por que generaría confusión y torpezca entre los Plenos Casatorios Civiles, pero siempre debemos buscar y perfeccionar el derecho mismo a través de los Plenos.

4.- ¿Si existiera una modificación, considera Usted que la protección de los derechos del propietario lejos de la discusión de la titularidad, sería base para la seguridad jurídica en los procesos de desalojo?

En busca del perfeccionamiento de los criterios asumidos por la Corte Suprema: la discusión de la titularidad, sería menor tener también fuera del aspecto jurídico de la posesión, ya que el título es propio de la disposición del bien, y la seguridad jurídica puede salvaguardar los fines de esta.

Objetivo Específico 2:

Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato, teniendo en cuenta que la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio..

5.- En aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, al someter a las partes por conducto sumarísimo en una demanda de desalojo por fenecimiento del contrato, ¿Se podría considerar que el segundo supuesto de Ocupante Precario conlleva a una Tutela de la Propiedad cuando este no busca la restitución del bien sino de la posesión?

Primero: el cuarto Pleno Casatorio no solo se aplicó en demandas de desalojo por fenecimiento del contrato. Segundo: no todo demandante de desalojo, pese por conducto sumarísimo y forzoso, lo fidele de la propiedad este inmersa en todos los procesos que se consideran.

6.- En la doctrina nacional, si bien es cierto en los procesos de desalojo versa la tutela de la posesión y no la tutela de la propiedad ¿No debería entonces establecerse un determinado criterio que salvaguarde los principios de predictibilidad y la uniformidad en los juzgados?

En tal sentido sí, por que establecería límites entre ambas tutelas y en los diferentes alcances procesales, sacando al duda a los intervinientes de la restitución de la posesión del bien.

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN
ASISTENTE JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ LETRADO - SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Entrevistador

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Apelto Johne Calderón Quesada
LRA. WILKA FÁTIMA CALDERÓN QUESADA
JUEZ SUPLENTE

JUZGADO DE PAZ LETRADO - SEDE MI PERÚ
Nombre y firma del entrevistado
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Los Principios Y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Fenecimiento de Contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

Entrevistado:

Cargo/profesión:

Institución:

PODER JUDICIAL DE VENTANILLA

Objetivo General:

Describir de qué manera se vienen generando impugnancias en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.

1.- Teniendo en cuenta la correcta interpretación que hace el Cuarto Pleno Casatorio a los Artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, la aplicación de la misma a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes no deben ser incompatibles con su naturaleza ¿Considera Ud. Que la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil vulnera los principios *ius Utendi*, *ius Fruendi* y *ius Abutendi*, principios considerados derechos del propietario? ¿Por qué?

Se aplican supletoriamente

Dado a que se ventile mucho el derecho a la posesión, a tal punto que se genera una lesión al derecho constitucional de la propiedad

2.- ¿Considera Ud. que el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el Cuarto Pleno Casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/Propietario) en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución del bien, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y grandes Juristas aclaran que no es la restitución del bien lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión? ¿Por qué?

Por que creo que debe recuperarse, en el fondo es la propiedad el goce es un instrumento que otorga derechos licticios y expectativas al poseedor de la mala fe.

3.- ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario y la aplicación de este pleno casatorio, siendo de naturaleza procesal la de ocupante precario y no un carácter de restitución del bien o la posesión misma de él, debería entonces existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Debe corregirse o ampliar los criterios al respecto.

Objetivo Específico 1:

Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

3.- En su opinión ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario, debe existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Debe reformarse o ampliarse los criterios que hay al respecto.

4.- ¿Si existiera una modificación, considera Usted que la protección de los derechos del propietario lejos de la discusión de la titularidad, sería base para la seguridad jurídica en los procesos de desalojo?

Es claro que si esta, impulsaría a la inversión privada y los inversionistas invierten más en construcciones y modernización del mercado.

Objetivo Específico 2:

Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato, teniendo en cuenta que la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio..

5.- En aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, al someter a las partes por conducto sumarísimo en una demanda de desalojo por fenecimiento del contrato, ¿Se podría considerar que el segundo supuesto de Ocupante Precario conlleva a una Tutela de la Propiedad cuando este no busca la restitución del bien sino de la posesión?

Debe mejorarse como ya se ha planteado.

6.- En la doctrina nacional, si bien es cierto en los procesos de desalojo versa la tutela de la posesión y no la tutela de la propiedad ¿No debería entonces establecerse un determinado criterio que salvaguarde los principios de predictibilidad y la uniformidad en los juzgados?

claro que si afín de aclarar dudas.



PODER JUDICIAL DEL PERÚ



STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN
ASISTENTE JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ LEONARDO - SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Entrevistador

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN



Nombre y firma del entrevistado

Doris Vega Rojas
Doris Vega Rojas
CUI N° 23553
DNI 09543901

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Los Principios Y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Fenecimiento de Contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

Entrevistado:

Cargo/profesión:

Institución:

PODER JUDICIAL DE VENTANILLA

Objetivo General:

✓ Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.

1.- Teniendo en cuenta la correcta interpretación que hace el Cuarto Pleno Casatorio a los Artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, la aplicación de la misma a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes no deben ser incompatibles con su naturaleza ¿Considera Ud. Que la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil vulnera los principios *ius Utendi*, *ius Fruendi* y *ius Abutendi*, principios considerados derechos del propietario? ¿Por qué?

Se aplican supletoriamente

EN EL DMBITO PROCESAL LAS SITUACIONES SON DIFERENTES, PERO RELATIVAS A UN MISMA OBJETO. CONSIDERANDO ASI QUE EN EL DMBITO CIVIL HAY DIFERENCIA ENTRE LO POSESIONAL ES POR ELLO QUE SE CONSIDERA QUE HAY UNA VULNERACION DE LOS PRINCIPIOS DE LA PROPIEDAD.

2.- ¿Considera Ud. que el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el Cuarto Pleno Casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/Propietario) en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución del bien, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y grandes juristas aclaran que no es la restitución del bien lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión? ¿Por qué?

CIERTO PLENO CARECE DE ERROR, YA QUE EL PLENO SE CENTRA EN EL PRECEPTO JURIDICO DEL DERECHO, AQUI LA POSESION SE HA CONSIDERADO UN INSTRUMENTO QUE PERMITE AL POSEEDOR ADQUIRIR DERECHOS, ACTUANDO DE MALO FE

3.- ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario y la aplicación de este pleno casatorio, siendo de naturaleza procesal la de ocupante precario y no un carácter de restitución del bien o la posesión misma de él, debería entonces existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

PARA MEJOR ENTENDIMIENTO DEBERIA AMPLIARSE MEJORES CRITERIOS, PARA CONSIDERAR AL OCUPANTE PRECARIO, COMO UNA FIGURA TAL, DISTINGUIENDO SU NATURALEZA.

Objetivo Específico 1:

✓ Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

3.- En su opinión ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario, debe existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

SI DEBE CORRIJIRSE PARA ESTABLECER LIMITES EN LA NATURALEZA PROCESAL DE LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, MANTENIENDO ASI LINEAMIENTOS DE LA NATURALEZA PROCESAL.

5.- ¿SI existiera una modificación, considera Usted que la protección de los derechos del propietario lejos de la discusión de la titularidad, sería base para la seguridad jurídica en los procesos de desalojo?

ESTOY DE ACUERDO, POR QUE PERFECCIONARIA ARISTAS DE LA INVERSIÓN PRIVADA, MEJORANDO EL MERCADO CONTRACTUAL ENTRE PRIVADOS.

Objetivo Específico 2:



✓ Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por feneamiento del contrato, teniendo en cuenta que la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio..

6.- En aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, al someter a las partes por conducto sumarísimo en una demanda de desalojo por feneamiento del contrato, ¿Se podría considerar que el segundo supuesto de Ocupante Precario conlleva a una Tutela de la Propiedad cuando este no busca la restitución del bien sino de la posesión?

VALDRIA LO PENO CORREGIR LOS CONCEPTOS ANALIZADOS EN EL CUARTO PLENO CASATORIO YA QUE NO HAY UNA DEFINICION EL OCUPANTE PRECARIO.

7.- En la doctrina nacional, si bien es cierto en los procesos de desalojo versa la tutela de la posesión y no la tutela de la propiedad ¿No debería entonces establecerse un determinado criterio que salvaguarde los principios de predictibilidad y la uniformidad en los juzgados?

POR SU PUESTO QUE SI, DADO QUE PERFECCIONARIA LOS PRINCIPIOS PLENARIOS DE LA CORTE SUPREMA.

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ 

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN
ASISTENTE JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ INTRADO - SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Entrevistador

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ 


NANCY ELENA MACCHA MALLQUI
ASISTENTE DE JUEZ
JUZGADO CIVIL SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Nombre y firma del entrevistado

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Los Principios Y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Fenecimiento de Contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

Entrevistado:

Cargo/profesión:

Institución:

PODER JUDICIAL DE VENTANILLA

Objetivo General:

Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.

1.- Teniendo en cuenta la correcta interpretación que hace el Cuarto Pleno Casatorio a los Artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, la aplicación de la misma a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes no deben ser incompatibles con su naturaleza ¿Considera Ud. Que la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil vulnera los principios *Ius Utendi*, *Ius Fruendi* y *Ius Abutendi*, principios considerados derechos del propietario? ¿Por qué?

Se aplican supletoriamente

YO CREO QUE SI AUNQUE A PUE
SE VENTILA MUCHO EL DERECHO
A LA POSESION COMO A TAL
PUNTO QUE SE GENERA UNA LESION
AL Dº CONSTITUCIONAL DE LA
PROPIEDAD.

2.- ¿Considera Ud. que el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el Cuarto Pleno Casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/Propietario) en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución del bien, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y grandes Juristas aclaran que no es la restitución del bien lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión? ¿Por qué?

CIENTO PERO CABO PUELO
SUE DEBE RECONSTRUISE EN EL FONDO
SUS LA PROPIEDAD, LA POSESION ES UN
FANTASMA QUE LE OTORGA DE FICION Y
ESPECTACION AL POSEEDOR DE LA TALA Y DE

3.- ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario y la aplicación de este pleno casatorio, siendo de naturaleza procesal la de ocupante precario y no un carácter de restitución del bien o la posesión misma de él, debería entonces existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

LUENA FE
DEBE CORRIGIRSE O AMPLIARSE LOS
CRITERIOS AL RESPECTO.

Objetivo Específico 1:

Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

4.- En su opinión ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario, debe existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

DEBE CORRIGIRSE O
AMPLIARSE LOS CRITERIOS
AL RESPECTO

5.- ¿Si existiera una modificación, considera Usted que la protección de los derechos del propietario lejos de la discusión de la titularidad, sería base para la seguridad jurídica en los procesos de desalojo?

Por supuesto esto
alejaría a la inversión
privada y los inversionistas
invierten más en construcciones
y modernizarían el mercado.

Objetivo Específico 2:

Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por fencimiento del contrato, teniendo en cuenta que la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio..

6.- En aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, al someter a las partes por conducto sumarísimo en una demanda de desalojo por fencimiento del contrato, ¿Se podría considerar que el segundo supuesto de Ocupante Precario conlleva a una Tutela de la Propiedad cuando este no busca la restitución del bien sino de la posesión?

Debe considerarse como y
se ha planteado.

7.- En la doctrina nacional, si bien es cierto en los procesos de desalojo versa la tutela de la posesión y no la tutela de la propiedad ¿No debería entonces establecerse un determinado criterio que salvaguarde los principios de predictibilidad y la uniformidad en los juzgados?



Claro si
a fin de evitar dudas

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ 

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN
ASISTENTE JUDICIAL
JUZGADO DE FAMILIARIDAD - SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Entrevistador

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ 

FERNANDO MARTIN FLORES MENDOZA
ESPECIALISTA LEGAL
JUZGADO CIVIL - SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

[Handwritten signature of Fernando Martín Flores Mendoza]

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: Los Principios Y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Fenecimiento de Contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

Entrevistado:

Cargo/profesión:

Institución:

PODER JUDICIAL DE VENTANILLA

Objetivo General:

Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato a la luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 2015 – 2016.

1.- Teniendo en cuenta la correcta interpretación que hace el Cuarto Pleno Casatorio a los Artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, la aplicación de la misma a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes no deben ser incompatibles con su naturaleza ¿Considera Ud. que la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil vulnera los principios *ius Utendi*, *ius Fruendi* y *ius Abutendi*, principios considerados derechos del propietario? ¿Por qué?

Se aplican supletoriamente

Considero que debe existir una diferenciación entre la naturaleza procesal de ocupante posesorio y demandas de desalojo por resolución del contrato ya que estos principios son propios fundamentos de la propiedad y no de la posesión

2.- ¿Considera Ud. que el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el Cuarto Pleno Casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/Propietario) en los procesos de desalojo por fenecimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución del bien, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y grandes juristas aclaran que no es la restitución del bien lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión? ¿Por qué?

Claramente nose asocia el fondo del Cuarto pleno con la peculiaridad de las demandas de desalojo por resolución del Contrato, pero de manera indirecta se crea un impedimento del curso del proceso en atención de la observación de este pleno.

3.- ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario y la aplicación de este pleno casatorio, siendo de naturaleza procesal la de ocupante precario y no un carácter de restitución del bien o la posesión misma de él, debería entonces existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

Objetivo Específico 1:

Establecer de qué manera el Cuarto Pleno Casatorio afecta los principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato en los distritos judiciales de ventanilla durante los periodos 2015 – 2016.

4.- En su opinión ¿Cree usted necesario que, frente a la vulneración de los derechos del propietario, debe existir un nuevo pleno que modifique o corrija el Cuarto Pleno Casatorio?

La vulneración de estos derechos o facultades sería consecuencia de que no exista una aplicación de los términos conceptuales de ocupante precario y además debe considerarse relaciones jurídicas similares, sobre todo para una buena fundamentación del apartamento

5.- ¿Si existiera una modificación, considera Usted que la protección de los derechos del propietario lejos de la discusión de la titularidad, sería base para la seguridad jurídica en los procesos de desalojo?

En pro al avance y la circulación en el movimiento de negocios inmobiliarios sería necesario tener un carácter protector de los derechos, lo cual permitiría un mejor desarrollo del negocio y sobre todo mejor disposición sobre el bien, la seguridad jurídica, de cierta forma cumple ciertos conceptos que según sus objetivos protegen el derecho que se defiende.

Objetivo Específico 2:

Establecer cuáles son los tratamientos que los magistrados aplican en base a la restitución de posesión, en los procesos de desalojo por fenecimiento del contrato, teniendo en cuenta que la naturaleza procesal del Cuarto Pleno Casatorio..

6.- En aplicación del Cuarto Pleno Casatorio, al someter a las partes por conducto sumarísimo en una demanda de desalojo por fenecimiento del contrato, ¿Se podría considerar que el segundo supuesto de Ocupante Precario conlleva a una Tutela de la Propiedad cuando este no busca la restitución del bien sino de la posesión?

Debemos analizar puntos importantes sobre el conducto sumarísimo, la misma ley procesal civil determina que en caso de acuerdo a la cuantía del proceso es necesario la tutela que corresponde, de acuerdo a los hechos tutela de la propiedad sería considerado según criterios de Salas Civiles

7.- En la doctrina nacional, si bien es cierto en los procesos de desalojo versa la tutela de la posesión y no la tutela de la propiedad ¿No debería entonces establecerse un determinado criterio que salvaguarde los principios de predictibilidad y la uniformidad en los juzgados?

Sería necesario un solo criterio ya que la Sala Civil establece la restitución de posesión cuando los juzgados civiles y por tanto de las causas posesoras conlleva la restitución de la posesión.

PODER JUDICIAL DEL PERÚ

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN
ASISTENTE JUDICIAL
JUZGADO DE PAZ LETRADO - SEDE MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Entrevistador

STIVEN YANCARLO BENDEZU TRAVEZAN



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

DENNIS SMITH LARA VERASTEGUI
ESPECIALISTA LEGAL
JUZGADO PAZ LETRADO - MI PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA

Nombre y firma del entrevistado

ANEXO 4

SENTENCIAS Y RESOLUCIONES


PODER JUDICIAL
DEL PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
1° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Lurín

1° J.P.LETRADO - HTOS.DEVILLEN.A.MZ.A.LTE.03.KM32 ANT.PAN
EXPEDIENTE : 00297-2014-0-3003-JP-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : HUANILLO PEREZ OSWALDO FRANK
ESPECIALISTA : LUIS ALBERTO BRUNO REYES
DEMANDADO : TOLENTINO RUIZ, MANUEL ELIAS
DEMANDANTE : VILLAR SCHOSTER, JOSE AUGUSTO

SENTENCIA

RESOLUCION NUMERO CINCO
Lurín, Ocho de Mayo
Del dos mil quince.

VISTOS: con la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por el apoderado Cesar Guillermo Vásquez Mejía a favor de José Augusto Villa Schoster.

I. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA Y AUTO ADMISORIO

VISTOS: Resulta de autos que por escrito de demanda ⁽¹⁾, don Cesar Guillermo Vásquez Mejía, ante esta judicatura interpone demanda de DESALOJO POR RESOLUCION DE CONTRATO, contra MANUEL ELIAS TOLENTINO RUIZ domiciliado en Jirón Callao N°

¹ Páginas 78 a 86.

215 (antes Av. Torres Belon) Lote 11 de la Mz 21 AA HH Pucusana Sector Bañerario de Pucusana Distrito de Pucusana, refiere que la merced conductiva quedó establecido en la suma de Mil Quinientos Nuevos Soles la cual sería abonada a la cuenta de ahorro 191-19602892-0-99 del bando de crédito, de igual forma refiere que al incumplimiento de dos meses de pago se resolvería el contrato sin necesidad de intimación, de la misma forma indica que frente al incumplimiento del pago de la renta de los meses de febrero, marzo y abril del año dos mil catorce, procedió a cursarle una carta notarial con fecha trece de mayo del año dos mil catorce, de conformidad con lo establecido en el artículo 1697 inciso 1 del Código Civil. Y por último refiere que de acuerdo a lo establecido en la Ley 26872 ha cumplido con el procedimiento conciliatorio el cual concluyó sin acuerdo conciliatorio por incomparecencia del demandado. Ampara su demanda en las citas legales que invoca y medios probatorios que ofrece. Demanda que fue admitida por Resolución número Uno ⁽²⁾ de fecha seis de octubre del año dos mil catorce.

II. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha diez de diciembre del año dos mil catorce ⁽³⁾, Manuel Elias Tolentino Ruiz contesta la demanda, negando contradiciendo y excepciona bajo los fundamentos contenidos en la demanda. Seguidamente, mediante Resolución número Dos ⁽⁴⁾, de fecha doce de marzo de 2015, se resolvió tener por contestada la demanda y señaló fecha para la realización de la audiencia única.

III.- AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 04 de Mayo del año 2015, se llevó a cabo la Audiencia Única, conforme se desprende del acta obrante en autos ⁽⁵⁾, con la presencia

Página 112.
Páginas 161 a 168.
Página 166.
Página 169.

de ambas partes procesales; en dicho acto procesal se resolvió las excepciones formuladas por el demandado declarando infundadas, mediante resolución cuatro, declarando la existencia de una relación jurídica procesal válida y saneado el proceso, fijándose como punto controvertido lo siguiente: 1.- Establecer la existencia del vínculo contractual entre las partes; 2.- Determinar si el predio que viene ocupando la demandada es el mismo bien inmueble materia de desalojo; y 3.- Determinar si el contrato se encuentra vencido. Seguidamente, se admitieron los medios probatorios de las partes procesales.

IV.- FUNDAMENTOS

DE LOS MOMENTOS ESTABLECIDOS POR EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA EMITIR PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA VALIDEZ DE LA RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL

1. Si bien es cierto que, para resolverse una controversia sobre el fondo del asunto controvertido es indispensable la existencia de una relación procesal válida, sin embargo, es preciso decir que conforme a nuestro esquema procesal, son tres los momentos en que el Juez puede declarar la improcedencia de la demanda pronunciándose sobre la validez de la relación jurídica procesal y, son: al calificar la demanda (artículo 427° del Código Procesal Civil); en la etapa del saneamiento (artículo 465° inciso 2 del citado Código); y, al momento en que se dicta sentencia, ello en forma excepcional (artículo 121° parte in fine del referido Código ⁽¹⁾).

DE LA COMPETENCIA

2. A modo de preámbulo cabe precisar que, el Inciso 4) del Artículo 427° del Código Procesal Civil prevé como causal de improcedencia de la demanda la carencia de competencia. Ahora bien, en virtud del principio

Artículo 121.- Decretos, autos y sentencias.
[1] Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

de legalidad previsto por el Artículo 6° del Código Procesal Civil, la competencia solo puede estar establecida por la ley; esto es, no puede modificarse ni renunciarse (salvo los casos expresamente previstos) porque es imperativa por regla general; de tal forma, la vulneración a sus reglas se sanciona con nulidad absoluta o insubsanable; asimismo el Artículo 9° del mismo texto legal, establece que la competencia por razón de la materia se determina por la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones legales que la regulan (resaltado es nuestro);

DESALOJO

3. El desalojo, como señala Marianella Ledezma Narváez ⁽²⁾, es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario. Cabe precisar también que del tenor del Artículo 586° del Código Procesal Civil se evidencia que el desalojo como proceso tiene por objeto, la restitución de un predio ⁽³⁾, a su legítimo usuario (propietario, arrendador, administrador y todo aquel que tiene derecho a la restitución). Para demandar, es decir para intervenir como agente activo, sólo se necesita tener la condición, entre otros, de propietario, y está dirigido contra el arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (sujeto pasivo). El proceso de desalojo no tiene por objeto comprobar la existencia del título de propiedad del demandante ⁽⁴⁾.

4. Estando a lo expuesto precedentemente, la acción de desalojo por Resolución de Contrato es procedente en el supuesto de si, se ha vencido el contrato de arrendamiento suscrito o la demandada ha

Marianella Ledezma Narváez. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II. Primera Edición 2008. Gaceta Jurídica, pág. 961.
Artículo 586 (Código Civil) Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 596, considere tener derecho a la restitución de un predio.
Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.
Pedro Sagastegui Urteaga. Proceso de Desalojo. Librería y Ediciones Jurídicas, Primera Edición marzo del 2010, pág. 10 y 11.

incumplido la merced conductiva del referido contrato, por expresa referencia de la segunda parte del Artículo 586° del Código acotado. Asimismo el artículo 1666 del Código Sustantivo, el arrendamiento es el contrato consensual por el cual, el acuerdo de voluntades se perfecciona cuando el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un determinado bien a cambio de cierta renta convenida; obligación que el arrendador asume al entregarlo (el bien) con todos sus accesorios, en el lugar, plazo y estado convenido, por otro lado el arrendatario está obligado a devolverlo (el bien) una vez vencido su plazo (contrato) en el estado que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario, conforme se encuentra estipulado en el Artículo 1678° y 1679° Inciso 10) de la referida norma sustantiva.

CARGA DE LA PRUEBA

5. Ahora bien la carga de la prueba de conformidad con lo establecido en el artículo 196° (1°) del Código Procesal Civil, corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos. En ese sentido, en los procesos de desalojo por Vencimiento de Contrato, la parte demandante **debe probar** fehacientemente su derecho de a la restitución del inmueble sub litis con medio probatorio idóneo, y la parte demandada acreditar que posee el bien en virtud de un título que justifique su posesión, es decir debe acreditar que su contrato de arrendamiento se mantiene vigente o que se encuentra al día en el pago de la merced conductiva.

V.- ANÁLISIS DEL CASO

6. La pretensión contenida en la demanda el apderado del demandante **Cesar Guillermo Vásquez Mejía** pretende la restitución del predio ubicado **Jirón Callao N° 215 (antes Av. Torres Belon) Lote 11 de la Mz 21 AA HH Pucusana Sector Balneario de Pucusana Distrito de Pucusana,**

⁶ Artículo 196 (Código Procesal Civil) Carga de la prueba. Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos

demanda interpuesta contra **Manuel Elías Tolentino Ruiz**, interponiendo la demanda de Desalojo por Resolución de Contrato en la vía Sumarisima.

7. De los medios probatorios que alcanza el actor se aprecian una Carta Notarial dirigida al demandado con fecha 19 de Mayo del 2014 (11). En dicha Carta se solicita la desocupación y entrega del bien inmueble sub materia, al haber incumplido con el pago de la merced conductiva suscrito entre las partes procesales, debiendo entenderse que le está solicitando la restitución del inmueble de su propiedad.
8. El Cuarto Pleno Casatorio Civil establece como Doctrina Jurisprudencial Vinculante lo señalado en el Punto 5.2 de su Fallo lo siguiente: *"Será caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil (12), puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil (13), dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Bajo esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título".*
9. De lo expuesto puede colegirse que al haber solicitado el actor la restitución del inmueble sub materia el demandado ha devenido en precario, motivo por el cual el presente juzgado ha devenido en

¹¹ Página 46

¹² Artículo 1704.- Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.

¹³ Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

incompetente por cuanto el Desalojo por Ocupante Precario sólo se tramita ante los Jueces Civiles.

10. De lo anteriormente expuesto se concluye que la demanda es manifiestamente improcedente, dejándose a salvo el derecho del actor para hacer valer su derecho de acuerdo a ley ante la instancia correspondiente atendándose a la calidad de precario que ha ostentado durante todo el proceso la demandada, por cuanto la mencionada carta notarial fue acompañada con el escrito de demanda.

Por estas consideraciones, el Juez del Primer Juzgado de Paz letrado Mixto de Lurín, administrando justicia a nombre de la Nación,

FALLA:

Declaro IMPROCEDENTE la demanda, dejando a salvo el derecho de la parte demandante de hacerlo valer con arreglo a ley; y ordeno que consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, archívese los de materia, devolviéndose a la parte interesada los anexos pertinentes, dejándose constancia en autos de su entrega.

Interviniendo la Especialista Legal de vacaciones por disposición Superior.

Notifíquese.-

PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
LIMA
SEDE LA MAR
AV. LA MAR N° 1005 - SANTA CRUZ - MIRAFLORES

07/04/2015 15:44:23
3703 Pag 1 de 1

420150100302012025901809152

NOTIFICACION N° 10030-2015-JP

EXPEDIENTE : 02590-2012-0-1809-JP-CI-03
JUEZ : RABANAL CACHO, MARIA ELIZABETH
MATERIA : DESALOJO

JUZGADO : 3° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE BARRANCO)
ESPECIALISTA LEGAL : CUBILLAS LUYO, GISELLA

DEMANDANTE : CASTRO CORNEJO, ROCIO SONIA MARIA
DEMANDADO : OLLERO SALINAS, BERTHA
DESTINATARIO : CASTRO CORNEJO, ROCIO SONIA MARIA

CASILLA : CASILLA JUZGADOS COMERCIALES - N° 22085 - / /

Se adjunta Resolución CUARENTA de fecha 01/04/2015 a Fjs : 9
ANEXANDO LO SIGUIENTE:
RES. 40-ESCRITO

7 DE ABRIL DE 2015

PODER JUDICIAL DEL PERU 07/04/2015 15:44:23

3° JUZGADO DE PAZ LETRADO (SEDE BARRANCO - MIRAFLORES)

EXPEDIENTE : 02590-2012-0-1809-JP-CI-03
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : CUBILLAS LUYO, GISELLA
DEMANDADO : OLLERO SALINAS, BERTHA
DEMANDANTE : CASTRO CORNEJO, ROCIO SONIA MARIA

RESOLUCION NÚMERO CUARENTA

Miraflores, primero de abril del dos mil quince.

Dado cuenta en la fecha el escrito que antecede presentado por la parte demandada Bertha Ollero Salinas y Atendiendo:

Primero: Que la instancia plural reconoce la posibilidad de que las decisiones de las autoridades jurisdiccionales inferiores, puedan ser revisadas y eventualmente modificadas por las autoridades superiores, conforme a lo establecido en la ley;
Segundo: A que todo justiciable tiene derecho a ejercer una defensa adecuada de sus intereses en cualquier tipo de proceso.

Tercero: Que la apelación es un recurso ordinario conferido al litigante que afirma haber sufrido algún agravio por la sentencia u otra resolución.

Cuarto: Que el que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria; de conformidad con lo establecido en el artículo 366° del Código Procesal Civil.

Quinto: Que, la parte recurrente interpone apelación contra la resolución número TREINTA Y SIETE de fecha 16/03/15, en el término de ley y fundamentando el agravio; en consecuencia y de conformidad con los considerandos precedentes; y los artículos 364 y 368 inciso 1 del Código Procesal Civil; se declara: **CONCEDASE LA APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO;** contra la resolución número TREINTA Y SIETE, debiendo elevarse al Superior Jerárquico en el término de ley una vez que sean devueltos los cargos de notificación de la presente resolución. **A los otros:** Téngase presente. Notifíquese.

Expediente : N° 02590-2012-0-1809-JP-CI-03
Especialista : Gisella Cubillas
Cuaderno : Principal
Escrito : N° 21
Sumilla : Apelación de Sentencia.

SEÑOR JUEZ DEL TERCER JUZGADO DE PAZ LETRADO DE BARRANCO Y MIRAFLORES

Bertha Ollero Salinas, en los seguidos con Roció Sonia María Castro Cornejo, sobre desalojo por conclusión de contrato de arrendamiento, a UD. respetuosamente digo:

I.- PETITORIO:

Que, de conformidad con los Arts. 176, 364, 365, 366 y siguientes del Código Adjetivo, dentro del término de ley, interpongo **RECURSO DE APELACION DE SENTENCIA**, expedido por su Judicatura, mediante Resolución N° 37 su fecha 16 de marzo del 2015, solicitando sea anulada o revocada totalmente por la instancia superior, al haberse contravenido con las normas del debido proceso, declarando fundada la demanda, ordenando que la demandada en el plazo de seis días cumpla con desocupar y restituir el inmueble ubicado en Calle Enrique Palacios Nro. 1074 -Distrito de Miraflores a favor de la demandante, conforme se puede apreciar en autos, apelación que se basa en los siguientes vicios procesales.

II.- FUNDAMENTACION DEL AGRAVIO:

I.- ERROR DE HECHO:

1.- Que, en la sentencia materia de apelación y sus Considerandos Primero al Decimo Primero, son erróneas por la equivocada apreciación del Juzgador, de no analizar y merituar los medios probatorios presentados por mi parte y no resolver de manera regular los actuados que obra en el expediente, indicando Señor Juez, que en **primer lugar**, toda sentencia exigirá en su redacción la separación de sus partes expositiva, considerativa y resolutoria debiendo ser motivadas, apreciándose que mediante Resolución N° 37 su fecha 16 de marzo del 2015, no se ha cumplido en forma expresa con su parte expositiva y considerativa, por lo que deviene en nula en todos sus extremos dicha sentencia; en **segundo lugar**, en la sentencia materia de apelación fluye que no existe exposición mínima de los hechos materia de juzgamiento, a razón de no pronunciarse sobre la defensa y los medios probatorios de la demandada, por lo que la Judicatura en su oportunidad al expedir sentencia como tercer filtro de calificación de la demanda, debió verificar la concurrencia de las condiciones de la acción, los presupuestos procesales y los requisitos de la demanda, lo cual se hubiera apreciado un defecto de invalidez de la relación jurídico procesal declarando nulo todo lo actuado a tenor del Artículo 121 del Código Adjetivo, por cuanto de oficio debió resolver dos escritos, el primer escrito su fecha 29 de agosto del 2013 solicitando se declare la nulidad de todo lo actuado y el segundo escrito su fecha 27 de setiembre del 2013 sobre apersonamiento y formula denuncia civil, a pesar de que se expidió la Resolución N° 16 su fecha 02 de setiembre del 2013, donde se señala solicitando la nulidad de todo lo actuado hasta la resolución numero doce: Téngase

presente y TRASLADO de la misma a la parte demandante para que exprese lo conveniente en el plazo de ley y mediante Resolución N° 25 su fecha 25 de octubre del 2013, donde se señala Dado cuenta en la fecha el escrito de fojas 484 a 485 presentado por la parte demandada, mediante el cual formula denuncia civil: TRASLADO a la demandante para que exprese lo conveniente en el plazo de ley; violandose de esta forma el principio de formalidad, prescrito en el Art. IX del Título Preliminar del Código Adjetivo, donde se señala que las normas procesales son de carácter imperativo y obligatorio, reorientándose mi derecho de defensa y de los denunciados civiles don Máximo Teodosio Magaña Espiritu y doña Ana María Campos Córdova, para que no tengan participación en el proceso y en la Audiencia Única, lo que ha afectado gravemente el debido proceso y sus derechos constitucionales, toda vez que los efectos del presente proceso y la sentencia que en este caso se declaro fundada, ha afectado sus derechos de posesión en calidad de ocupantes acreditados con los medios probatorios fehacientes conforme obra en autos, sobre el local comercial ubicado en Calle Enrique Palacios N° 1074 del distrito de Miraflores, apreciándose que no han sido debidamente diligenciados; Asimismo, al no rechazarse de plano la Demanda y declararse Inadmisible y/o Improcedente o nulo todo lo actuado, a razón de que de los medios probatorios Anexo 1-A que obra a fojas 01 de la propia demanda se consigna: Descripción del Inmueble.- Sobre el Inmueble: TIENDA LETRA "A".- Ubicación: CALLE ENRIQUE PALACIOS N° 1074.- Distrito de: MIRAFLORES, Provincia de Lima, Departamento de Lima.- Partida Electrónica: N° 07041080 y a fojas 02 al 16 de la propia demanda se consigna: Inscripción de Registros de Predios (N° Partida: 07041080) de los Registros Públicos de Lima y Callao, TIENDA "A" FRENTE A LA CALLE ENRIQUE PALACIOS N° 1074 MIRAFLORES, siendo completamente diferente al domicilio del inmueble materia de litis que se consigna en el petitorio de la demanda en Calle Enrique Palacios N° 1074 del distrito de Miraflores, cabe precisar Señor Juez, que en la Audiencia Única llevado a cabo el 03 de agosto del 2013, se declara Inadmisible la demanda para que la demandante cumpla con precisar su petitorio conforme a las consideraciones vertidas en precedencia, es decir que precise si la demanda es por la causal de vencimiento de contrato o conclusión del contrato, expidiéndose posteriormente el auto admisorio mediante Resolución N° 17 su fecha 11 de setiembre del 2013.

2.- Que, al considerando Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto materia de impugnación, es completamente falso y contradictorio, a razón de que el primer punto controvertido donde se señala determinar la procedencia de disponer que la emplazada desaloje y restituya el inmueble sito en la Calle Enrique Palacios N° 1074- Miraflores, al demandante, por haber concluido el contrato de arrendamiento, cabe precisar Señor Juez, en **primer lugar**, si bien es cierto que curse Carta Notarial su fecha 10 de octubre del 2012 a la demandante, mi persona señala literalmente: "...que el 15 de febrero de 1993, suscribí con la señora Gladys Denegri Prada de Woodman, un contrato de arrendamiento del bien inmueble en Calle Enrique Palacios N° 1074 - Miraflores, en la cual hasta la fecha me encuentro ocupando de buena fe, como posecionaria absoluta del bien inmueble en forma continua, pacífica, pública e ininterrumpida sin violencia material o moral". Es decir, que han transcurrido a la fecha del supuesto contrato 22 años, habiendo sido sorprendida por doña Gladys Denegri Prada de Woodman al haberme entregado solamente una copia simple del contrato que no tiene eficacia probatoria al haberlo supuestamente firmado ella sola, siendo nulo de puro

derecho por cuanto los demás copropietarios que fueron en su oportunidad no suscribieron el presunto contrato por unanimidad para arrendar el bien, a tenor del Art. 971 inciso 1° del Código Sustantivo, manifestándome en aquella oportunidad que no quería tener problemas con los demás copropietarios que eran sus hermanos ya que habían adquirido mediante sucesión intestada el dominio de las acciones y derechos del inmueble materia desalojo, al haber fallecido su padre don Andrés Avelino Denegri Casanilo, el 11 de setiembre de 1965 conforme se acredita con los anexos 1-A Certificado Registral Inmobiliario (CRI) de la Partida N° 07041080 de la SUNARP a fojas 15 presentado por la propia demandante, por lo que en mi contestación de demanda además señalo que presumo que en el contrato de arrendamiento en original que lo tenía en su poder haya falsificado mi firma y que su firma también sea falsa, al no haberlo ofrecido como medio probatorio la demandante o porque no existe el original, como es lógico cuando una persona adquiere una propiedad solicitada todos los documentos referentes a bien inmueble y lo presenta a su demanda, mi dicho se puede corroborar con el Certificado de Inscripción y Acta de Conciliación N° 239-2006-CCFC-SP del 07 de diciembre del 2006, donde ambas firmas son completamente diferentes al supuesto contrato de arrendamiento, es decir de mi persona y de doña Gladys Valentina Denegri Prada de Woodman, que adjunte como anexo 1-H y 1-C en el Quinto Otrrosi Digo de mi contestación de la demanda de fecha 11 de abril del 2013 a fojas 142 al 151) para acreditar mi dicho ante el 5° Juzgado Penal de Lima, EXP. 115-2010. Sec. Sergio Luque, se ha determinado Acusación penal contra Cesar Augusto Sánchez Reinoso, se solicita se le imponga 3 años de P.P.L. a 200 días multa, por el delito contra la fe publica-falsificación de documento privado, 1,000 nuevos soles de reparación civil; y a **Gladys Valentina Denegri Prada de Woodman** y Mariano Miguel Silva González, se solicita se le imponga 4 años de P.P.L. a 200 días multa, por el delito contra la fe publica-uso de documento privado falso y contra la función jurisdiccional-fraude procesal, 1,000 nuevos soles para cada uno de los agraviados, en relación al inmueble ubicado en la Calle Enrique Palacios N° 1074 del distrito de Miraflores, materia de autos, acreditándolo en mi contestación de demanda con la Cedula de Notificación como anexo 1-G. Asimismo, por otro lado mediante Acta de Conciliación N° 239-2006-CCFC-SP su fecha 07 de diciembre del 2006, ofrecido en Quinto Otrrosi Digo de mi contestación de demanda de fecha 11 de abril del 2013 a fojas 142 al 151, apartado III.- Medios Probatorios numerales 4 y 5, se señalo como descripción de la controversia con doña Gladys Valentina Denegri Prada de Woodman, el pago de la suma de \$ 8,700.00 dólares americanos, por concepto de renta insoluta desde el mes de enero del año 2002 hasta diciembre del año 2006, acreditando que en el presunto caso existiera el original del contrato de arrendamiento celebrado el 15 de febrero de 1993 y este contrato supuestamente fuera de arrendamiento determinado y/o indeterminado a tenor del Art. 1688 y Art. 1690 el plazo no puede exceder de 10 años o según se pague la renta, por lo que a la fecha al haber transcurrido mas de 22 años soy ocupante precario, al no existir el contrato original ni recibos de pagos de renta, quedando sin efecto la supuesta copia del contrato. Por lo cual se demuestra que la Judicatura, ha favorecido a la demandante sin sustento doctrinario y jurisprudencial, al no merituar el Acta de Conciliación N° 239-2006-CCFC-SP su fecha 07 de diciembre del 2006, donde acredito que en el presunto caso existiera el original del contrato de arrendamiento celebrado supuestamente con doña Gladys Valentina Denegri Prada de Woodman el 15 de febrero de 1993, este quedo sin efecto y nulo de puro derecho, instrumento que se encuentra

de la que en vida fue doña Gladys Valentina Denegri Prada, casada con Ronald Woodman, habiendo fallecido el día 26 de diciembre del 2010 y el Certificado de Inscripción expedido por la RENIEC de la que en vida fue doña Gladys Valentina Denegri Prada de Woodman donde se acredita su fallecimiento, documentos que obra en autos y que fue resuelto mediante Resolución N° 39 su fecha 16 de marzo del 2015, el mismo día que se expidió Sentencia mediante Resolución N° 37 su fecha 16 de marzo del 2015 y por otro lado la demandante si tuvo conocimiento de la posesión, en la fecha que adquirió las acciones y derechos del inmueble, cuando en su escrito de subsanación su fecha 10 de enero del 2013, numeral cuarto señala...documento que la demandada presento a la Policía Nacional del Perú con fecha 21 de mayo del 2012, el cual corre adjunto a la Carta Notarial que la misma me remitiera con fecha 10 de octubre del 2012, haciéndome conocer su calidad de arrendataria del inmueble materia de litis, es decir que la demandante si tuvo pleno conocimiento de mi posesión del inmueble antes que interpusiera su demanda en diciembre del 2012.

4.- Que, al considerando Octavo materia de impugnación, es completamente falso y contradictorio, al señalarse que la inasistencia de la parte invitada a la Audiencia de Conciliación, produce en el proceso judicial que se instaure, presunción legal relativa de la verdad sobre los hechos expuestos en el Acta de Conciliación Extrajudicial y reproducida en la demanda, como UD podrá apreciar Señor Juez, no es conforme a la verdad ya que en el numeral quinto de los fundamentos de hecho de la demanda solo se indica que se ha cumplido con seguir el respectivo procedimiento de conciliación extrajudicial, el cual concluyo sin acuerdo conciliatorio por incomparecencia de la invitada a las dos invitaciones; lo cual se desprende que la sentencia materia de apelación es parcializada a favor de la demandante, por cuanto **Acta de Conciliación Extrajudicial** como su nombre lo indica, es un requisito previo para interponer la demanda, dicho argumento es para tratar de justificar la sentencia, caso contrario la presunción legal relativa de la verdad sobre los hechos se hubiera aplicado en la valoración de los diversos medios probatorios presentados por la defensa, vulnerándose de esta forma el debido proceso y sin haber fundamentado de acuerdo a ley la sentencia. Como vuelvo a reiterar la demandante si tuvo conocimiento de la posesión con la Carta Notarial su fecha 10 de octubre del 2012, con referencia a que la demandante no le compete accionar por ausencia de título que la legitime, cabe precisar que si bien es cierto es una nueva dueña copropietaria, al ser ocupante precaria mi persona su Judicatura no es competente a tenor del Artículo 547 tercer párrafo del código Adjetivo, ya que la supuesta copia del contrato solo firmo una copropietaria sin participación de los demás copropietarios, por lo que también ha quedado sin efecto y nulo de puro derecho con el Acta de Conciliación N° 239-2006-CCFC-SP su fecha 07 de diciembre del 2006, con el Acta de Definición de la que en vida fue doña Gladys Valentina Denegri Prada, casada con Ronald Woodman, habiendo fallecido el día 26 de diciembre del 2010 y con el Certificado de Inscripción expedido por la RENIEC de la que en vida fue doña Gladys Valentina Denegri Prada de Woodman donde se acredita su fallecimiento, lo que se desprende que para restituir el predio Sub-materia a la demandante, debe plantearla en vía de acción por desalojo por ocupante precario.

5.- Que, al considerando Noveno materia de impugnación, es completamente falso y contradictorio, a razón de que el segundo punto controvertido donde se señala determinar que no procede el desalojo por cuanto la demandante no representa a ningún co propietario que

inserto en los expedientes ofrecidos en el Quinto Otrrosi Digo de mi contestación de la demanda de fecha 11 de abril del 2013 a fojas 142 al 151, apartado III.- Medios probatorios numerales 4 y 5, al no merituar el Expediente N° 500-2007, Tercer Juzgado de Paz Letrado de Barranco y Miraflores, Especialista Legal Victor Rios, sobre Ejecución de Acta de Conciliación, en relación al inmueble ubicado en la Calle Enrique Palacios N° 1074 del distrito de Miraflores, acreditándolo con la Resolución N° 05 del 06 de setiembre del 2007 (Anexo 1-D) en copia certificada, presentado en mi contestación de la demanda de fecha 11 de abril del 2013 a fojas 142 al 151, donde Gladys Valentina Denegri Prada de Woodman fue vencida en juicio para que mi parte cumpla con desocupar el bien inmueble de copropiedad, conforme al Artículo 1705 del Código Civil y por tanto concluyo el arrendamiento; al no merituar el Expediente N° 13568-2007-0-1801-JR-CI-17, Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Lima, Especialista Legal Katherine Lostaunau Muñoz, sobre Ejecución de Acta de Conciliación, en relación al inmueble ubicado en la Calle Enrique Palacios N° 1074 del distrito de Miraflores, acreditándolo con la Resolución N° 12 del 06 de mayo del 2009 (Anexo 1-E) en copia certificada, presentado en mi contestación de la demanda de fecha 11 de abril del 2013 a fojas 142 al 151; al no merituar el Expediente N° 5977-2006, Trigésimo Sexto Juzgado Civil de Lima, Especialista Legal Abraham Sirlupu, sobre desalojo donde la demandante curso carta notarial a la dirección materia de desalojo, manifestando que se ha decretado el lanzamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle Enrique Palacios N° 1074 del distrito de Miraflores materia del presente proceso, indicando que solicitara los oficios al Juzgado para el desalojo con apoyo de la fuerza publica y con presencia del órgano jurisdiccional, acreditándolo con la carta notarial (Anexo 1-F), presentado en mi contestación de la demanda de fecha 11 de abril del 2013 a fojas 142 al 151 y al no merituar la Cedula de Notificación Judicial del 5° Juzgado Penal de Lima, EXP. 115-2010. Sec. Sergio Luque, habiéndolo adjuntado (Anexo 1-G) en mi contestación de la demanda de fecha 11 de abril del 2013 a fojas 142 al 151. Sobre los expedientes judiciales Señor Juez, en primer lugar se requirió cuando se declara inadmisibile la demanda mediante Resolución N° 01 su fecha 19 de diciembre del 2012, en su numeral tercero se señala "**Que así mismo de los medios probatorios adjuntos se verifica que anteriormente ya existió un proceso contra la misma demandada sobre desalojo, en este mismo Juzgado, siendo demandante la anterior propietaria Gladys Denegri de Woodman, siendo ello así esta parte deberá precisar el número de expediente, y de ser el caso adjuntar medio probatorio del mismo, así como precisar los alcances del expediente N° 5977-2006 tramitado ante el 36° Juzgado Civil de Lima**" y en segundo lugar, se dio a conocimiento en mi contestación de demanda.

3.- Que, al considerando Séptimo materia de impugnación, es completamente falso y contradictorio, al señalarse que dependerá de si el contrato de alquiler no se encontraba vencido a la fecha de la interposición de la demanda, circunstancia que en el presente caso ha quedado dilucidado y que no se ha probado que la demandante a la fecha de la adquisición de las acciones y derechos sobre la propiedad materia sub iudice tuviere conocimiento de la posesión que ostenta, siendo motivo de invitación a conciliar extrajudicialmente, cabe precisar Señor Juez, que la copia simple del contrato es nulo de puro derecho por cuanto los demás copropietarios que fueron en su oportunidad no lo suscribieron por unanimidad para arrendar el bien, quedando sin efecto además con el Acta de Conciliación N° 239-2006-CCFC-SP su fecha 07 de diciembre del 2006, asimismo con las copias certificadas del **Acta de Definición**

pueda ser perjudicado por existir otros copropietario que tienen derecho a la restitución del inmueble sub litis, cabe precisar Señor Juez, que la demandante es una nueva dueña copropietaria de acciones y derechos y que por lo tanto en su oportunidad ha debido de tener autorización y/o representación legal, para luego notificar a los copropietarios la Sucesión Denegri Prada Enna Maria Matil, don Denegri de la Torre Pedro Andrés Ydo y don Martín Apolonio Urrunaga Denegri y hagan valer su derecho de acuerdo a ley, por lo que es completamente falso que carece de consistencia legal y con respecto a que el Artículo 979 del Código Civil, si bien es cierto faculta al copropietario a reivindicar el bien común, en materia de desalojo el petitorio, la vía, la competencia, se deben plantear en la instancia correspondiente de acuerdo a ley

6.- Que, al considerando Decimo materia de impugnación, es completamente falso y contradictorio, al aplicarse el Artículo 1708 del Código Civil sobre enajenación de un bien arrendado y Artículo 1681 del Código Civil sobre obligaciones del arrendatario y que no he cumplido con dicha obligación, en primer lugar en mi escrito N° 19 con cargo de fecha 06 de enero del 2015 y resuelto mediante Resolución N° 38 su fecha 16 de marzo del 2015, el mismo día que se expidió Sentencia mediante Resolución N° 37 su fecha 16 de marzo del 2015, adjunte la decisión de la Corte Suprema, donde señala expresamente cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño. Anexo 19-A Decisión de la Corte Suprema, GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL I N° 03 SETIEMBRE 2013 a fs. 02 y con respecto sobre obligaciones del arrendatario en caso que el supuesto contrato que es nulo de puro derecho, tuviera validez sería entre la anterior arrendadora y arrendataria, lo cual no es materia de discusión en el presente proceso a razón de que en segundo lugar en mi escrito N° 16 con cargo de fecha 04 de junio del 2014 y resuelto mediante Resolución N° 33 su fecha 06 de agosto del 2014, señalo en Otrrosi Digo que para mayor ilustración adjunto jurisprudencias en copias simples: A) El Código Civil en su Jurisprudencia Gaceta Jurídica, Pleno Jurisdiccional 1998, El arrendatario de uno de los copropietarios, respecto del inmueble común, tiene la calidad de ocupante precario, cuando dicho arrendamiento no es ratificado expresa o tácitamente por los demás copropietarios, pues un condómino no tiene título para arrendar el bien común y B) El Código Civil en su Jurisprudencia Gaceta Jurídica, Pleno Jurisdiccional 1998, El arrendatario de un bien enajenado deviene en precario, cuando el arriendo no se encuentra inscrito, y el nuevo dueño que no se ha obligado a respetarlo, interpone demanda de desalojo solicitando la restitución del bien transferido.

II.- ERROR DE DERECHO:

2.1.- Que, no se ha aplicado correctamente el Art. 138 Inc. 3 e Inc. 5 de la Constitución Política del Estado, donde señala taxativamente la observancia del debido proceso y la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto las de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan, es decir, que la sentencia materia de apelación conculca mis derechos civiles y de los denunciados civiles, al no llevarse de acuerdo a ley y con las formalidades que establece nuestra norma sustantiva y adjetiva, lo cual se puede apreciar en autos.

2.2.- Que, el Art. 139 de la Constitución Política del Perú, establece los principios y derechos de la Función Jurisdiccional. inc. 3) La observancia del debido proceso y la tutela

jurisdiccional, es decir, en el presente caso ha debido de establecerse las garantías y derechos fundamentales como demandada y de los denunciados civiles.

2.3.- Que, el Art. 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establece los principios procesales, donde señala que todo proceso judicial, cualquiera sea su denominación o especialidad, debe ser sustanciado bajo los principios procesales de legalidad, inmediación, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, dentro de los límites de la normatividad que le sea aplicable, es decir, con este principio se está vulnerando y afectando el derecho de posesión en calidad de ocupantes del inmueble materia de litis de mi parte y de los denunciados civiles y puedan en igual condiciones acudir ante el Órgano Jurisdiccional.

2.4.- Que, el artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil, expresa que los Jueces no pueden dejar de Administrar Justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, debe aplicar los principios generales del derecho y, preferentemente, los que inspiran el derecho peruano, es decir, que los Justiciables al cumplir con los requisitos exigidos por ley en el momento dado, el Juez a debido darle una solución práctica al problema y no recortarle el uso de derecho de defensa a la demandada y a los denunciados civiles.

2.5.- Que, se está violando el Art. I del Título Preliminar del Código Adjetivo, Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, donde se señala que toda persona tiene el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, por lo que la sentencia materia de apelación conculca el derecho de la demandada y de los denunciados civiles a que se respete su posesión en calidad de ocupantes del inmueble materia de litis y no se lleve a cabo un proceso justo e igual para las partes, recortándose sus derechos consagrados en la Constitución, Ley Orgánica del Poder Judicial y en los Códigos Sustantivo y Adjetivo.

2.6.- Que, el Art. III del Título Preliminar del Código Adjetivo, establece que el Juez debe atender que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia, es decir, al aplicarse los fines del proceso e integración de la norma procesal, el Juzgador debe hacer justicia para que se resuelva el presente caso en forma justa en aplicación del debido proceso.

2.7.- Que, se está violando el principio de formalidad, prescrito en el Art. IX del Título Preliminar del Código Adjetivo, donde se señala que las normas procesales son de carácter imperativo y obligatorio, por esta razón, habiéndose dictado la sentencia sin su parte expositiva y considerativa, precisa y motivada, de acuerdo al Art. 121 tercer párrafo de la ley adjetiva, deberá declararse mala la sentencia a tenor por lo dispuesto por el Art. 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.

2.8.- Que, no se ha aplicado en la sentencia el Artículo 969 del Código Sustantivo.- Noción de Copropiedad: Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Asimismo, el Artículo 971 del Código Sustantivo.- Adopción de decisión sobre el bien común: Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por: 1.- **Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.** Por lo que en el presente caso, en la supuesta copia del contrato se aprecia que ha sido firmado por solo una copropietaria y no por todos los copropietarios, lo que se desprende que no tiene ningún valor legal.

2.9.- Que, el Juzgador ha debido de tomar en cuenta el Art. 1353 del mismo texto civil, sobre el régimen legal de los contratos de derecho privado, donde señala que inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato, es decir en el presente caso la supuesta copia del contrato no cumple con lo exigido por ley.

2.10.- Que, en el Considerando Quinto de la sentencia no se ha aplicado el Artículo 1688 del Código Sustantivo.- El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años. Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos, es decir, que la supuesta copia del contrato que tiene más de 22 años ha quedado sin efecto legal.

2.11.- Que, no se ha aplicado en la sentencia el Artículo 1705.- Causales de conclusión extrajudicial. Además concluye el arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial, en el siguiente caso: 1.- Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía, es decir, que la supuesta copia del contrato no tiene ningún valor legal al haber quedado concluido.

III.- NATURALEZA DEL AGRAVIO:

Que, la sentencia materia de apelación me causa un profundo agravio a mi persona y a los denunciados civiles, al estar en posesión y ocupación del local comercial materia de litis, ya que si la sentencia fuera amparada, perjudicaría el bienestar de mi familia y el de los denunciados civiles porque tenemos obligaciones contraídas y responsabilidades que pagar, luz, agua, gas, colegio, ya que si se ejecutara dicha sentencia nos quedaríamos desamparados sin local, alimentación, medicinas, vestimentas y otros gastos, conculcándose todos mis derechos y de los denunciados civiles, no lográndose la paz social en justicia en aplicación de los principios generales del derecho procesal, la doctrina y la jurisprudencia, ya que se está afectando el derecho al debido proceso, normas que son de orden público y de cumplimiento obligatorio, ya que de esta forma se me estaría recortando de ejercer el derecho de defensa que me franquea la ley y tutela jurisdiccional, por lo que la demandante con sus falsedades se estaría burlando de la administración de justicia y de los justiciables. La sentencia materia de apelación no permite que sigamos en posesión y ocupación en el local comercial, cuyo efecto es no amparar legalmente mi petición establecida por ley.

Por Tanto:

Pido a UD. Señor Juez, conceder el recurso impugnatorio interpuesto y elevar los autos a la instancia superior.-

OTROSI DIGO: Que, de conformidad con el Art. 133 del Código Adjetivo, acompaño copias legibles del escrito para las partes, sus respectivos derechos de notificación y el arancel judicial por apelación de sentencia.


CARLA ALEJANDRA GOZIOS TINARRUGA
ABOGADO
Reg. C.A.L. 36743

Lima, 25 de marzo del 2015



Yo, **José Jorge Rodríguez Figueroa**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada

“PRINCIPIOS Y DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LA LUZ DEL CUARTO PLENO CASATORIO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA 2015 – 2016”, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **19%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 28 de mayo de 2018



Firma

José Jorge Rodríguez Figueroa

DNI: 10729462

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

Stiven Yancarlo Bendezu Travezani.....

DR. RODRIGUEZ FIGUEROA JORGE
ABOGADO CALN N° 1048
ADMINISTRADOR CLAP 3363

ASESORA:



Resumen de coincidencias

19 %

1	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2 %
2	Entregado a Pontificia... Trabajo del estudiante	1 %
3	www.scribd.com Fuente de Internet	1 %
4	repositorio.uladech.ed... Fuente de Internet	1 %
5	blog.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1 %
6	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	1 %
7	pt.scribd.com Fuente de Internet	1 %
8	depaco.univro.edu.pe Fuente de Internet	1 %
9	workat.bepress.com Fuente de Internet	<1 %
10	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	<1 %
11	www.redalyc.org Fuente de Internet	<1 %
12	derechopedi.a.pa Fuente de Internet	<1 %
13	documents.mx	<1 %



FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

Bendazo Travesin, Steven Yancals
D.N.I. : 46761487
Domicilio : Jr. Los Cejatos 271 - Urb. José Gálvez - Independencia
Teléfono : Fijo : 636 9689 Móvil : 940151719
E-mail : dkase59@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

[x] Tesis de Pregrado

Facultad : Derecho
Escuela : Derecho
Carrera : Derecho
Título : Abogado

[] Tesis de Post Grado

[] Maestría

[] Doctorado

Grado :
Mención :

3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:

Bendazo Travesin, Steven Yancals

Título de la tesis:

Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la Luz del Cuarto Párrafo Casatorio en la Constitución de Justicia de Ventanilla 2015-2016

Año de publicación : 2018

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento, autorizo a la Biblioteca UCV-Lima Norte, a publicar en texto completo mi tesis.

Firma :

[Handwritten signature]

Fecha : 30/05/18



FORMATO DE SOLICITUD

Sumilla: Revisión para grado de
titulación y empastado

Señor:

Mg. ESAÚ VARGAS HUAMÁN

Coordinador de la Escuela Profesional de Derecho

Universidad César Vallejo – Filial Lima

Presente.-

Yo, Stiven Yanculo Benigno Travez, identificado(a) con D.N.I. N°
46761487, código de matrícula N° _____, y con correo electrónico
dkose59@gmail.com y celular 940151219, en mi
condición de estudiante del XI ciclo de la Escuela Profesional de Derecho, recorro a su
despacho para solicitarle lo siguiente:

Revisión de Tesis para grado de titulación
y empastado.

Agradeceré se atienda mi petición.

NOTA:

AUTORIZO QUE SE ME NOTIFIQUE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSIGNADO LÍNEAS ARRIBA Y/O AL CORREO INSTITUCIONAL DE LA UCV, SOBRE EL TRÁMITE Y RESULTADO DE LA PRESENTE SOLICITUD.

Los Olivos, 28 de Mayo del 2018



Adjunto:

- 1.- _____
- 2.- _____
- 3.- _____

[Handwritten Signature]

Firma del/de la Solicitante



Huella