



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

“CRITERIOS DE VALIDEZ DEL TÍTULO ADOPTADOS POR LOS JUECES CIVILES DE LIMA EN EL PROCESO DE DESALOJO POR POSESIÓN PRECARIA, 2016”.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Joshelyn Amy González Mestanza

ASESORES:

Mg. Esaú Vargas Huamán

Dr. Santisteban LLontop Pedro

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA-PERÚ- 2018

Página del Jurado

.....
Presidente

.....
Secretario

.....
Vocal

Dedicatoria:

El presente trabajo de investigación se la dedico a mi querida abuela María, por ser quien me apoyó y contribuyó en este largo camino que empecé, y a pesar de ya no encontrarse en esta tierra, sé que desde el cielo me brinda su apoyo incondicional.

Agradecimiento:

Gracias a Dios por protegerme y acompañarme durante toda esta etapa universitaria, y permitirme poder concluir esta hermosa carrera.

A Jose y Milagros, porque ellos siempre estuvieron a mi lado, brindándome su apoyo y consejos para hacer de mí una mejor persona y profesional.

A Laika por hacerme compañía en todas las noches de desvelo elaborando la presente investigación.

A Augusto, por ser mi compañero y brindarme su aporte esencial para la elaboración teórica de esta tesis.

Y un especial agradecimiento Al Dr. Pedro Santiesteban Llontop por su perseverancia en contribuir en el asesoramiento de la presente investigación.

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Joshelyn Amy González Mestanza, con DNI N° 70579476, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mí autoría.
2. He respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas. Por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada, total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados; por lo tanto, los resultados que se presentan en la tesis constituirán como aportes a la realidad investigada.

En tal sentido, de identificarse la presencia de fraude (datos falsos), plagio (información sin citar autores), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación propio que ya ha sido publicado), piratería (uso ilegal de información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de otros), asumo las consecuencias y sanciones que de mi accionar se deriven, sometiéndonos a la normalidad vigente de la Universidad César Vallejo.

Lima, 30 de junio de 2018.

Joshelyn Amy González Mestanza
DNI N° 70579476

Presentación

Señores miembros del jurado calificador:

En cumplimiento con el Reglamento de Grados y Títulos para la elaboración y la sustentación de la Tesis de la sección de Pregrado de la Universidad “César Vallejo”, para optar el grado de Abogada, presento ante ustedes la tesis titulada: “*Criterios de Validez del Título adoptados por los Jueces Civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria, 2016*”, la misma que someto a vuestra consideración tiene la finalidad determinar criterios de valoración para validez y vigencia de los títulos que se presentan en el proceso de desalojo por posesión precaria.

Asimismo, la presente tesis consta de ocho capítulos: el primer capítulo denominado introducción, en la cual se describen los antecedentes, el marco teórico de los criterios, la justificación, la realidad problemática, la formulación de problemas, la determinación de los objetivos y los supuestos. El segundo capítulo denominado marco metodológico, el cual comprende la operacionalización de los criterios, la metodología, tipos de estudio, diseño de investigación, la población, muestra y muestreo, las técnicas e instrumentos de recolección de datos y los métodos de análisis de datos. En el tercer capítulo se encuentran los resultados, el cuarto capítulo la discusión, en el quinto capítulo las conclusiones, en el sexto capítulo las recomendaciones, en el séptimo capítulo las referencias bibliográficas y por último los anexos.

La autora

ÍNDICE

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
I. INTRODUCCIÓN	10
1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA	11
1.2. MARCO TEÓRICO	19
1.3. FORMULACION DEL PROBLEMA	47
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO:	47
1.5. SUPUESTO U OBJETIVOS DEL TRABAJO	49
II. MÉTODO	52
2.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	53
2.2. MÉTODOS DE MUESTREO	54
2.3. RIGOR CIENTÍFICO	59
2.4. ANÁLISIS CUALITATIVO DE DATOS	63
2.5. ASPECTOS ÉTICOS:	65
III. DESCRIPCIÓN RESULTADOS	67
IV. DISCUSIÓN	81
V. CONCLUSIONES	87
VI. RECOMANDACIONES	90
VII. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	92
VIII. ANEXOS	96

RESUMEN

En una sociedad como la que vivimos, donde las personas no respetan la exclusividad del derecho de propiedad, y se establecen en predios sin tener un título habilitante que justifique su posesión, el ordenamiento jurídico ha previsto remedios procesales como es el proceso de desalojo por posesión precaria. El cual tiene como finalidad salvaguardar el mejor derecho de poseer.

Para ello, el juez deberá analizar el fondo materia de controversia de la demanda, lo cual nos lleva analizar la validez y vigencia de los títulos que presentan las partes en el proceso de desalojo.

Ante lo expuesto; el propósito de la presente investigación fue brindar una respuesta coherente a los objetivos planteados, y aportar criterios de valoración de validez y vigencia de los títulos, que sean de utilidad en los procesos de desalojo por ocupación precaria.

Es por ello que después de haber realizado las diversas entrevistas a los sujetos de estudios (magistrados) y analizar diversas jurisprudencias, hemos podido determinar cuáles son los criterios utilizados al momento de analizar la validez del título que presentan las partes en el proceso de desalojo por posesión precaria.

Palabras Claves: desalojo, posesión, precario, validez, título, legitimidad.

ABSTRACT

In a society such as the one we live in, where people do not respect the exclusivity of property rights, and establish themselves in properties without having a qualifying title that justifies their possession, the legal system has provided for procedural remedies such as the eviction process for precarious possession. The purpose of which is to safeguard the best right to own.

To do this, the judge must analyze the substance of the dispute controversy of the claim, which leads us to analyze the validity and validity of the titles presented by the parties in the eviction process.

Given the above; The purpose of the present investigation is to provide a coherent response to the proposed objectives, and provide criteria for assessing the validity and validity of the titles, which are useful in the eviction processes for precarious occupation.

That is why after having conducted the various interviews with the subjects of studies (magistrates) and analyzing various jurisprudence, we have been able to determine which criteria they use when analyzing the validity of the title presented by the parties in the process of eviction for precarious possession.

Keywords: eviction, possession, precariousness, validity, title, legitimacy.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA:

Las discusiones referentes a los temas de desalojo por ocupación precaria, revisten una especial importancia, en sociedades como la nuestra, en las que muchas personas no respetan la exclusividad del derecho de propiedad y usualmente se establecen en predios, sin contar con título alguno que legitime dicha posesión.

Precisamente para combatir dicha problemática nuestro ordenamiento jurídico ha previsto remedios procesales que protegen el mejor derecho de poseer, tales como el proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria, mediante el cual se logra que las personas que no cuentan con título alguno que sustente válidamente su posesión, o que el mismo haya fenecido, sean expulsadas del inmueble.

No obstante, lo expuesto, la experiencia judicial nos ha demostrado que el proceso de desalojo por ocupación precaria no venía cumpliendo los fines para los que fue creado, pues era suficiente que la parte demandada presente cualquier tipo de título habilitante para que el juez emitiera una sentencia inhibitoria, en la que no se analizaba el fondo del asunto y simplemente se remitía la causa a un proceso de acción reivindicatoria o de mayor ámbito probatorio.

Esta situación controversial fue abordada en el IV Pleno Casatorio Civil, emitido por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, y con el propósito de brindar una solución a dicho problema, entre otras medidas, se dispuso que los jueces no podrán emitir una sentencia inhibitoria y que necesariamente tendrán que emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la materia sometida a su conocimiento, lo cual conlleva a realizar un análisis de la validez y vigencia de los títulos presentados por ambas partes, generándose de este modo las siguientes interrogantes:

PREGUNTAS ORIENTADORAS:

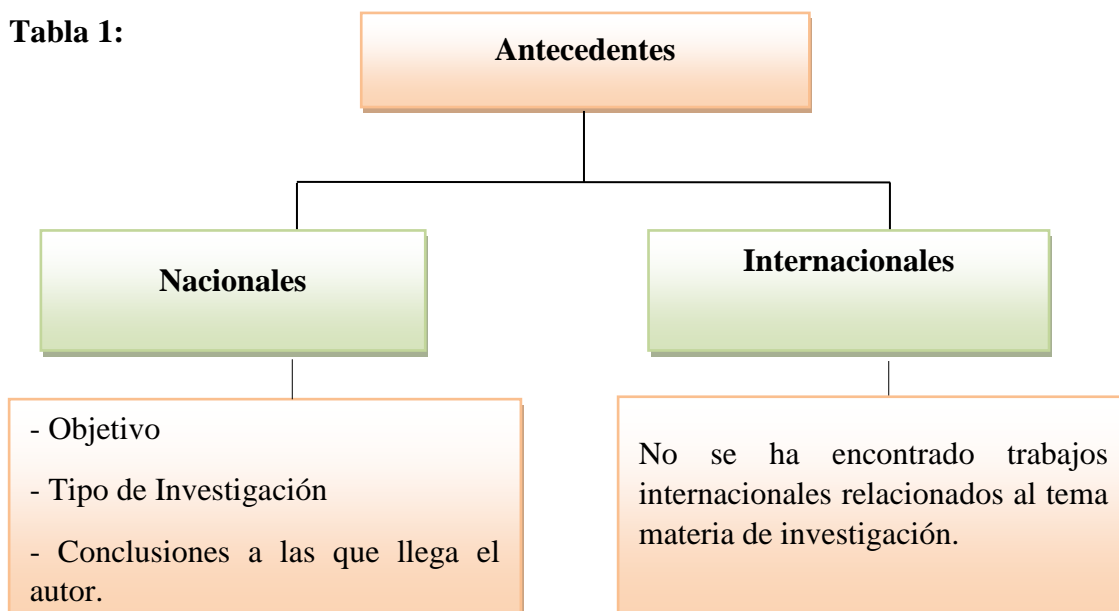
- a) ¿Cuáles son los criterios adoptados por el juez para determinar la autenticidad o falsedad del título presentado?
- b) ¿Cuáles son los criterios adoptados por el juez para determinar la vigencia o fenecimiento del título presentado?

El propósito de este trabajo es brindarles una respuesta coherente a las interrogantes planteadas, y aportar criterios de valoración de validez y vigencia de los títulos que sean de utilidad en los procesos de desalojo por ocupación precaria.

TRABAJOS PREVIOS:

Previo al estudio de los criterios que deben adoptar los jueces civiles para determinar la validez de un título en el proceso de desalojo por ocupación precaria, consideramos propicio resaltar algunas consideraciones respecto a dicho estudio y su importancia en el desarrollo del derecho.

Tabla 1:



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, pasaremos a citar los trabajos realizados por autores nacionales:

Según, Lama (2010). “La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano”. Trabajo presentado para obtener el Grado de Magister con mención en Derecho Civil. El autor tuvo como objetivo fijar una posición respecto a la solución de conflictos derivados del ejercicio del Derecho real de Posesión y de Propiedad respecto de bienes. El autor aplicó el enfoque de investigación cualitativo de diseño sistemático. Mediante el cual llegó a las siguientes conclusiones:

[...] No hay posesión precaria cuando se ejerce en virtud de un título legítimo, o con título oponible al que porta el demandante. No hay posesión precaria cuando se ejerce con título formalmente válido, pero afectado con vicios de anulabilidad, en tanto no se invalide con sentencia declarativa firme.

No hay posesión precaria, cuando la invalidez del título en virtud del cual se ejerce la posesión, no sea manifiesta. En este caso se requiere la intervención del órgano jurisdiccional, para que, en un proceso en forma, se dilucide la validez del título posesorio que invoca el demandado.

La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció. Es precario quien posee un bien en virtud de un título manifiestamente nulo o ilegítimo. Tal título solo es aparente, pues en realidad es jurídicamente inexistente[...].

De las conclusiones antes descritas, se desprende que el autor considera que la ausencia de título a la que hace mención el artículo 911 del Código Civil referente a la Posesión Precaria; la subdivide en tres supuestos diferentes, el primero de ellos referido a la ausencia de título propiamente dicha, el segundo relacionado a la presentación de un título manifiestamente falso, y el último vinculado a un título que reviste causales de nulidad que conllevan a su invalidez, posición con la cual nos mostramos plenamente conformes.

Asimismo, el jurista mencionado determina que el fenecimiento del título también conlleva a un supuesto de posesión precaria, pues al haber caducado su vigencia, perdió toda legitimidad de ocupación del predio.

En similar sentido, otro aporte importante de esta tesis, consiste en señalar algunos supuestos prácticos que configuran o no, una posesión precaria, sobre todo si tenemos en consideración que su emisión es anterior al IV Pleno Casatorio Civil, y, si bien no se mencionan cuáles son los criterios generales que deben utilizar los magistrados para analizar la validez y vigencia de los títulos presentados, sentó las bases para posteriores estudios que puedan complementarla, siempre con el propósito de brindar mayores herramientas de análisis a la comunidad académica y a los propios magistrados.

Por otro lado, Amaya (2016). “El IV Pleno Casatorio y el Vencimiento del Contrato de Arrendamiento como Supuesto de Ocupación Precario”. Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado. El autor tiene como objetivo determinar como la regla establecida el precedente judicial vinculante en el IV Pleno Casatorio Civil respecto al vencimiento de un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, que lo califica como precario afecta la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador demandante. El autor aplico el enfoque de investigación cualitativo de diseño sistemático. Mediante el cual llegó a las siguientes conclusiones:

[...] El Pleno Casatorio Civil establece como precedente judicial vinculante los supuestos de ocupación precaria, siendo uno de ellos el caso de vencimiento de contrato de arrendamiento que se convirtió en uno de duración indeterminada al haber una continuación del mismo y que el arrendador curso carta notarial solicitando la devolución del bien, desde el momento en que se cursó la carta notarial y por tanto, el arrendatario se ha convertido en ocupante precario, oponiéndose a la normatividad establecida.

La publicación del precedente judicial vinculante del IV Pleno Casatorio Civil ha ocasionado consecuencias jurídicas negativas, entre una de ellas que ahora ante un caso de vencimiento de contrato de arrendamiento de duración indeterminada se tendrá que demandar desalojo por ocupación precaria siendo competente los Juzgados Civiles, aumentando la carga procesal de los mismos, así como también de las Salas Supremas, porque incrementaría el número de recursos de casación, perjudicando de ese modo al demandante-arrendador porque el tiempo para recuperar el bien arrendado se dilataría [...].

De lo precitado se aprecia que el autor cuestiona que se halla establecido como un supuesto de ocupación precaria a los casos de vencimiento de contratos de arrendamiento de duración indeterminada, pues ello a su entender implica que se sustrae la competencia de los Juzgados de Paz Letrado y se le incorpora directamente a los Juzgados Civiles, y que se incrementaría exponencialmente la carga procesal de estos últimos.

Al respecto, Castillo (2015). “El vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario”. Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado. El autor analiza si el propietario de un bien inmueble cuyo contrato de arrendamiento ha fenecido por las causales previstas en la ley, debe interponer una demanda de desalojo por vencimiento de contrato o una demanda de desalojo por ocupación precaria. El autor aplico el enfoque de investigación cualitativo de diseño sistemático. Mediante el cual llegó a las siguientes conclusiones:

[...] En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del CC, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo 72 de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión. En el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto resarcimiento económico.

El artículo 911 del código civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido dicho artículo no especifica cuando un título fenece [...].

De lo precitado, se aprecia que el autor se muestra en desacuerdo con lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, toda vez que señala que el vencimiento del plazo del arrendamiento y el requerimiento de devolución del bien no constituyen un supuesto de ocupación precaria, pues aún no ha fenecido el título al existir obligaciones pendientes, siendo un caso de posesión ilegítima sujeta a resarcimiento económico.

Asimismo, Acevedo y Alva (2016). “Posesión Precaria y Título, bajo el Análisis de la Casación 1784- 12-Ica y el Cuarto Pleno Casatorio civil”. Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado. El autor tiene como objetivo es determinar si el vínculo de parentesco entre demandante y demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria, es título suficiente para descartar la precariedad de la posesión a la luz de la doctrina jurisprudencial. El autor aplico el enfoque de investigación cualitativo de diseño sistemático.

Mediante el cual llegó a las siguientes conclusiones:

[...] Se ha identificado dos casaciones emitidas con posterioridad al IV Pleno Casatorio Civil, en ambas se opone el vínculo de parentesco para evitar el desalojo, en una el criterio jurisdiccional aplicado resulta siendo controvertido, puesto que dentro de la motivación, se presentan fundamentos acordes con lo estipulado por la doctrina jurisprudencial, mientras que al momento de emitir el fallo, la corte asume un criterio constitucionalista, no habiéndose presentado los elementos suficientes para adoptar dicho criterio; en la segunda casación, la postura asumida tampoco se deslinda de la doctrina vinculante, y adicionalmente asume un rol protector frente a las circunstancias especiales de vulneración de la dignidad humana amparadas por los derechos constitucionales.

No es procedente establecer como regla general la protección de la familia frente a aquellos casos donde exista vínculo de parentesco entre demandante y demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria, porque ello significaría dar carta blanca para que el demandado se ampare deliberada y maliciosamente en este principio para no ser desalojado, apartándonos de la finalidad de este proceso que es la protección al derecho de posesión y desviando la naturaleza del proceso sumarísimo y la materia en cuestión. En dichos supuestos, cuando los jueces pretendan amparar la pretensión del demandado, deberán motivar su decisión, no solo en el vínculo de parentesco, sino que además deberán verificar la concurrencia de otras circunstancias adicionales de vulneración de derechos constitucionales que permitan generar convicción sobre la aplicación del control difuso [...].

De lo precitado, se advierte que el autor considera que no es suficiente la sola alegación del vínculo de parentesco para desestimar la pretensión de desalojo, pues ello desconoce la finalidad mismo que ostenta dicho proceso, referido a la protección del derecho de posesión, es por ello, que el juzgador deberá incorporar dentro de su argumentación circunstancias adicionales que demuestren que de producirse el desalojo se afecte los fines supremos perseguidos por el Estado de tutela y protección de la dignidad de las personas.

Respecto a la amplitud del precario, no es válido vincular las figuras del precario e ilegítimo a nivel de género y especie. El precario es una categoría procesal y solo se aplica en dicho ámbito. El precario puede ser ilegítimo o no y el ilegítimo puede ser o no precario. Más aún, el poseedor legítimo puede ser precario si no pasa la evaluación en el desalojo. Ser precario no es tan malo después de todo, su calificación no implica una decisión final sobre el derecho de poseer (Mejorada, 2013, p.19).

En ese sentido, el análisis que debe realizarse en el proceso de desalojo, debe centrarse en la licitud y vigencia del título en tanto ampara el derecho del demandante a solicitar la restitución del predio, y aun cuando el juez considere que el título habilitante posesorio se encuentra inmerso en las causales de invalidez absoluta previstas en el artículo 220 del Código Civil, no podrá pronunciarse sobre dicho extremo y solamente resolverá la pretensión referida al desalojo. Asimismo, se aclara que el hecho de haberse declarado fundada una demanda de desalojo no enerva el pronunciamiento que debe expedirse en un proceso judicial donde, por ejemplo, se interponga prescripción adquisitiva sobre el bien en cuestión por parte del demandado, quien a su vez podrá solicitar la inexecución del mandato judicial para ejecutar el lanzamiento o, en su defecto, solicitar la devolución del inmueble (Vásquez y Larrañaga, 2015, pp.208, 209).

Por otro lado, se puede observar que la Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario, este supuesto se presenta cuando el demandado alega no ser precario oponiendo un título posesorio cuya invalidez resulta manifiesta, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil o cuando este sea manifiestamente ilegítimo, en este último caso, conforme lo estableció por unanimidad el Cuarto Pleno Jurisdiccional Civil realizado en la ciudad de Tacna, a fines de agosto del 2000: “Es precario quien posee el bien con título manifiestamente ilegítimo”, con tal acuerdo los jueces superiores civiles de la República establecieron implícitamente que la posesión

precaria es un supuesto de posesión ilegítima; respecto al primer supuesto, la doctrina y la legislación comparada de modo uniforme reconoce la necesidad que el juez este habilitado para declarar de oficio la nulidad de un negocio jurídico; en estricto nos encontramos frente al poder, como posibilidad procesal, como lo refiere Lohmann Luca de Tena, que la ley confiere al juez para estos efectos, sin embargo, ello se traduce como un deber, pues el juez agrega no puede permanecer impasible ante un negocio, por ejemplo inmoral o ilegal (Lama,2013,p.39).

Loayza (2013) en su artículo denominado no más pronunciamientos inhibitorios en el desalojo; refiere que, además de los criterios del voto de la mayoría de los vocales de la Corte Suprema que, en parte, se han mencionado previamente, el haber establecido que de ahora en adelante los jueces no deben tener pronunciamientos inhibitorios, sino que siempre deben pronunciarse sobre el fondo del asunto en los procesos de desalojo es una directiva muy loable, en efecto no resulta adecuado que, pudiendo evaluar si resulta ser fundada o infundada la demanda, los jueces prefieren declararla improcedente, sobre todo cuando hay de por medio una pretendida nulidad o ineficacia por alguna otra causal de título que había dado pase a la posesión del demandado (pp.81,82).

Finalmente, Torres (2013, p.63), manifiesta lo siguiente: Cuando se alude a la ausencia de título habilitante o a su fenecimiento, el análisis que debe realizarse no se encuentra vinculado solamente a documentos que acrediten la propiedad del mismo, toda vez que también se admite la presentación de cualquier negocio o acto jurídico que legitime la posesión de la parte demandada, al estar en discusión el derecho a poseer.

En este extremo, se advierte que el autor sostiene que en el proceso de desalojo se discute el derecho a poseer, y en virtud de ello, será suficiente que el demandado acredite que se encuentra legitimada por un acto jurídico que lo autorice a ejercer la posesión, aunque el mismo no haga alusión a un derecho de propiedad.

1.2. MARCO TEÓRICO

Derechos Reales

La palabra real deriva del latín *res* que significa cosa, es decir el derecho real es un derecho sobre las cosas. Las instituciones que conforman el Libro de los Derechos Reales en nuestro país, son: (la transferencia de propiedad, tutela de la propiedad, prescripción adquisitiva, posesión precaria, fe pública registral, entre otros).

Asimismo, Torres (2006, p. 51) define a los Derechos Reales, como aquel poder jurídico, directo e inmediato, de una persona sobre un determinado bien de su pertenencia en orden a la satisfacción de un interés económico, además refiere que se adhiere y sigue el bien, por lo que puede oponerse frente a otros (*erga omnes*).

Algunos autores como Avendaño (2002) señalan que el Derecho Real crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que se encuentran en ella dos elementos, la persona que es el sujeto de derecho y la cosa que sería el objeto (p.11).

Finalmente, Pasco, señala que los derechos reales han sido materia de análisis y debate en seis plenos casatorios que hasta la fecha se han desarrollado en nuestro país, lo cual demuestra el gran interés que tienen los magistrados sobre los temas que abarca esta importante rama del derecho (2017, p. 15)

Orígenes del concepto de Posesión

Según, Sánchez (2008) tradicionalmente el término posesión significa establecerse o estar establecido en un determinado lugar esto es, una íntima relación física entre una persona y una cosa.

Su origen etimológico deriva del proverbio latino “*possidere*” compuesta de los términos “*sedere*” y del prefijo “*pos*” y se encontraba vinculada a la utilización de un bien en forma exclusiva (p.21).

En similar sentido en la antigua Roma, el derecho de esa época vinculaba al concepto de posesión con determinados requisitos como “el tener en su poder una cosa corporal, con la intención manifiesta de poseerla y disponer de ella conforme lo haría un propietario” (Polanco, 2016, p. 148).

De lo antes expuesto, podemos inferir que tradicionalmente el concepto de posesión implicaba una relación fáctica de ocupación de una persona sobre un determinado bien (corpus) y a una voluntad específica de hacerlo en condición de propietario (animus), elementos sobre los cuales profundizaremos en las líneas siguientes.

La posesión como apariencia jurídica de un Derecho Real:

La posesión constituye una institución del Derecho Civil, reconocida como una de las materias más difíciles de este Derecho, además de controvertida; sobre ella se hace referencia en el Derecho Romano, aparece en el Digesto de modo inconexo, con características y atributos dispares. Durante el siglo XIX se hizo evidente tales características; la doctrina y el Derecho Comparado terminaron involucrados en un intenso debate sobre ella, sobre su configuración y su naturaleza, cuyos efectos se encuentran presentes aun en la actualidad.

Dos grandes vertientes se abrieron al debate; una de ellas apareció en escena con la publicación, en 1803, de la obra Tratado de la posesión, escrito por Friedrich Carl Von Savigny, esta obra tuvo diversas ediciones publicadas a lo largo del siglo XIX; en ella el jurista alemán volcó su tesis sobre la posesión, al que se ha conocido como la “teoría subjetiva de la posesión“, en razón del elemento subjetivo que permite la diferenciación con la tenencia, se trata del animus cualificado que debe portar quien tiene el bien para ser considerado poseedor, este debe ser el resultado de considerarse así mismo como propietario sin serlo, es decir sin reconocer en otro la propiedad; a este elemento se le denominó animus domini.

La otra vertiente fue sostenida por otro sabio alemán, Rudolf Von Ihering, denominada teoría objetiva de la posesión, que en sus obras: “La voluntad de la posesión, con la crítica del método jurídico reinante”, y “Teoría de la posesión”, fundamentó la protección posesoria entre otras, expuso su franca discrepancia con la entonces teoría dominante, y sostuvo que para ser poseedor no se requiere del animus que exige la tesis de Savigny, toda vez que para su teoría el elemento central para calificar a una persona como poseedora es que tenga el bien en su poder (corpus).

Esta discusión doctrinaria sobre tesis que regulan la posesión reviste una especial importancia, por cuanto de la elección de una u otra, se desprenderá la protección que el ordenamiento jurídico le brindará a sus ciudadanos.

En nuestro país, la defensa posesoria regulada por el Derecho Civil proyecta un espectro mayor de protección que la existente en otras realidades jurídicas; ya que existe un mayor número de personas bajo el ámbito de tutela posesoria. Ello resulta positivo, atendiendo a la función social de la posesión y, a su vez, permite un mayor aprovechamiento económica del bien.

Conforme a lo indicado, la posesión en el Perú permite al poseedor el goce de los bienes; el uso o disfrute de ellos, es decir permite su aprovechamiento económico (Lama, 2015, pp. 114,115).

Elementos de la Posesión:

Como hemos mencionado en los párrafos precedentes, los componentes tradicionales de la posesión son el poder físico y exclusivo que se ejerce sobre la cosa (relación directa con el bien), también denominado como el corpus.

Como segundo elemento de la posesión, se exige la existencia de una voluntad de poseer el bien u objeto como propietario, también señalado como el animus (Sánchez, 2008, p. 22).

Teorías sobre la posesión:

a) Friedrich Karl Von Savigny: Este autor elaboró la teoría subjetiva de la posesión, y estableció que el llamado “animus” o intención de poseer como propietario es una circunstancia que debe presumirse iuris tantum. En otras palabras, concluye que la posesión es una exteriorización del derecho de propiedad, de modo tal que debe considerarse como tal hasta que se demuestre lo contrario. En suma, para esta teoría la intención con la que se posee es el elemento central de diferenciación entre un poseedor y un detentador (Sánchez, 2008, pp. 31,32).

b) Rodolfo Von Ihering: Este autor (creador de la doctrina objetiva) estableció, dentro de su concepto de posesión que el corpus no puede existir sin el animus y viceversa, toda vez que ambas condiciones no existían en forma previa, y recién surgen en el instante en que la persona entra en relación con la cosa. Asimismo, concluye que es suficiente la mera exteriorización de la relación posesoria, sin que sea necesario que

se pruebe la voluntad de poseer. En síntesis, sostiene que la posesión es el ejercicio de la propiedad y que consecuentemente su protección es un postulado de protección de la propiedad (Sánchez, 2008, pp. 35,36).

Al respecto consideramos ilustrativa la diferenciación entre ambas teorías realizada por el jurista Gunther Gonzáles, quien sostiene lo siguiente:

- Los postulados de Savigny, al enfatizar el animus domini no protegen al arrendatario, y, en caso fuera despojado de la posesión, no tendría derecho a recurrir a una tutela jurídica de defensa de la posesión; en contraste, la concepción de Ihering si permitiría que el arrendatario pueda recurrir a un interdicto.
- El jurista Savigny vincula a la posesión con la propiedad, en cambio, Ihering conceptúa a la posesión de manera independiente o autónoma a la propiedad.

Teoría acogida por nuestro ordenamiento jurídico:

Inicialmente el Código Civil de 1852 recogió la teoría subjetiva de la posesión propuesta por Savigny, brindando una preponderancia al elemento volitivo de la posesión, puesto que se requería la existencia de una intención por parte de la persona de poseer una cosa (bien inmueble) como si fuese el dueño o propietario, criterio conocido como animus domini o animus rem sibi habendi (intención de poseer una cosa como propietario).

Posteriormente el Código Civil de 1936 modificó sustancialmente la regulación normativa de la posesión y sustituyó los conceptos abordados en la teoría subjetivista de Savigny referidos al factor intencional de la posesión o animus, y la sustituyó por los conceptos de Ihering.

Así tenemos que el Código Civil peruano de 1936, en su artículo 824, estableció que "es poseedor el que ejerce de hecho los poderes inherentes a la propiedad o uno o más de ellos". Dicha regulación contenía una afiliación a la teoría objetiva de posesión de Ihering estableciendo una distinción entre los conceptos de posesión y tenencia, con lo cual desaparece el animus domini como requisito de la relación posesoria (Gonzales, 2014, p.41).

En nuestro ordenamiento civil vigente, se aprecia notoriamente la preponderancia de la Teoría Objetiva de la Posesión, al haberse suprimido las referencias a la teoría subjetiva defendida por Savigny (exigencia que el poseedor se comporte como propietario), y haberse regulado en el artículo 896° “Que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (Sánchez, 2008, pp. 39,40).

Sin embargo, es necesario expresar que existen cuestionamientos a la forma en que ha sido regulado el concepto de posesión dentro del artículo 896 de nuestro Código Civil, afirmando que no define a la posesión en los términos de Ihering y que se encontraría más cercana a los postulados de Savigny; estas reseñas han sido formuladas por el jurista Gunther Gonzáles, y, a continuación, las mencionamos:

- Si la posesión implica un poder de hecho o vínculo efectivo sobre una cosa, no se entiende las razones por las que se requiere la existencia de una intención de ejercer uno de los poderes inherentes a la propiedad.
- Se insiste en confundir a la posesión con los criterios de uso o disfrute, sin haber tenido en consideración que dichas nociones no son equivalentes, más aún cuando existen casos en los que una persona puede poseer un determinado predio sin realizar ningún acto de uso o disfrute.
- En similar sentido, los depositarios o mandatarios (que no usan ni disfrutan el bien) no podrían ser calificados como poseedores, toda vez que, en estricto, no ejercerán poderes inherentes a la propiedad.

Sujetos de la posesión:

Una vez que hemos establecido la definición de posesión, surge la interrogante respecto a quienes pueden ser titulares de dicho derecho, y consecuentemente iniciar una acción de desalojo, por lo cual procederemos a describir los supuestos más controversiales:

a) ¿Los menores de edad o incapaces pueden poseer ?

Tradicionalmente se entiende que la posesión es ejercida por las personas mayores de edad, toda vez que son los únicos que pueden hacer efectivos sus derechos ante el órgano jurisdiccional, no obstante, ello la realidad ha demostrado que pueden darse casos en los que tenga que reconocerse la posesión a los menores de edad o

incapaces, pues de lo contrario se les estaría condenando a esperar a cumplir la mayoría de edad para poder ejercer su respectivo derecho.

En dichos supuestos se debe requerir mínimamente que dichos menores o incapaces tengan la posibilidad de conocer y querer la posesión de un determinado predio (capacidad de discernimiento), empero para que puedan acudir ante el órgano jurisdiccional, o para ejercer actos de disposición necesariamente tendrán que contar con la asistencia de un representante legal.

b) ¿Una persona jurídica puede poseer?

Respecto a este punto existen autores que sostienen que las personas jurídicas pueden ejercer válidamente el derecho de posesión, así tenemos que el jurista español José Antonio Álvarez Caperochipi, señala: “Si la posesión es el reconocimiento de una voluntad predominante (ejecutiva) sobre las cosas, no parece haber inconveniente en reconocer la posesión de las personas jurídicas (aparece específicamente contemplada en el artículo 38 del Código Civil español)”.

Frente a esta postura nos mostramos en desacuerdo, toda vez que consideramos que el derecho de posesión implica un vínculo factico entre la persona y la cosa, incluso en los supuestos de posesión mediata, y en los casos en que se pretenda sostener que una persona jurídica posee por ejemplo; la Asociación de Propietarios de un mercado, cuando se analiza detenidamente, se desprende que en realidad dicha asociación nunca ha poseído y que los verdaderos poseedores son cada uno de los propietarios de los respectivos puestos.

Orígenes de la figura del precario:

Para comprender el concepto de precario es imprescindible acudir a sus orígenes, los cuales se encuentran en el Derecho Romano. En dicha época, el precario (*precarium* viene de *preces* = ruego), era una posición posesoria otorgada en forma gratuita y consecuentemente revocable en cualquier momento. Generalmente se trataban de supuestos en los que un cliente le solicitaba a su patrono la concesión plena y disfrute gratuito de un fundo, para su subsistencia y la de su familia (Gonzales, 2014, pp.320, 321).

En similar sentido se afirma que en Roma existió un contrato de precario, que tenía por objeto la concesión gratuita de una cosa sujeta a la facultad de revocación del concedente en el momento que lo deseara. Esta modalidad se presentaba, porque en dicha época la propiedad se concentraba en pocas manos, siendo usual que los siervos le pidan a los dueños de los bienes vivir temporalmente en compañía de sus familias (por el tiempo señalado por los dueños), (Polanco, 2016, p.157).

Estos criterios del concepto de precario, vinculados a la concesión gratuita fueron ampliados hasta comprender también a las personas que entran en contacto físico (posesión) con un determinado bien sin título alguno, o sin autorización del respectivo propietario, tema que será abordado en las líneas precedentes, cuando analicemos los alcances del IV Pleno Casatorio Civil.

El término precario, según Palacios, es una acepción que se refiere a todo aquello en situación inestable. Asimismo, la RAE vincula a la noción de precario, por un lado, como un adjetivo que describe poca estabilidad o duración, también como quien no posee los medios o recursos suficientes, y, por último, como lo que se tiene sin el respectivo título, por tolerancia del propietario o por su inadvertencia.

Tipos de posesión:

a) Posesión legítima :

La posesión legítima es entendida como aquella posesión conforme a derecho, esto es que se sustenta en una causa o razón justificante para nuestro ordenamiento jurídico. Esta causa o razón justificante se le llama “título”; en ese sentido la posesión sustentada en un título equivale a poseer legítimamente.

Este derecho deriva de dos fuentes: la Ley o la Voluntad de las partes; en el primer caso nos hallamos ante un título legal que deriva directamente de la Ley, por ejemplo, los supuestos de adquisición originaria. En el segundo caso estamos ante un título negocial, producto de un acuerdo entre las partes interesadas en virtud del cual cada quien tiene el derecho de cederlo a favor de su contraparte, por ejemplo, cuando una persona transfiere su propiedad (Pasco, 2017, pp.17, 18).

b) Posesión ilegítima :

La posesión ilegítima es aquella que no está respaldada en un título legal o negocial, desprendiéndose por tanto que será ilegítima en los siguientes tres supuestos.

-Ausencia de Título. - Es aquella posesión que no se sustenta en ningún título.

-Título negocial invalido. - Es aquella que se sustenta en un título que adolece de nulidad, por ejemplo, un acto jurídico realizado por un agente incapaz.

-Título negocial Valido pero ineficaz. - Es aquella que se sustenta en un título que en principio es válido pero que ha incurrido en una causal de ineficacia, por ejemplo, resolución de contrato (Pasco, 2017, p.19).

c) Buena fe :

Es aquella ejercida con la plena convicción que está sustentada en un legítimo derecho. Para su configuración se requiere dos elementos:

-Creencia firme y absoluta de la legitimidad del título que sustenta la posesión.

-Desconocimiento de la invalidez de dicho título.

Cabe precisar cuando el poseedor toma conocimiento que su título de posesión es ilegítimo en dicho instante se convierte en uno de mala fe. Por ejemplo, la notificación que una demanda de desalojo que se declara fundada.

d) Mala fe :

Es aquella ejercida a sabiendas que no existe título alguno que legitime su posesión. Esta condición le otorga a dicho poseedor condiciones de responsabilidad por pérdida o deterioro del bien y además le restringe la posibilidad de favorecerse con los frutos del bien.

e) Poseedor mediato :

Es aquella ejercida por la persona que otorga un título a otra a efecto que posea un determinado bien. Por ejemplo, arrendamiento.

f) Poseedor inmediato :

Es aquella ejercida a nombre de otra persona. Ejemplo el vigilante de un predio (Polanco, 2017, pp.155, 156).

Título que justifica la posesión:

Como noción preliminar debemos referir que en la doctrina se manejan dos posiciones para definir lo que debe entenderse por título.

La primera teoría “denominada como amplia”, sostiene que por título debe entenderse cualquier causa o razón justificante (de fuente legal o negocial) que legitima la posesión de un determinado predio.

Por otro lado, también existe una teoría denominada “estricta”, en la que se define el título como aquel acto o negocio jurídico que legitima la posesión de un determinado predio, el cual puede estar plasmado en un documento formal (un papel), o constar que su emisión fue emitida de forma verbal (Pasco, 2017, pp.28,29).

Para efectos del presente trabajo, hemos asumido la definición de título brindada por la teoría estricta (la cual también es asumida como válida en el IV Pleno Casatorio Civil), de modo tal que cuando el artículo 911 del Código Civil hace mención a la ausencia del título o a su fenecimiento, se está refiriendo solamente a los actos jurídicos (escritos o verbales) que autoricen la posesión del bien, quedando excluidas de la definición de título aquellas otras razones o circunstancias que no provengan de un acto jurídico, y que pretendan ser invocadas para justificar la posesión.

Luego de haber establecido cual es la posesión de título que hemos asumido en el presente trabajo corresponde analizar, como se ha regulado el título en nuestro ordenamiento Civil, y los supuestos que configuran una ocupación precaria.

Nuestros legisladores han definido a la posesión precaria como aquella “que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, conforme se observa del artículo 911° del Código Civil. Los elementos que se desprenden de dicha definición son los siguientes:

1) Posesión que se ejerce sin título alguno: Esta primera alusión de lo que debe entenderse por ausencia de título, se subdivide en tres supuestos distintos:

- a) Ausencia de Título propiamente dicha: Este supuesto está referido a que el demandado no haya invocado acto jurídico alguno que justifique su posesión.
- b) Título manifiestamente falso: Este supuesto implica que la parte demandada haya presentado un acto jurídico manifiestamente fraguado para justificar su posesión, y descartar que sea un ocupante precario.
- c) Título inválido: Este supuesto está vinculado a que la parte demandada haya presentado un acto jurídico inmerso en alguna causal de nulidad, o de anulación insalvable que determinen su invalidez.

2) Posesión que se ejerce con título fenecido: Esta segunda mención realizada por el legislador, está referida a aquellos casos en los que el demandado presenta un acto jurídico que surtió plenos efectos, pero que en la actualidad ha fenecido o perdió su vigencia.

Definición de Validez:

Implica la verificación de los requisitos exigidos por el derecho para asumir su existencia, vigencia y exigibilidad.

En este sentido cuando hacemos alusión a la validez del título, nos referimos a que el mismo cumpla todas las formalidades previstas por el derecho (acto jurídico), las cuales se encuentran tipificadas en el artículo 140 del Código Civil.

Derecho Comparado:

El Código Civil y Comercial Argentino (2015), Título II, Posesión y Tenencia; en su artículo 1911 define a la Posesión a través de una presunción de poseedor o servidor de la posesión. Esto implica que se le considerará como poseedor a aquella persona que ejerce poder sobre una determinada cosa.

Así mismo, el Código Civil Chileno (1855) en el Libro II, de los Bienes y de su Dominio, Posesión, Uso y Goce; en su artículo Art. 711, manifiesta; el que en ausencia

del dueño se apodera de la cosa, y volviendo el dueño le repele, es también poseedor violento”.

Por otro lado, el Código Civil Ecuatoriano (2005) en su Título VII, de la Posesión, en su Art. 715, define a la posesión como la tenencia de una determinada cosa, comportándose como dueño o propietario, ya sea porque la cosa (bien) le pertenece o porque se como tal, en representación del verdadero dueño.

Según, el Código Civil Español (1889), en su Libro II, Título V, Art. 430, refiere que la posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.

Definiciones de la Posesión Precaria utilizadas por la Doctrina Internacional:

Según el jurista venezolano Ramiro Antonio Parra, el término precario tiene su origen en el vocablo latino “prex” que significa ruego, y, por ello, sostiene que será considerada como posesión precaria la entrega a ruego de la posesión por parte del propietario, y, consecuentemente, la utilización de la cosa, a sabiendas que es ajena y sin intención de apropiarse de la misma.

De igual manera, el jurista argentino Jorge Néstor Musto, sostiene que la precariedad implica la concesión gratuita o tolerancia de la tenencia del propietario, y, por tanto, señala que siempre será una posesión inestable y con posibilidad de revocación unilateral.

Del mismo modo, el jurista español Antonio Segura Sánchez sostiene que la posesión precaria está condicionada a una liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real, toda vez que no existe algún documento jurídico que le permita aferrarse a la posesión o exigir obligaciones distintas de cualquier poseedor de buena fe (Hinostroza, 2014, p.97).

Por último, el jurista español Latour Brotons considera que el precario es una simple situación posesoria que autoriza a disfrutar o usar un inmueble ajeno gratuitamente, bien por mera liberalidad o simple tolerancia del titular de la posesión real, hasta tanto se manifieste por este su voluntad de poner término a esa situación. Además, dicho autor agrega que el precario no es más que una simple situación posesoria, ya que no tiene

más fundamento, razón o causa de existir que le presta la mera liberalidad o la simple tenencia del poseedor real. En consecuencia, quedan fuera de la órbita del precario todos aquellos supuestos en que la posesión como hecho traiga causa de un derecho a poseer derivado de un derecho real u obligacional, los derechos derivados de la propiedad, usufructo, uso, habitación, accesión, arrendamiento, comodato, etc. Se trata pues de una simple situación de hecho, de una simple relación física y material que opera directamente entre el tenedor o poseedor y la cosa que es objeto de posesión, desprovisto de todo vínculo obligacional o real (Hinojosa, 2014, pp. 837,839).

El Proceso de Desalojo por Precario de parientes:

Los magistrados de nuestro país, han tenido que enfrentar diversos problemas que se presentan en la realidad cuando relacionan el derecho de familia con los derechos reales, principalmente cuando se trata de determinar si es precario aquellos parientes que ocupan un bien de su familiar. Por lo que, para resolver este tipo de casos, la jurisprudencia considera a la familia, y por ende su unidad, la cual se encuentra protegida por la Constitución Política de nuestro país (Polanco, 2016, p. 190).

La jurisprudencia, anterior y posterior al IV Pleno Casatorio Civil, ha interpretado de manera de manera casi invariable, el título familiar por el cual se posee; desestimando que se encuentre frente a un poseedor precario.

Por lo que pasaremos abordar algunas posibles situaciones de precariedad entre familiares:

a) El ex conviviente como precario: El derecho de familia se sostiene en el deber legal de asistencia y auxilio, entre quienes conforman una, es por ello que la detentación que puede tener un familiar del bien de su consorte, no puede ser considerada como posesión precaria. Tal es así, que existe un pronunciamiento de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, al resolver el expediente Nro. 1099-2010, donde estableció, que en el caso de dos cónyuges que se encontraran tramitando su proceso de divorcio, que el propietario del bien, no puede considerar que su consorte es poseedor precario; igualmente existen diversos fallos respecto a convivientes donde se pronuncian los magistrados de similar forma.

b) Los hijos y las convivientes de los hijos no son poseedores precarios: Entre otros, en el ámbito familiar, suelen presentarse diversos conflictos de desacuerdo, entre padres e hijos mayores de edad, así como de sus padres con las convivientes de estos. Por lo que, en estos casos la Corte Suprema se ha pronunciado y ha declarado que si el padre, titular de la vivienda donde reside el hijo o su conviviente, desea desalojarlos, la vía del proceso de desalojo por precario no es pertinente.

Por lo que ahí nos encontramos en dos situaciones, que pasamos analizar:

1) Con relación al hijo como ocupante precario: en la Casación Nro. 336-02 Lima, de fecha 30 de octubre del 2002, esta se pronuncia sobre el proceso de desalojo iniciado por el padre con relación a su hijo que tuvo con su primer compromiso (la cual había fallecido), respecto al inmueble adquirido por el padre (demandante) con su actual esposa (no madre del demandado). En dicha Casación en votación de mayoría se estableció lo siguiente: el demandando es hijo del demandante, y en virtud a dicha calidad que éste legitimó su ingreso a la posesión de parte del inmueble sub Litis; en consecuencia la posterior permanencia del demandado en el inmueble, luego de surgir las discrepancias familiares que refiere el demandante, esta situación no convierte en precario al recurrente, no resultando pertinente la vía sumarísima para determinar la naturaleza de las relaciones jurídicas existentes entre propietario y los demás ocupantes del inmueble, y que autorizarían el derecho de uso a favor del demandado. Es importante indicar que en dicha casación hubo un voto en discordia el cual se basaba en que la protección al hijo, solo se presenta cuando este es menor de edad.

2) Con relación a la conviviente del hijo: En la Casación Nro. 1784-2012 Ica, la Corte Suprema consideró que no es precaria la conviviente del hijo, ni de sus hijos, pues atenta contra la unidad familiar; por lo que, el derecho de uso y habitación sobre una vivienda que los padres otorgan a sus hijos se extiende a sus parejas y los hijos que hayan tenido, entiéndase por estos a los nietos.

Cabe mencionar que el Juez Especializado y la Sala Civil declararon fundada la demanda en la casación expuesta, sin embargo, la Corte Suprema resolvió señalando que el derecho de uso y habitación que tiene un hijo, se extiende a toda la familia de este (ello en virtud del artículo 1028 del CC de 1984), por lo que la demanda fue desestimada.

Cabe precisar, que es usual que, en estos casos como las expuestas líneas anteriores, la posesión se derive de un contrato de comodato (generalmente celebrado de forma verbal), que termina cuando el titular del bien lo manifieste, al solicitar la restitución del bien; sin embargo la Corte Suprema, lo excluye del derecho obligacional y lo introduce como un derecho real.

c) La revocación sucesoria como título de posesión del heredero preterido: Es frecuente encontrar en el derecho, que una vez fallecido el causante, los herederos forzosos y/ o legales, sigan el proceso de sucesión intestada, obviando incluir alguno de los que por ley les corresponde ser declarado heredero, y con posterioridad a ello, transferir el bien algún tercero e iniciarle un proceso de desalojo señalando que es un precario.

Ante estos casos, la Corte Suprema en la Casación Nro. 4-2013-Lima, ha señalado en la sumilla de la declaración en mención, lo siguiente: “el heredero legal de quien ostentaba el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, aunque haya sido preterido de la sucesión intestada. Su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica dicha posesión”.

Es importante mencionar, que no es suficiente señalar la vocación de heredero, sino acreditar que ya se le declaró como tal. Así, lo indica en el informativo virtual la ley, en el expediente Nro. 2848-2013, de la Primera Sala Especializada Civil de la Corte de Piura en el que indica que el solo alegar ser heredero de los anteriores propietarios del inmueble no permite desvirtuar la condición de ocupante precario; ya que debe contar con una sentencia que lo declare como tal, de lo contrario lo único que detenta es un derecho espectacioso.

d) Desalojo a los abuelos y tíos: La presente situación de desalojo por precario, trata de un nieto seguido contra de su abuelo y los hermanos de su padre; suele presentarse cuando el hijo, aprovechando la avanzada edad o no de sus padres, compra la casa paterna y para poder detentar la posesión, transfiere dicha propiedad a sus hijos (sea por compraventa o anticipo de legítima) y éste es, quien finalmente inicia el proceso de desalojo. En la jurisprudencia presentada, el demandante señaló ser propietaria del

bien, que en su momento fuera transferido por sus abuelos a su padre (los hermanos de este, es decir los tíos, cuestionaron la transferencia).

En este caso, la Corte Suprema, ha señalado que las relaciones posesorias nacidas de las relaciones familiares son actos de tolerancia que no configuran actos de posesión, en tanto el titular del bien inmueble no piensa desprenderse de su posesión. Sin embargo, existen circunstancias especiales, tales como la propia subsistencia de los emplazados que obligan al juez de la causa a valorar los datos presentados, atendiendo a los valores supremos que se encuentran establecidos en nuestra Constitución Política, y el IV Pleno Casatorio cuando se refiere a los actos de tolerancia, relaciones familiares.

Casación N 2156-2014- Arequipa:

La Corte Suprema de la Republica mediante Casación, estableció cuatro supuestos que deben cumplirse, de manera concurrente al peticionarse el desalojo por ocupación precaria:

- a) Que, el demandante deberá acreditar ser propietario del bien cuya restitución solicita o que se encuentre inmerso dentro de alguno de los supuestos del artículo 586 del Código Procesal Civil, referido a la legitimidad de interposición de demandada para los administradores, arrendadores, y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio.
- b) Que, entre demandante y demandado no deberá existir ningún vínculo contractual.
- c) Que, el demandado carezca de cualquier circunstancia que legitime el uso y disfrute del bien inmueble.
- d) Si el demandado ostente título que justifique su posesión, el mismo debe resultar ineficaz de modo tal que la posesión sea ilegítima, lo cual se producirá cuando: i) el título sea nulo, ya sea porque fue resuelto o porque ha fenecido. ii) el título fue adquirido de quien no tenía derecho a poseer el bien. iii) el título se adquirió de aquel que tenía derecho a la posesión pero que se encontraba impedido de transmitirlo.

Antecedentes al IV Pleno Casatorio Civil:

El IV Pleno Casatorio Civil, surgió como una respuesta brindada por nuestra Corte Suprema al panorama desalentador que se presentaba en los procesos de desalojo, toda vez que era suficiente que el demandado presentara o innovara algún título habilitante de la posesión para que los jueces desestimen la demanda, y dictaran una sentencia inhibitoria que no se pronunciaba sobre las cuestiones de fondo.

En ese sentido el proceso de desalojo no cumplía los fines para los que fue creado, esto es la restitución célere del predio y en la mayoría de casos se postergaba dicha discusión a un proceso de conocimiento, el cual era más largo y con mayor amplitud de debate y prueba.

En virtud a lo expuesto, y con la finalidad de brindar una efectiva tutela a los justiciables, y además para buscar pronunciamientos uniformes estableció una serie de reglas que configuran supuestos de posesión precaria las cuales procederemos analizar a continuación.

Supuestos de posesión precaria considerados en el IV Pleno Casatorio Civil:

a) Para los supuestos regulados en los artículos 1429° y 1430° del Código Civil, referidos a casos de resolución extrajudicial de un contrato. Es decir, cuando el ocupante formaba parte de un contrato que ha quedado resuelto extrajudicialmente, siempre y cuando para la resolución de este, se haya cumplido los procedimientos formales previstos en la ley, y en el mismo contrato.

Como noción preliminar debemos resaltar que nuestro ordenamiento civil ha previsto dos supuestos de resolución extrajudicial de contratos con prestaciones recíprocas, los cuales operaran de forma automática y de pleno derecho ante el incumplimiento del deudor. Si analizamos estos dos artículos antes mencionados, en la problemática del desalojo por ocupación precaria debemos colegir que, cuando el acreedor haya requerido al deudor el pago de la merced conductiva bajo apercibimiento de resolver el contrato del pago al que se encuentra obligado, o cuando se haya incumplido una determina prestación en ambos supuestos el deudor habrá perdido el título habilitante que justificaba su posesión y se convierte en un poseedor precario.

El jurista Torres al comentar sobre este primer supuesto, detalla los requisitos para su procedencia; así para la resolución extrajudicial por requerimiento indica que es necesario:

1. Que sea un contrato de prestaciones recíprocas.
2. Existencia de incumplimiento de una de las partes.
3. Intimación al deudor para que haga efectiva la prestación incumplida.
4. Requerimiento realizado a través del conducto notarial.
5. Que dicho requerimiento otorgue al deudor un plazo no menor de 15 días para que ejecute su prestación.
6. Que, el requerimiento se realice bajo apercibimiento de resolución de contrato.

En atención a ello, de haberse cumplido los requisitos antes descritos, y de haber vencido el plazo otorgado en el requerimiento se produce la resolución extrajudicial de pleno derecho (2015, p. 68).

En similar sentido, el citado autor al analizar los alcances del artículo 1430, establece que la resolución se producirá por el mero incumplimiento de la prestación prevista como clausula resolutoria expresa pactada por las partes; siempre y cuando se haya comunicado en forma indubitable la voluntad de hacer efectiva la misma.

Para que una clausula resolutoria sea válida, se requiere:

1. De forma precisa que su incumplimiento provocara la resolución, y
2. El señalamiento de la parte beneficiada con el derecho a resolver el contrato.

De lo expuesto, nos encontramos conformes con este supuesto, por cuanto resulta evidente que en ambos casos han operado válidamente mecanismos de resolución extrajudicial; en consecuencia, será suficiente que el juez verifique escrupulosamente el cumplimiento de las formalidades que exige ambas modalidades, y de corroborar ello y al haberse considerado la condición de precario de los deudores corresponde que se estime la demanda.

b) Cuando haya fenecido el título que legitimaba la posesión, siempre que se cumpla el supuesto establecido en el artículo 1704° del Código Civil, es decir, aquel poseedor que es parte de un arrendamiento que ha vencido, y el propietario del bien inmueble ha manifestado su voluntad indubitable de concluir la relación, exigiendo la devolución del bien.

Este segundo supuesto establece que, ante un contrato de arrendamiento, cuyo plazo se encuentra vencido, cuando el arrendador requiera la devolución del bien inmueble se da por terminada la resolución jurídica establecida, y el arrendatario se convierte automática en precario por fenecimiento del título habilitante de justificaba su posesión.

No obstante, lo expuesto, es menester diferenciar respecto a los contratos de duración determinada y los de duración indeterminada de arrendamiento, toda vez que tienen tratamientos diferentes. Así en los casos de contratos de duración determinada el jurista Aníbal Torres Vásquez refiere que será suficiente verificar el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento establecido por las partes. Mientras que, en el caso de los contratos de arredramiento de duración indeterminada, al no tener plazos establecidos su resolución queda sujeta a un aviso judicial o extrajudicial efectuado por el arrendador.

En el presente caso, consideramos que esta causal ha generado controversia por cuanto anteriormente este supuesto de posesión precaria por vencimiento de contrato era resuelto ante un juez de paz letrado en un proceso de resolución de contrato, y su apelación era vista por un juez civil, donde se daba por agotada la vía judicial. Sin embargo, al considerarse como un supuesto de posesión precaria el requerimiento de devolución del predio de acuerdo al IV Pleno Casatorio Civil, este obliga a la parte demandante a iniciar un proceso de desalojo por posesión precaria ante un juez civil, lo cual dilatará la restitución del predio, ya que puede llegarse hasta un proceso de casación.

c) Cuando el juez, durante el trámite del proceso de desalojo, advierta la notoria invalidez del título que legitima la posesión, según los términos del artículo 220° del Código Civil, solo se analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico, en este sentido se declarará fundado o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta. Debe entenderse este supuesto cuando el poseedor invoca un título cuya nulidad es apreciada claramente, sin necesidad de mayor investigación.

En lo concerniente a esta causal, resulta ilustrativa una precisión terminológica efectuada por el jurista Aníbal Torres Vásquez, quien diferencia la nulidad de la

nulidad manifiesta: En ese sentido señala que en los casos de la nulidad el poseedor no será considerado como precario hasta que su título se declare nulo o anulable en un proceso de conocimiento; en cambio en los casos de los títulos manifiestamente nulos, si se declarará al poseedor como precario, por cuanto no existirá mayor duda de su invalidez absoluta.

Nos encontramos a favor de este supuesto, sin embargo, debería admitirse en forma excepcional algunos casos en los que se desconocía la invalidez de dicho título, por ejemplo, en los casos de buena fe del tercero.

d) Se presenta en los casos que el ocupante posee en virtud a un arrendamiento no inscrito en los registros públicos y el bien inmueble haya sido adquirido por un tercero de buena fe que no acepta la permanencia de este, por lo que convertirá al arrendatario en precario.

Respecto a esta cuarta causal debemos puntualizar lo siguiente: en primer lugar, en los casos de un arrendamiento no inscrito, cuando el predio materia de arrendamiento sea transferido convertirá al arrendatario indefectiblemente en un poseedor precario, salvo que el adquirente se haya obligado a respetar el arrendamiento. En este caso el jurista Aníbal Torres Vásquez establece como requisitos de procedencia del desalojo el requerimiento de devolución del inmueble a través de un documento de fecha cierta, por ejemplo, carta notarial, o que el nuevo propietario informe al arrendador sobre la existencia del contrato en el cual se ha consignado que no se continuará con el arrendamiento.

En contrario sensu, si el contrato de arrendamiento se encuentra inscrito el nuevo propietario está obligado a respetarlo, sustituyendo la posesión jurídica del arrendador.

Consideramos que es correcto el análisis con respecto a los casos de enajenación de bienes arrendados con contratos no inscritos, sin embargo, dicho análisis se limita a los bienes inmuebles, dejando de lado los arrendamientos de bienes muebles.

e) Este supuesto se refiere aquellos casos en que el demandado afirma haber construido sobre el predio materia de desalojo, lo cual no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, ya que este sustento deberá ser discutido en otro

proceso. Lo único que se deberá probar es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que se invoca.

Este quinto supuesto pretende evitar que se desestime la demanda por meras alegaciones de haber efectuado edificaciones, lo cual en principio consigue un fin positivo el cual es otorgar una respuesta rápida por parte del órgano jurisdiccional, empero al haberse dado el mismo tratamiento a los poseedores de buena y mala fe, existe latente riesgo de dejar a personas de escasos recursos fuera del predio que construyeron con su poco capital bajo la acreencia que era suyo, y se les obliga a ir a un proceso distinto con las consecuencias y gastos que estos irrogará.

f) Este último supuesto se refiere aquellas situaciones en la cual el poseedor alega haber obtenido la propiedad por prescripción, sin embargo, no exhibe prueba contundente sobre el hecho que afirma, por lo que esto no lo exime para poder desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda.

De lo señalado en el párrafo anterior, Gonzales Barrón manifiesta que no existe una tutela igualitaria para las partes, debido a que, si bien el demandado en un proceso de desalojo se le da un plazo para que pueda responder la demanda, este tiempo es demasiado corto para recabar la prueba de prescripción. Así, que señala que se trata de solo 5 días, lo que no es tiempo suficiente para poder juntar los medios probatorios pertinentes, por lo que existe mayor posibilidad de que se ordene ir a un proceso distinto para determinar si le corresponde o no la prescripción adquisitiva (2018, p.138).

Sin embargo, nosotros consideramos que esta causal es positiva, por cuanto se deja expedito el derecho al demandado a poder irse a un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en el cual podrá demostrar si efectivamente estuvo en posesión del bien durante el tiempo requerido y en la forma exigida por ley.

De esta forma corresponderá al juez del proceso de desalojo valorar las pruebas que sustentan la pretensión del demandado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Por lo que se limitará a establecer el surgir en la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundado el proceso de desalojo por precario, no afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito

su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

En todos los supuestos antes expuestos, el juez designado a llevar el proceso de desalojo no podrá emitir una sentencia inhibitoria, ya que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia sometida a su conocimiento, en el sentido que indiquen los hechos invocados y las respectivas pruebas presentadas.

Proceso de Desalojo

Consideraciones Generales:

En términos generales el desalojo, es un proceso destinado a la recuperación de uso y disfrute de un predio ocupado por aquel que carece de título para ello, en el cual no se discute la titularidad del mismo, sino solamente quien tiene el derecho a poseerlo y consecuentemente a solicitar su restitución.

El proceso de desalojo, regulado en el inciso 4 del artículo 546° del Código Procesal Civil, ha sido reconocido en nuestro ordenamiento jurídico como una acción contenciosa tramitada en la vía sumarísima.

Según Alcina: “la acción de desalojo persigue reintegrar el uso de la cosa a quien reclama su libre disposición, excluyendo a los que ningún título pueden alegar para su ocupación” (Hinostroza, 2014, p.834).

Asimismo, añado que para lograr que los bienes materia de litigio queden fuera del dominio de los detentadores, de ser necesario, se deberá recurrir al auxilio de la fuerza pública.

En ese sentido, consideramos que en esta clase de proceso se produce una inversión en la carga de la prueba, por cuanto en los supuestos en los que el demandante haya acreditado su derecho a solicitar la entrega de la posesión del bien, será el demandado quien deberá demostrar que ostenta documento o título válido que legitime su posesión.

En atención a lo expuesto se desprende notoriamente que en el proceso de desalojo solamente se discute la posesión y no la titularidad del bien materia de Litis, empero ello no impide que en determinados casos el juez pueda dar por establecido que el demandante del proceso de desalojo sea el propietario del bien.

A continuación, desarrollaremos otras figuras afines con el proceso de desalojo:

Tabla 2:

Desalojo y otras figuras afines

Proceso	Desalojo	Reivindicación	Interdicto de recobrar
Definiciones establecidas en el ordenamiento Civil.	Procedimiento regulado en el artículo 585 del Código Procesal Civil.	Regulado en el artículo 923 del Código Civil.	Es regulado mediante el artículo 603 del Código Procesal Civil.
Legitimación activa	Es aquella persona que tiene el título de posesión.	Es aquella persona propietaria no poseedor.	La tiene aquella persona que estuvo poseyendo el bien y fue despojado sin proceso previo.
Legitimación pasiva	La tiene aquella persona que está poseyendo el bien y no tiene título que legitime su posesión (poseedor precario).	La tiene aquella persona poseedora no propietario.	Aquella persona que despojo al poseedor sin proceso previo.
Medios Probatorios	El medio probatorio en este caso consiste en el título de posesión o propiedad.	La prueba será el título de propiedad.	La prueba será demostrar que se estuvo poseyendo el bien en el momento de la desposesión.
Vía Procedimental	Proceso Sumarísimo	Proceso de conocimiento	Proceso Sumarísimo.

Fuente: Elaboración propia.

Interpretación del término restitución:

En la legislación nacional, el procedimiento que rige el proceso de desalojo hace mención a la restitución de un predio, lo cual conlleva a realizar una precisión inicial.

El término restitución, que utiliza el artículo 585 del Código Procesal Civil, implicaría la existencia de un poseedor mediato que ha otorgado el título de posesión al poseedor inmediato, toda vez que solo puede ser restituido aquello que ha sido entregado. Si ello fuese de ese modo, deberíamos descartar la procedencia del desalojo para los casos de ocupantes precarios, puesto que los mismos, en ciertos casos, ni siquiera ostenta título que los habilite a poseer y toman la posesión del predio por voluntad propia y sin autorización del propietario (Polanco, 2016. p. 160).

En ese sentido, según Gonzales, el desalojo es un mecanismo jurídico dirigido a la protección de situaciones jurídicas en las que un poseedor mediato requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor inmediato. Así, la controversia en el desalojo, queda centrada en la obligación de restitución del bien y el desalojo se convierte en el instrumento procesal de tutela de la posesión mediata y, consecuentemente, no necesita acreditar la condición de propietario y sería suficiente la exhibición del título por el cual se hizo entrega del bien (2014. pp. 158,160).

No obstante, lo expuesto, como bien señala Polanco, en la actualidad existe consenso referido a que la jurisprudencia ha extendido los supuestos de procedencia del proceso de desalojo, de modo tal que ha incorporado a los ocupantes precarios de un bien ajeno y sin contar con el respectivo título habilitante. Dicho criterio, ha sido incluido en el IV Pleno Casatorio Civil de las Salas Civiles de la Corte Suprema, cuando menciona como Regla 3: Interpretar el contenido del artículo 585° del Código Procesal Civil, debiendo entenderse que cuando se utiliza el término restitución debe entenderse que se hace referencia a la entrega de la posesión (2016. p. 161).

Esta posición asumida principalmente por la jurisprudencia nacional, si bien excede los límites de lo regulado en nuestro ordenamiento civil, al interpretar el término restitución como entrega de la posesión, busca brindar una tutela efectiva a los justiciables y evitar que los ocupantes precarios se mantengan en posesión del bien inmueble en un proceso más largo, como sería el de reivindicación.

Causales para promover el Proceso de Desalojo:

Partiendo de la premisa que el Proceso de Desalojo persigue la devolución del bien, el cual se encuentra ocupado por aquel que carece de título que legitime su posesión, corresponde ahora desarrollar brevemente en que supuestos estaríamos ante esa ausencia de título habilitante.

De las diferentes causales que existen, señalaremos las tres más usuales que se presentan en el proceso de desalojo:

- 1) El vencimiento del plazo del respectivo contrato que funge como título habilitante. Este supuesto implica la existencia de un acto jurídico mediante el cual el propietario otorga la posesión del bien a una persona por un determinado tiempo, el cual puede ser fijado en el mismo contrato (plazo convencional) o se encuentra regulado por una norma (plazo legal). Como ejemplos tenemos a los contratos de arrendamiento, usufructo, superficie entre otros.

- 2) Falta de pago de la renta pactada: este supuesto también presupone la existencia de un acto jurídico mediante el cual el propietario otorga la posesión del bien a una determinada persona, sin embargo a diferencia del caso anterior, aquí la persona que ostenta la posesión no cumple con cancelar las cuotas o rentas que fueron acordadas, existiendo en consecuencia un incumplimiento de una prestación esencial que legitima al propietario a iniciar el proceso de desalojo, aunque no haya vencido el plazo establecido inicialmente en el contrato, o fijado por ley.

- 3) La posesión precaria, ha sido regulada en nuestro ordenamiento civil como aquella que se ejerce sin título habilitante alguno que justifique la posesión, o cuando el que se tenía válidamente ha fenecido, estudio de supuestos que realizaremos en las líneas posteriores del presente trabajo de investigación.

Sujetos Intervinientes en el Proceso de Desalojo:

- a) Demandante: Según el primer párrafo del artículo 586° del Código Procesal Civil, el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere que tiene derecho a

la restitución del predio (excepto por lo dispuesto en el artículo 598° del Código Adjetivo) tienen legitimidad para interponer una demanda de desalojo.

- b) Demandado: En virtud de lo regulado en el segundo párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil, pueden ser demandados en un proceso de desalojo el arrendatario, subarrendatario, el precario y cualquier otra persona a quien le sea exigible la restitución del bien inmueble.
- c) Tercero ajeno a la relación demandante-demandado: Cuando se pretenda iniciar un proceso de desalojo y previamente se haya tomado conocimiento que el predio también es ocupado por un tercero que no ha formado parte de la relación jurídica, el demandante se encuentra obligado a señalarlo en su escrito de demanda, con el propósito que dicho tercero sea notificado con la demanda y pueda participar en el proceso de desalojo (artículo 587° del Código Procesal Civil).

Competencia del Proceso de Desalojo:

De conformidad con lo precitado en el artículo 547 del Código Procesal Civil, en los Procesos Sumarísimos de Desalojo, serán competentes los juzgados civiles cuando no exista cuantía o la renta mensual supere la 50 UIT. Caso contrario asumirán competencia los juzgados de paz letrado.

Admisibilidad de la Pretensión de Desalojo:

Para la procedencia de un proceso de desalojo, se requiere que el demandante señale claramente la obligación de restitución real, actual y concreta (entendida como entrega del bien inmueble), no siendo suficiente que sea una meramente potencial o abstracta, por cuanto en dicho supuesto debe recurrirse previamente a un proceso plenario. Como expresión de ello, tenemos que cuando en un contrato de compraventa, existan dudas respecto al cumplimiento de las cláusulas establecidas que dan lugar a la extinción del contrato que legitimaba la posesión, el proceso de desalojo no sería la vía apropiada, y, por el contrario, se requerirá supuestos de evidente notoriedad como sería el caso del contrato en el que se haya establecido expresamente que el incumplimiento del pago

faculta al vendedor a rescindirlo sin necesidad de intervención judicial y a solicitar directamente el lanzamiento del comprador.

Tramitación del Proceso de Desalojo:

- 1) Calificación de la demanda (artículo 551 del Código Procesal Civil): El juez competente una vez recibida la demanda de desalojo, puede rechazarla declarando su inadmisibilidad o improcedencia; en el primer caso, de advertir alguna de las causales previstas en el artículo 426 del Código Procesal Civil declarara inadmisibile la demanda y concederá al demandante el plazo de 03 días para subsanar la omisión o defecto detectada por el juez, bajo apercibimiento, en caso de no subsanarla, de archivar el expediente. En el segundo caso, al apreciar alguna de las causales establecidas en el artículo 427 del Código Procesal Civil, declarar improcedente la demanda y ordenara la devolución de los anexos presentados.
- 2) Admisión de la demanda: Si el juez considera que la demanda de desalojo presentada cumple con los requisitos de procedencia, o, fueron subsanados las omisiones o defectos advertidos dentro del plazo establecido, admitirá la demanda y le otorgará 5 días al demandando para que pueda contestarla.
- 3) Contestación de la demanda: Dentro del plazo antes citado, el demandado debe contestar la demanda y, si lo considera necesario en dicho escrito interpondrá las excepciones y defensas previas. En caso el demandado no conteste la demanda en el plazo establecido, se le declarara como rebelde.
- 4) Audiencia única: Contestada la demanda o transcurrido el plazo previsto para hacerlo, dentro de los 10 días siguientes, bajo responsabilidad, el juez fijará la fecha en la que se llevará a cabo la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia.

Al inicio de la referida audiencia, en caso la parte demandada haya deducido excepciones o defensas previas, las mismas serán absueltas por el demandante, actuándose en ese momento, los medios probatorios que resulten pertinentes. Acto seguido, el juez se pronunciará sobre las excepciones y defensas previas, y si las declara fundadas culminará inmediatamente el proceso, teniendo el demandante la

oportunidad de apelar dicho pronunciamiento con efecto suspensivo, dentro del tercer día de notificado.

En similar sentido, si el juzgador encuentra infundadas las excepciones o defensas previas deducidas, procederá a declarar saneado el proceso. Luego de ello, se procederá a la fijación de puntos controvertidos, con la intervención de las partes, para determinar cuáles serán objetos de prueba.

Acto seguido, el juzgador rechazará los medios probatorios presentados que considere inadmisibles o improcedentes, e inmediatamente dispondrá la actuación de aquellos referidos a cuestiones probatorias que se susciten, resolviéndolas de inmediato de ser necesario.

Elementos probatorios y cuestiones probatorias:

Podemos considerar las siguientes:

- 1) Solo son admisibles los medios probatorios que no requieran actuación; es decir que la prueba que se actuará será de naturaleza documental, excluyendo exhibiciones a cargo del deudor o terceros.
- 2) El demandado podrá formular cuestiones probatorias, en el plazo de contestación, debiendo considerar las normas establecidas en el Código Procesal Civil.

Finalmente, una vez actuados los elementos de prueba vinculados al fondo, los abogados que así lo soliciten, harán uso de la palabra; luego de lo cual, el juzgador expedirá la respectiva sentencia, salvo que opte por reservar su decisión (supuesto excepcional), la cual deberá emitirse antes de transcurridos 10 días contados desde el término de la audiencia. La sentencia, puede ser apelada con efecto suspensivo dentro del tercer día de notificada.”

Decisión Final (Sentencia):

Se presentará de la siguiente forma:

- 1) Vencido el plazo de la contestación o sin ella, el Juez dictará sentencia en un plazo máximo de tres días hábiles, bajo responsabilidad. Así mismo, al momento de dictar

sentencia, resolverá las excepciones, defensas previas y/o cuestiones probatorias que las partes hayan deducido.

- 2) La sobrecarga procesal no es justificación alguna para dejar de dictar sentencia, dentro del plazo establecido en la ley. En caso de demora, intervendrá el Órgano de Control de la Magistratura- OCMA.

Sentencia Fundada:

En caso de dictarse fundada la demanda, la decisión judicial dispondrá:

- 1) El desalojo del demandando o quien se halle ocupando el bien inmueble (otorgándole un plazo para ello), la autorización del descerraje en caso no se cumpla el mandato judicial, o se encontrara cerrado la propiedad, la orden de cumplimiento de las pretensiones acumuladas, así como el pago de costas y costos a cargo de los demandados.
- 2) Vencido el plazo, y no producida la desocupación; el juez cursara oficio a la Policía Nacional del Perú, para que presente asistencia y garantía para la ejecución del desalojo, y se cumpla la orden en la forma y plazo indicado en la Resolución Judicial; en caso que la Policía Nacional del Perú no preste la asistencia solicitada, se remitirá copias certificadas al Fiscal Provincial, para que, en uso de sus facultades, formalice denuncia por desobediencia a la autoridad.
- 3) La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el Juez al Registro Administrativo de Vivienda, en el plazo de (3) días hábiles, para su correspondiente inscripción, bajo responsabilidad.
- 4) Si el arrendatario impide, de resistirse al cumplimiento del mandado de desalojo, se pondrá en conocimiento del Fiscal que corresponda.

1.3. FORMULACION DEL PROBLEMA:

Se designa problema de investigación al fenómeno que aqueja a una determinada población. Es el que entorpece el progreso mutuo y transgrede contra los seres vivos (Villegas, 2013, p.7).

Problema General:

¿Cuáles son los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de desalojo por posesión precaria?

Problemas Específicos:

- a) ¿Cuáles son los criterios adoptados por el juez para determinar la autenticidad o falsedad del título presentado?
- b) ¿Cuáles son los criterios adoptados por el juez para determinar la vigencia o fenecimiento del título presentado

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO:

Justificación Teórica:

“Todo proyecto necesariamente debe ser justificado, el investigador debe exponer, argumentar o sustentar las razones por las cuales se realiza dicha investigación y responder al porqué de la investigación” (Carrasco, 2006, pp. 117,118).

Es así que, para plasmar la justificación del presente estudio, debe tomarse en cuenta lo señalado por Carrasco Díaz, puesto que este es el punto en el que toda investigación expone los motivos por los cuales se realiza el estudio, es decir, responde a la pregunta del por qué se investiga. Respecto a esta última interrogante es que se verifica la existencia de razones fundamentadas que sustentan la elaboración del trabajo de investigación, fundamentación que sin duda alguna requiere todo proyecto investigativo.

La justificación del presente trabajo de investigación consiste en proporcionar criterios mínimos de validez y vigencia de los títulos presentados en los procesos de desalojo por

ocupación precaria, los cuales servirán como parámetros básicos de interpretación que pueden ser adoptados por los magistrados al momento de analizar los casos para posteriormente emitir su respectiva sentencia.

Justificación Metodológica:

De acuerdo a lo acotado por Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómes, (2013): “La justificación metodológica se realiza cuando se emplea el uso de determinadas técnicas e instrumentos de investigación que pueden servir para otras investigaciones similares” (p. 164).

Pues de ello se tiene que el presente estudio adopta técnicas para su desarrollo, así como también los instrumentos para la recopilación de información, aquellas trazarán la ruta metodológica que será de utilidad para posteriores investigaciones.

Para la elaboración del presente trabajo, he centrado el estudio de la bibliografía consultada, principalmente, en revistas y libros de autores nacionales, por cuanto permiten un mejor análisis de lo que se entiende por posesión precaria en nuestro país, limitando el uso de aportes extranjeros a citas doctrinarias de conceptos generales, debido a que cada ordenamiento jurídico trata de modo distinto este concepto de ocupante precario.

Justificación Practica:

“Se considera que una investigación tiene una justificación práctica, cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema o, por lo menos propone estrategias que al aplicarse contribuirían a resolverlo” (Hernández, 2014, p.45).

El presente trabajo de investigación, pretende brindar aportes de valoración, sobre los títulos que son presentados en el proceso de desalojo por posesión precaria; es decir determinar su validez o vigencia de los títulos durante dicho proceso.

Relevancia:

En lo referente a la relevancia, esta investigación buscar determinar cuáles son los criterios que adoptan los magistrados de nuestro país al momento de analizar los títulos que se presentan en el proceso de desalojo por posesión precaria, ya que debe verificarse su validez y vigencia de los títulos para poder concluir cuál de las partes del proceso tiene el derecho habilitante de posesión.

Contribución:

En sociedades como la nuestra, donde no se respeta el derecho de posesión, ya que se establecen en predios sin tener un título que habilitante que los legitime, es importante determinar cuáles son los criterios de validez considerados por los magistrados al momento de analizar el fondo materia de controversia durante el proceso de desalojo por posesión precaria, ya que de esta manera sería más rápido y eficaz la restitución del bien a la persona que le corresponde dicho derecho.

1.5. SUPUESTOS U OBJETIVOS DEL TRABAJO:

Tal como señala Carrasco, “los objetivos son propósitos esenciales que se alcanzarán como resultado del progreso del estudio investigativo, orientan el camino a seguir por el investigador” (2006, p. 159).

Los objetivos son el punto de inicial y final de la investigación los mismos que permitirán guiarnos respecto a las actividades a desarrollar para encontrar la solución al problema trazado, es preciso indicar que estos deben ser expuestos anticipadamente ya que de no ser así resultaría imposible iniciar y finalizar el trabajo de investigación.

Objetivo General:

Identificar los criterios de validez del título adoptado por los Jueces Civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por posesión precaria.

Objetivos Específicos:

- a) Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por posesión precaria.

- b) Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por posesión precaria.

SUPUESTOS JURIDICOS:

Es el eslabón obligatorio entre la teoría y la investigación que nos lleva al descubrimiento de nuevos hechos. Por tal, propone explicación a ciertas vicisitudes y orienta la investigación a otro (Villegas, 2013, p.32).

Los supuestos jurídicos del presente trabajo, se obtendrán de entrevistas con los propios magistrados, y del análisis de las sentencias emitidas que se encuentran relacionadas a los temas objeto de estudio.

Supuesto General:

- 1) Como primer paso, el juzgador debe verificar que la parte demandada sustenta su posesión en un acto o negocio jurídico, descartando cualquier otra razón o circunstancia que no provenga de aquellas.

- 2) Como segundo paso, el juez debe verificar que el acto o negocio jurídico se encuentre plasmado en un documento escrito o, de lo contrario, si fue emitido en forma verbal, que exista una comprobación objetiva de su existencia.

- 3) Como cuarto paso, el juez debe verificar que el título presentado no se encuentre inmerso en alguna causal de nulidad o anulación insalvable que determine su invalidez.

Supuestos Específicos:

- a) Establecer situaciones en las que el juez debe asumir que se encuentra frente a un título autentico o manifiestamente falso:

- Cuando el juez advierta un título emitido por una persona fallecida al momento de su celebración.
- Cuando el juez advierta un título emitido por un incapaz.
- Cuando el juez advierta un título con enmendaduras o agregados evidentes que generan dudas razonables de su autenticidad.
- Cuando el juez advierta un título con contenido ininteligible en alguno de sus elementos esenciales.
- Cuando exista algún proceso judicial en el que se haya declarado la falsedad de dicho documento o en el que la parte demandada admitió que no es auténtico.

b) Establecer situaciones en las que el juez debe asumir que se encuentra frente a un título fenecido:

- Cuando el juez advierta que se ha cumplido el plazo de duración del contrato que legitima la posesión del demandado y que el demandante ha requerido la entrega del inmueble.
- Cuando el juez advierta que se ha cumplido alguna causal de resolución del contrato.
- Cuando el juez advierta que la parte demandada invoca un título que ha sido reemplazado por uno emitido con posterioridad.

II. MÉTODO

II. Método

El presente trabajo de investigación es de enfoque Cualitativo, donde se estudiará la realidad desde su contexto natural y como esta sucede, además se obtuvieron e interpretaron fenómenos que coincidieron con las personas implicadas.

El citado enfoque, conforme lo menciona Hernández, Fernández y Baptista (2016, p.9) el investigador manejará diversas técnicas a fin de recolectar datos; dichas técnicas consisten en entrevistas abiertas, revisión de documentos, discusión de grupo, análisis de experiencias personales, registro de historias de vida, e interacción e introspección con grupos o comunidades. En otras palabras, no existe manipulación ni estimulación de la realidad.

De lo antes mencionado, se infiere que el enfoque cualitativo fundamenta sus bases en las características de los fenómenos que suceden en la realidad y tiene como objetivo regularizar los resultados obtenidos.

2.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Conforme a los autores Hernández, Fernández y Baptista, (2016, p. 384) los tipos básicos de los Diseños de la Investigación Cualitativa son formas de abordar el fenómeno, los mismos que deben ser flexibles y abiertos, señalando que estos Diseños son: Teoría fundamentada, etnográficos, fenomenológicos, investigación – acción y narrativos. En el enfoque cualitativo, el diseño se refiere al abordaje general que habremos de utilizar en el presente proceso de investigación.

La teoría fundamentada es un diseño y un producto, es decir el investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes. Las teorías deben basarse o derivarse de datos recolectados en el campo.

Su objeto de estudio es un proceso, acción o interacciones entre individuos, los cuales hayan compartido la experiencia o el fenómeno.

Tiene como propósito desarrollar teoría basada en datos empíricos y se aplica en áreas específicas (p. 472).

En resumen, se aplicó el diseño de la teoría fundamentada, debido a que las conclusiones a las que se llegaron en la etapa de desarrollo estuvieron basadas en aquellos datos recogidos a lo largo de la investigación, así como información recogida de las teorías relacionadas al tema.

Tipo de estudio

Con referente al tipo de estudio, cabe precisar que es básica, la cual Carrasco (2009) lo define de la siguiente manera:

[...] Es aquella que tiene como finalidad producir nuevos conocimientos para ampliar y profundizar las teorías sociales, no se dirige al tratamiento inmediato de un hecho concreto, tampoco a resolver una interrogante fáctica, sino que únicamente es una investigación para profundizar la información sobre las relaciones sociales que se producen en el seno de la sociedad [...] (p. 49).

En ese sentido, el tipo de estudio seleccionado, de acuerdo al fin que persigue la presente investigación, es **BÁSICA**, ya que “tiene como finalidad el mejor conocimiento y comprensión de los fenómenos sociales. Se llama básica porque es el fundamento de toda otra investigación” (Carruitero, 2014, p.180).

2.2. MÉTODOS DE MUESTREO

En las investigaciones cualitativas, el tamaño de muestra no es importante desde una perspectiva probabilística, pues el interés del investigador no es generalizar los resultados de su estudio a una población más amplia.

En ciertos estudios es necesaria la opinión de expertos de un tema. Estas muestras son frecuentes en estudios cualitativos y exploratorios para generar hipótesis más precisas, es por ello que en la presente investigación solo se entrevistará a jueces civiles, ya que son los encargados de analizar la validez de los títulos presentados por las partes en el proceso de desalojo por posesión precaria.

Escenario de estudio

El espacio donde se llevará a cabo las entrevistas será en la ciudad de Lima, específicamente en el despacho donde se encuentre ubicado cada magistrado, iniciando desde el primer nivel hasta el máximo órgano supremo.

Caracterización de los sujetos

La caracterización de sujetos consiste en “definir quiénes son los participantes de la historia o suceso, las descripciones de los participantes, arquetipos, estilos, conductas, patrones, etc.” (Abanto, 2014, p. 66).

Se entiende que la caracterización de los sujetos está representada por las personas que colaboraron con la búsqueda de la información relacionada a la investigación, los mismos que fueron parte de las entrevistas. Por lo que, podemos referir que los magistrados sujetos de estudio fueron fundamentales para el desarrollo de esta investigación.

Asimismo, la opinión que los magistrados brindaron sobre el análisis concerniente a la validez y vigencia de los títulos presentados por las partes, en el proceso de desalojo por ocupante precario, resultó importante para poder dar respuesta a los objetivos planteados en la investigación, y además sirvieron para poder comparar con los supuestos planteados al inicio de la investigación.

Según el tema materia de proyecto de investigación, el presente trabajo se desarrolla en el campo del derecho civil, es por ello que se buscó especialistas en el tema, los cuales están conformados por los siguientes sujetos de estudio: un magistrado de la Corte Suprema de Justicia, siete jueces civiles, y un fiscal especializado en lo civil.

Finalmente, hemos recabado información de cada sujeto de estudio, referido a sus datos generales, para poder evidenciar la experiencia que tienen resolviendo procesos de desalojo, los cuales paso a detallar a continuación:

Sujeto de estudio	Perfil Profesional	Perfil Académico	Años de experiencia en el cargo
1. Héctor Enrique Lama More	Juez de la Corte Suprema de justicia.	-Título de Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. -Magister con mención en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú. - Doctorado en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.	2 años
2. Saúl Antonio Beltrán Reyes	Juez Titular Especializado en lo Civil	-Título de Abogado por la Universidad San Martín de Porres.	4 años.
3. Israel Castillo Espilco	Juez Titular Especializado en lo Civil	-Título de Abogado por la Universidad San Martín de Porres.	5 años
4. Yency Karin Carpio Chávez	Juez Civil Titular.	-Título de Abogado por la Universidad Nacional San Antonio de Abad.	4 años

<p>5. Nilton Augusto López Campos</p>	<p>Juez de Familia y Civil.</p>	<p>-Título de Abogado por la Universidad San Martín de Porres. -Magister con mención en Derecho Civil por la Universidad San Martín de Porres.</p>	<p>6 años</p>
<p>6. Esteban Julca Yuncar</p>	<p>Juez Titular Especializado en lo Civil.</p>	<p>- Título de Abogado por la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.</p>	<p>4 años</p>
<p>7. Rafael Mateo Inga Méndez.</p>	<p>Juez Titular de Paz Letrado.</p>	<p>Título de Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. -Magister con mención en Derecho Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú.</p>	<p>2 años</p>
<p>8. Leonor Ayala Flores</p>	<p>Juez Superior Titular</p>	<p>-Título de Abogado por la Universidad Nacional de San Marcos. -Magister por la Universidad Nacional Federico Villareal.</p>	<p>15 años</p>

9. José Oscar Paredes Sivirichi.	Fiscal Superior en lo Civil y de Familia.	-Título de Abogado por la Universidad San Martín de Porres. -Magister con mención en Derecho Civil por la Universidad San Martín de Porres.	13 años
---	---	--	---------

Tabla 3: Fuente: Elaboración propia.

Población y Muestra

Población

Se le conoce como población a un grupo de personas pertenecientes al lugar territorial delimitado donde se presenta el problema que se va investigar. En este sentido, la población de la investigación realizada a estado sujeta a especialistas del tema de estudio (jueces civiles).

Muestra

Según Carrasco (2006): La muestra es un subconjunto representativo de la población, esta debe tener toda la información deseada para obtener los datos necesarios para nuestra investigación, lo cual se puede lograr obtener con una buena selección (p.37).

En el siguiente apartado, los autores Baptista, Fernández y Hernández (2016, p. 384) la muestra en el “proceso cualitativo lo constituye un grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etc., sobre el cual se habrán de recolectar los datos, sin que necesariamente sea estadísticamente representativo del universo o población que se estudia”. Asimismo, indican que en una investigación cualitativa la muestra puede contener cierto tipo definido de unidades iniciales, pero conforme avanza el estudio se pueden agregar otros tipos de unidades y aun desechar las primeras.

Los tipos de muestras que suelen utilizarse en las investigaciones cualitativas son las no probabilísticas, cuya finalidad no es la generalización en términos de probabilidad, pues la elección de los elementos depende de razones relacionadas con las características de

la investigación, es decir, que al ser no probabilística el investigador es quien selecciona la muestra.

De esta manera, como muestra tenemos a 8 jueces civiles y 1 juez de la Corte Suprema de Justicia, los cuales, con su amplia experiencia resolviendo procesos de desalojo por ocupación precaria, brindaron información de manera específica y objetiva.

2.3. RIGOR CIENTÍFICO

Las investigaciones de las ciencias jurídicas se encuentran compuestas por el rigor científico, el cual va determinar la calidad de dicha investigación; además va medirse a través ciertas técnicas tales como: la credibilidad, la conformabilidad, y la transferibilidad (Castillo y Vásquez, 2003, p. 165).

Credibilidad

Debe entenderse que la autenticidad de los resultados de la investigación dependerá de los sujetos estudiados, lo cual se logrará a través de la observación y recolección de los datos obtenidos en el campo. Además, la autenticidad del trabajo de investigación de enfoque cualitativo debe estimar un proceso sistemático el cual debe ser fiable. Es decir, la credibilidad se refiere a cómo los resultados de un estudio de investigación son verdaderos para los sujetos de estudio, y para quienes lo han experimentado o han estado en contacto con el fenómeno (Hernández, 2014, p.500).

Confirmabilidad

Se refiere a la forma en la cual un investigador puede seguir una pista de lo que hizo otro. Por lo cual es necesario un registro completo de las decisiones e ideas que el primer investigador tuvo con relación al fenómeno materia de estudio. Esta técnica permite poder explorar la información, para poder llegar a conclusiones iguales o similares siempre y cuando se tengan perspectivas similares (Martínez, 2004, p. 158).

Transferibilidad

Implica la probabilidad de ampliar los resultados de la investigación de estudio a otras poblaciones, es decir se trata de examinar que tanto se pueden ajustar los resultados a otro contexto. Para ello, será necesario la descripción y características de las personas donde el fenómeno fue estudiado. De esta manera el grado de transferibilidad es actividad directa de las similitudes entre los contextos donde se realizará un estudio (Castillo y Vásquez, 2003, p. 180).

Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Según Ñaupás, Mejía, Novoa y Villagómez (2013), las técnicas e instrumentos de investigación son aquellos medios y dispositivos que van a permitirnos obtener información y datos primordiales que resultan necesarios para poder contrastar el supuesto de investigación planteado en la investigación (p. 201).

Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Para obtener información veraz, actual y controversial relacionado al tema materia de investigación es necesario conocer los distintos puntos de vista.

Según, Hernández (2014) expresa que la recolección de datos en un estudio cualitativo, se sustenta en métodos de recolección de datos no estandarizados ni predeterminados completamente, puesto que persigue obtener datos de personas, comunidades o situaciones, que luego se convertirán en información. Estos datos son recolectados con el objetivo de analizarlos y comprenderlos, para obtener respuestas a las preguntas de investigación y generar conocimientos. (p. 397).

Cabe señalar que en el presente proyecto se emplearan, las siguientes técnicas:

Entrevista

Se trata de una interacción entre el investigador y el sujeto de estudio, en el cual se realizarán diversas preguntas vinculadas al tema objeto de investigación que serán respondidas verbalmente.

La técnica de la entrevista, fue de beneficio para la investigación, puesto que a través de la elaboración de las guías de entrevistas se desarrollaron preguntas específicas, logrando una mejor respuesta por parte del sujeto de estudio.

Guía de entrevista

Es la elaboración del documento en el cual se plasmaron diversas opiniones sobre hechos específicos. Se practicó a través de la modalidad de preguntas abiertas, cuya amplitud de respuestas, realzaron el contenido del trabajo materia de investigación.

Análisis Jurisprudencial

El análisis jurisprudencial se caracteriza por permitir utilizar el método inductivo mediante la valoración de casos, lo que se constituye en un instrumento fundamental para toda investigación (Schettini, 2015, p. 39).

Los instrumentos son los medios materiales que se utilizan para el almacenamiento y recolección de la información, cuya finalidad es recoger datos relevantes (Arias, 2012, p. 31).

Guía del análisis de Jurisprudencial

En este análisis el investigador va analizar jurisprudencias sobre cuestiones que guarden relación con el tema, materia de investigación.

Para el presente trabajo de investigación se empleó la técnica de la guía jurisprudencial mediante la cual analizamos casaciones, cuya finalidad fue poder obtener mayor información al momento de llegar a la conclusión.

La **VALIDEZ** “está basada en la adecuada representación de esas construcciones mentales que los participantes en la investigación ofrecen al investigador” (Cortés, 1997, p. 78). Es decir, que el instrumento logre reflejar aquello que con la categoría se pretenda medir.

Asimismo, los docentes que validaron los instrumentos de la Guía de Entrevista, y la Guía de Análisis Jurisprudencial del presente trabajo de investigación fueron los siguientes:

Tabla 4:

Validación del Instrumento de la Guía de entrevista:

Sujeto que validó el instrumento	Cargo e institución donde labora	Puntaje obtenido
1. Salas Quispe Mariano Rodolfo.	Docente Universitario de la Universidad Cesar Vallejo.	95%
2. Aceto Luca	Docente Universitario de la Universidad Cesar Vallejo.	95%
3. Santisteban Llontop Pedro	Docente Universitario de la Universidad Cesar Vallejo.	95%

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5:

Validación del Instrumento de la Guía de Análisis Jurisprudencial:

Sujeto que validó el instrumento	Cargo e institución donde labora	Puntaje obtenido
1. Salas Quispe Mariano Rodolfo.	Docente Universitario de la Universidad Cesar Vallejo.	95%
2. Aceto Luca	Docente Universitario de la Universidad Cesar Vallejo.	95%
3. Santisteban Llontop Pedro	Docente Universitario de la Universidad Cesar Vallejo.	95%

Fuente: Elaboración propia.

2.4. ANÁLISIS CUALITATIVO DE DATOS

Método de análisis de datos:

La recolección de datos resulta fundamental, con ello lo que se busca en un estudio cualitativo, es obtener datos (que se convertirán en información) de personas, situaciones o procesos en profundidad, etc., siendo que los datos que interesan son, entre otros, conceptos, percepciones y pensamientos, manifestadas en el lenguaje de los participantes, ya sea de manera individual, grupal o colectiva. Se recolectan con la finalidad de analizarlos y comprenderlos, y así responder a las preguntas de investigación y generar conocimiento (Baptista, Fernández y Hernández, 2016, p. 397).

El análisis es un proceso que concilia diversas perspectivas y sistemático, mas no rígido. Como cualquier tipo de análisis, el cualitativo es sumamente contextual y no es un análisis “paso a paso”, sino que consiste en estudiar cada dato en sí mismo y en relación con los demás (pp. 418,419).

En la presente investigación se ha empleado los siguientes métodos:

Sistemático; ya que la recolección de datos se realizó en un periodo de tiempo determinado, esta consistió en emplear una serie de elementos disgregados en una nueva totalidad, presentándose más en la hipótesis planteada. Este método brindó un lenguaje apropiado para la interpretación de asuntos y temas complicados.

Hermenéutica; toda vez que se tuvo la responsabilidad de brindar una opinión a partir de lo analizado. Este proceso se basó en la facultad de emitir con claridad un alegato contenido en el texto; esto quiere decir que se trató de ir más allá de los límites expresados en la "física de la palabra", ya que de esta manera logramos obtener una mejor interpretación de aquello que se encontraba estipulado.

Analítico; consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos. El análisis es la observación y examen de un hecho en particular. Este método nos permitió conocer más del objeto de estudio, con lo cual se pudo: explicar, hacer analogías, comprender mejor su comportamiento y establecer nuevas teorías.

Comparativo; este método ha sido fundamental ya que, por medio del análisis de la comparación y el descubrimiento hemos podido llegar a nuestros supuestos jurídicos, puesto que se trata de un método de apoyo para nuestros supuestos jurídicos.

Integración; es aquel proceso por el cual se ha recolectado, analizado y vinculado datos en un mismo estudio para poder lograr resolver el problema de investigación; además nos ha permitido obtener diversas opiniones sobre el problema de investigación.

Estos métodos nos han permitido procesar los datos que se obtuvieron en el desarrollo de la investigación, a fin de poder validar nuestros supuestos, para lo cual se debió clasificar la información recolectada a través de la aplicación de las técnicas e instrumentos elegidos, posteriormente, se procedió a verificar si la información tanto en cantidad como en calidad, era la adecuada y necesaria para el logro de los objetivos planteados.

Luego, se procedió a ordenar y clasificar la información recolectada, haciendo uso de un criterio personal, que, para la investigación en cuestión, se tomó en cuenta y de forma prioritaria los datos que se obtuvieron en la entrevista y en el análisis documental.

Seguidamente, se procedió a reducir la información recolectada, seleccionando lo datos que se requerían para alcanzar los objetivos generales y específicos de la investigación, y así poder organizarlos sistemáticamente y poder generar la síntesis de resultados, que implicó la formulación de conclusiones y recomendaciones finales.

Unidad de análisis categorización:

Dentro de los estudios cualitativos se encuentran las llamadas “unidades de análisis”, las cuales se utilizan para categorizar y codificar, por lo que consisten en identificar los contenidos o fragmentos dentro de las entrevistas.

De esta manera los datos obtenidos de las entrevistas realizadas a los magistrados especializados en materia civil, fueron examinados cada uno individualmente de lo obtenido de cada instrumento. Dado a que las interrogantes que se plantearon al momento de aplicar las diferentes técnicas (preguntas abiertas), de acuerdo a la metodología del trabajo de investigación, analizando las distintas opiniones de los

entrevistados, y comparándolos con los supuestos jurídicos que se presentaron en el estudio, logrando una conclusión más acertada.

Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización:

Hernández, Fernández y Baptista (2014) sobre las unidades temáticas expresan: “Se entiende como aquellos aspectos que cualitativamente se evaluarán con la finalidad de poder determinar sus características y comportamiento en la muestra de estudio” (p.182).

La acción esencial consistió en que recibimos datos no estructurados, a los cuales les proporcionamos una estructura. Los datos fueron muy variados, pero en esencia consistieron en observaciones del investigador y narraciones de los sujetos de estudio.

Según Hernández, en la gran mayoría de investigaciones cualitativas se codifican la información obtenida para tener una descripción más completa de estos, por lo que hemos resumido y eliminado la información que hemos considerado irrelevante, para posteriormente poder realizar un análisis (2014, p.427).

Codificación cualitativa: El investigador ha considerado segmentos de contenido, los analizado y comparado; los que han resultado distintos en términos de significado y concepto, de cada uno de ellos ha inducido una categoría.

Categorías: Conceptualizaciones analíticas que han sido desarrolladas por el investigador al momento que ha organizado los resultados o descubrimiento relacionados con un fenómeno, o experiencia que se encuentra bajo la investigación.

Códigos: Han servido para identificar a las categorías que emergen de la comparación constante de segmentos o unidades de análisis.

2.5. ASPECTOS ÉTICOS:

Además de la veracidad de los resultados del trabajo de investigación, se tuvo en cuenta el respeto por la propiedad intelectual, referido a los autores y sus concepciones citadas en el mismo, así como también el respeto por convicciones morales, políticas y

religiosas, compromiso social, político, jurídico y ético; concerniente a la protección de los derechos del sujeto que se encuentre como ocupante precario.

En este sentido, el presente trabajo se llevó a cabo respetando los lineamientos establecidos y respetando los parámetros de la Oficina de Investigación de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo- Lima Norte, con respecto al año 2018.

Así mismo, se ha llegado a cumplir con la normativa APA para la realización del correcto citado, como también de las referencias bibliográficas.

III. DESCRIPCIÓN RESULTADOS

3.1. Descripción de los Resultados de la Técnica de Entrevista:

Luego de haber recogido y procesado los datos de primera fuente, es decir, directamente de los entrevistados, materializados en la guía de entrevista, se prosiguió a ordenarlos, siguiendo la estructura de dicha guía. De este modo, se empezó por el objetivo general y se concluyó con los objetivos específicos, cada uno con sus respectivas preguntas:

En el análisis de la aplicación del cuestionario de entrevista referente al objetivo general se obtuvieron las siguientes respuestas:

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

En primer lugar, según Lama (2018): “El demandado puede alegar la existencia de una causa que justifique la posesión, así que se tiene que evaluar si es válido o no, si el juez advierte que ese documento podría dar justificación o razón para que válidamente pueda poseer el bien debería de desestimar la demanda. Pero, si el documento no justifica razonablemente que el poseedor siga en el bien podría desestimar; hay supuestos de diferentes tipos, por ejemplo un contrato de compraventa que ya fue resuelto, podría ser que se trate de un arrendamiento que ya concluyó y, que se le curso el aviso para que devuelva el inmueble, o podría ser de un documento que contiene un acto manifiestamente nulo, entonces si bien pueden mostrar algunos documentos o títulos posesorios estos podrían haber devenido en ineficaces por las razones expuestas. Si el acto jurídico es manifiestamente nulo el pleno jurisdiccional señala que es como si no existiera, entonces ya no tiene título; si el contrato de compraventa ya fue resuelto extrajudicialmente entonces ya no hay compraventa, o que si el contrato de arrendamiento venció y se tiene que cursar aviso de requerimiento entonces ya no tiene arrendamiento; en esos casos aun cuando presente un documento podría ser que esos

documentos no justifiquen válidamente la posesión del bien, en cuyo caso tendrían que darle la razón al demandante”.

Así mismo, López (2018) considera los siguientes criterios: “Que los títulos tengan fecha cierta, que el poseedor cumpla con los tres requisitos básicos para usucapión (posesión continua, pacífica y pública), verificar si hay procesos judiciales en torno a los títulos de nulidad, y verificar vocación hereditaria de ambas partes”.

Para Ayala y Julca (2018): “Que el título este vigente, que cuente con los elementos de validez y de los actos jurídicos previstos en el artículo 140 del Código Civil, del cual se desprende la legitimidad para obrar, y la relación jurídica procesal válida”.

Según, Inga (2018) se debe clasificar: “Por la parte demandante, primero verificar la validez del demandante, es decir si el demandante tiene derecho a la posesión, seguido verificar si el título por el cual el demandante está reclamando tal derecho es un título que se encuentra vigente, tercero verificar si el título que tiene el demandante es un título que le acredita tener legitimidad para poder accionar, ya que para demandar desalojo por precario no necesariamente puede hacerlo el propietario, si no el administrados, arrendatario, etc. Respecto al demandando tendría que evaluar si el título que el acredita es de acuerdo a derecho a la posesión, y tendría que verificar que el título que el alegue no es un título que sea manifiestamente nulo, que el título que el demandado alegue no acarree una nulidad”.

Finalmente, de acuerdo a Paredes y Carpio (2018) debe analizarse lo siguiente: “La existencia de un documento de fecha cierta, que pone fin al contrato”. Además, debe provenir de un acto o negocio jurídico.

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación? ¿Por qué?

Según Lama (2018) sostiene: “Claro que sí, generó mucha controversia y es esa la razón de ser del IV Pleno Casatorio, el cual buscaba precisamente homogenizar los criterios de interpretación que se tiene sobre el artículo 911, el cual ha establecido ciertos criterios básicos que ahora son asumidos por los jueces con carácter vinculante, seis

supuestos se encuentran establecidos en el pleno casatorio, como por ejemplo: vinculados al tema del usucapión que no es suficiente que el demandado diga que adquirido por prescripción en el proceso de desalojo porque esto tiene que ser materia probatoria, pero que si posteriormente en otro proceso, si el demandado logra una sentencia favorable que lo declare propietario por prescripción, si es que esta sentencia es emitida antes que se declare el lanzamiento él podría detener el lanzamiento, o en su defecto dice el pleno pedir su restitución si es que la sentencia se emite con posterioridad al lanzamiento. Podría también ser en las construcciones levantadas en terreno ajeno, el demandado dice que construyó el inmueble en el que vive sobre el terreno de propiedad del demandante, pero si el demandante prueba que es propietario del terreno pero el demandado dice haber construido sobre ese terreno, dicha construcción de pertenecería; por lo que el pleno en ese caso ha dicho que eso no detiene que el demandante pueda ganar si deja a salvo el derecho del demandado para que lo que pueda haber invertido de buena fe o mala fe, se discuta en otro proceso. Y también está el supuesto de la transferencia del bien arrendado, es decir que si yo tengo un bien inmueble de mi propiedad, pero ese inmueble esta arrendado si es que yo durante la vigencia de ese contrato transfiero el bien a otra persona, el nuevo dueño puede dejar sin efecto el contrato que tenía con el transferente, entonces en ese caso el contrato de arrendamiento concluye automáticamente con la transferencia, por lo que según el pleno casatorio ese señor ya no tiene título frente al nuevo dueño. Entonces son seis supuestos que el pleno establece, y que cierra el debate sobre el tema, porque precisamente el artículo 911 generó controversia, y probablemente en la doctrina siga generando controversia, pero en el balance general en lo positivo y negativo este artículo es una norma que ha dado un avance y una posibilidad real de que los propietarios puedan recuperar vía desalojo, bienes de su propiedad, sin tener que recurrir a la reivindicación que es un proceso largo, puesto que el proceso de desalojo es un proceso sumarísimo y su solución es casi la mitad del tiempo de demoraría el proceso de reivindicación, entonces considero que en ese balance si es positiva la norma del artículo 911, y el IV pleno casatorio ha permitido homogenizar los criterios y cerrar en parte el debate para los jueces”.

De igual forma, López (2018) refiere: “Si genera controversia, porque aparta de su concepción histórica, antes la precariedad estaba dada por no devolver la cosa a quien

nos la daba en uso (concepción pretoriana). Hoy se ampliado tal concepción y con el IV Pleno el inquilino puede ser precario”.

Asimismo, Julca (2018) refiere: “Si, genera controversia si uno lo interpreta literalmente, el sujeto pasivo sería el poseedor del bien sin título, o que su título haya fenecido. Por interpretación sistemática del ordenamiento jurídico pueden ser además todos aquellos que carecen de ausencia absoluta para usar o disfrutar del bien inmueble ocupado”.

Inga (2018): “Claro que si genera, ya que el artículo en mención nace del Código Civil de 1984, en la cual solamente se establece por precariedad aquella persona que no tiene título o que ya feneció, sin embargo como sabemos en la práctica ese concepto queda muy corto, porque existen supuestos y casos que no lo tienen regulado, como por ejemplo: El desalojo de padres a hijos, como podemos apreciar ahí, no procede un desalojo porque se tendría que proteger la unidad familiar, y también el derecho expectatio a poder heredar. Como podemos apreciar ahí hay un caso que no se regula el artículo 911, asimismo podemos verificar también que la definición que se da en dicho artículo tampoco abarcaría los supuestos de desalojo contra la prescripción adquisitiva, entre otros. Lo cual han sido materia de desarrollo a través del IV Pleno Casatorio, a la poca regulación que tiene dicho artículo, ya que es el único que habla de la posesión precaria”.

Sin embargo, Ayala, Beltrán, Castillo y Carpio (2018) consideran lo siguiente: “El artículo 911 no genera controversia, puesto que es muy claro al determinar que es precario quien no tiene título y el que habiéndolo tenido a fenecido, a pesar que el IV Pleno Casatorio Civil fija posesiones, estas generan controversia en su aplicación en la práctica judicial”.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

De acuerdo a Lama (2018) manifiesta: “Lo que pasa es que en la sentencia inhibitoria que declara improcedente la demanda no se resuelve el conflicto, y dejan abierta la herida, entonces el demandante que no logra conocer sobre el fondo el conflicto no se resuelve de manera definitiva, entonces sigue el conflicto y al final tiene que iniciar otro

proceso; por ello el pleno exhorta diciendo que ya deberían pronunciarse sobre el fondo declarando fundada o infundada la demanda, y no improcedente salvo casos excepcionales pero la regla es que se eviten sentencias inhibitorias para que el litigante no esté retornando a otro proceso porque no hay pronunciamiento sobre el fondo”.

Según, López (2018) concuerda y refiere “Es un avance a fin de dar solución a los conflictos, pero considero que, si habrá casos en que el juez puede apartarse del IV Pleno, aplicando el distinguishing por ejemplo puede aplicar sentencias inhibitorias cuando hay caducidad o prescripción”.

Para Ayala, Julca y Paredes (2018) consideran lo siguiente: “La regla es acertada por cuanto los jueces tienen que atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses, y eliminar la incertidumbre jurídica que plantean ante el órgano jurisdiccional, ambas con relevancia jurídica y con el objeto de lograr la paz social en justicia”.

Por otro lado; Inga, Beltrán y Carpio (2018) sostienen lo siguiente: “No comparto dicha regla, puesto que hay casos en los que necesariamente se debe declarar improcedente una demanda, por ejemplo: En una demanda por desalojo, donde el demandado alega que le corresponde la prescripción adquisitiva y demuestra todos sus medios probatorios, no podría pronunciarme como infundada su demanda, puesto que hay un pronunciamiento sobre el fondo por lo que la parte no podría iniciar un juicio similar posteriormente. Asimismo, si se advierte en un proceso de desalojo que el demandante no tiene legitimidad para obrar, conllevaría a declarar infundada la demanda, lo que conlleva a no poder iniciar otro proceso igual. Además, estaría condicionando a un magistrado en cierta forma a emitir una sentencia en un proceso donde en realidad quizás no tuviera la competencia para expedir fallo”.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

Para Ayala y Lama (2018): “Eso está sujeto a la prueba, si alguien alega que ese documento es falso, la actividad probatoria es una metáfora en su acreditación, puede ser que el documento esta suplantado, puede ser que la firma no es correcta, que el contrato haya sido celebrado por un incapaz o un fallecido, o cualquier otro mecanismo que alegue la falsedad, puesto que tiene que haber actividad probatoria, si esa actividad corrobora la información echa por la parte que asegura que ese documento es falso, entonces la pretensión será de beneficio de aquel que llevo la prueba, puede ser que el demandado diga que el título del demandante es falso, o puede ser que el demandante diga que el título que tiene el demandado es falso, cualquiera que sea la alegación sobre la prueba falsa, la actividad que corresponde a cada uno le dará la condición de vencedor o perdedor, es regla de la carga de la prueba”.

Así mismo, Carpio y Paredes (2018) considera que: “Primero hago un cotejo, y según mis dudas de juicio admito una pericia grafotécnica o grafológico, por lo general los documentos privados trato de que sean reforzados por otras pruebas, además verificar que el titulo no haya sido emitido por un incapaz, y verificar que el titulo no contenga enmendaduras o agregados evidentes que generen dudas razonables de autenticidad”.

Por otro lado: Julca, Inga, Beltrán, López y Castillo (2018) sostienen que: “En primer lugar la motivación de la situación jurídica en concreto, con relación a las causales previstas en el artículo 200 del Código Civil a efectos de determinar la invalidez absoluta y evidente de uno de los títulos presentados por las partes. Sin embargo, si la falsedad del título es evidente, obviamente si podría declarar la nulidad, pero actuar un medio adicional para corroborar esa falsedad o autenticidad, ya no sería una falsedad manifiesta”.

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

De acuerdo Ayala y Lama (2018): “Dependiendo no solo podría acarrear poner como vencido al que trajo la prueba falsa, sino que si se advierte delito poner en conocimiento al Ministerio Público para que investigue el supuesto delito que podría haberse producido con ese documento falso, porque si es un documento falso significa que habido y lo ha hecho conscientemente, intencionalmente la parte que lo presenta, entonces hay delito de falsedad genérica, falsificación de documentos ya el fiscal se encargara de averiguar si lo hizo dolosamente o lo hizo de buena fe (por error)”.

Según, López (2018): “Si el título falso es del demandante se declara infundada la demanda, y si es del demandado se declara fundada la demanda. Luego se remite copias de lo actuado al Fiscal Penal de turno”.

Para Julca (2018): “Previamente correr traslado a conocimientos de las partes a fin de propiciar el contradictorio, para efectos de emitir primero sobre la nulidad manifiesta, y a continuación declarar fundada o infundada el desalojo”.

Asimismo, para Paredes, Inga, Beltrán, Castillo y Carpio (2018) concuerdan que: “cuando se advierte que en un proceso civil hay indicios de algún delito, se tiene que remitir a la Fiscalía para que realice la denuncia”.

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

Para Lama (2018): “No, lo que establece el IV Pleno Casatorio son criterios de interpretación normativos del Código Procesal Civil, y del Código Civil en el artículo 911, la actividad probatoria se sujeta a cada caso, dependiendo de lo que alega cada parte en un proceso específico; la actividad probatoria determinará si esa alegación es correcta o no”.

Según, López (2018): “No aporta, en realidad eso se debe a que al desarrollar la casuística el juez puede aplicar el criterio más adecuado para dicha valoración, ya sea recurriendo al cotejo, a la pericia, entre otros medios”.

Julca (2018) refiere: “No, porque nos remite a verificar las causales de nulidad previstas en el artículo 220 del Código Civil. Según el IV Pleno Casatorio autorizaba realizar el desarrollo sobre la nulidad del acto jurídico determinante, pero sin declaración en la parte resolutive. Con el IX Pleno Casatorio autoriza al desarrollo de la nulidad manifiesta y evidente en la considerativa, así como pronunciarse en el fallo correspondiente”.

Finalmente, Ayala, Inga, Castillo, Beltrán y Carpio (2018) sostienen que: “No, aporta criterios solo aporta que si se advierte una falsedad manifiesta el juez lo puede declarar de oficio, eso ya queda a criterio del juzgador, sin perjuicio de que las partes aleguen lo indicado”.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

De acuerdo a Lama (2018) considera lo siguiente: “Depende de cada título, por ejemplo, si es un contrato de arrendamiento y este ya venció, el arrendamiento continuo salvo que el arrendador pida la devolución, en cuyo caso termino. En el caso del contrato de compraventa mientras este se encuentre vigente puede justificar la posesión por el comprador del bien vendido, pero si al vendedor le curso el aviso o la carta dando por resuelto el contrato por una clausula misma del contrato de compraventa entonces el contrato no tendría eficacia. Entonces la evaluación sobre la validez o invalidez de los actos jurídicos que supuestamente son presentados en un proceso, y que son observados o cuestionados por la otra parte dependerá de la actividad probatoria y de los

componentes del propio contrato. Por ejemplo, si es una donación que justifica la posesión del demandado, y esta donación dice que el bien le pertenece porque le fue regalado vía donación, habría que ver si efectivamente está en escritura pública o no, porque si es una donación que se encuentra en una minuta entonces esa donación es nula por mandato de la ley, puesto que es bajo sanción de nulidad”.

López (2018) sostiene: “Cuando son contratos de arrendamiento verificar el plazo del vencimiento, y que no haya renovaciones ni explícitas, ni implícitas. Cuando se alega que se ha resuelto un determinado contrato, verificar que dicha resolución se haya hecho de acuerdo a ley (es decir conforme al artículo 1428, 1429, y 1430 del Código Civil)”.

Para Julca y Paredes (2018) analizan lo siguiente: “Los elementos o criterios que forman convicción: fecha cierta, capacidad de los sujetos procesales en la relación material, y las causales contempladas en el artículo 219 del Código Civil, específicamente las cláusulas contractuales plasmadas por las partes, según su común intención de las mismas partes”.

Según, Ayala e Inga (2018): “Verificar si el título al cual se indica que ha perdido su vigencia o que a fenecido ha llegado a su fecha de término, o en su caso ha sido disuelto a través de un mandato judicial, por ejemplo: si ha sido declarado nulo se entiende que ese título ya feneció”.

De igual manera para, Beltrán, López, y Carpio (2018) consideran: “Que, cuando califican una demanda para advertir la vigencia de un título es decir que no sea un título emitido con posterioridad, además cuando se trate de un contrato de arrendamiento se deberá verificar la existencia de una comunicación que haya puesto fin a este contrato, porque con ello se estaría determinando la precariedad”.

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido en el contrato de arrendamiento o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

Según, Lama (2018): “No es suficiente que haya vencido el plazo, es necesario que el arrendador solicite la restitución, puede el caso de haber vencido y lo que ha sucedido es que en adelante será un arrendamiento a plazo indeterminado pero que el arrendador

puede ponerle fin cursando el aviso de devolución, en ese momento automáticamente termina el arrendamiento”.

Así mismo, López (2018): “Considero que es suficiente el vencimiento del plazo, ya que la demanda de desalojo es el pedido en sí de devolución. No alargar el conflicto con cartas notariales que a su vez dan lugar a respuestas que complican el conflicto”.

Julca (2018) sostiene lo siguiente: “Considero que debe existir un requerimiento de devolución, porque ello refleja la verdadera y real intención del actor, y hay que evaluar las modalidades como son condición, plazo, cargos, etc.; y ello está vinculado al interés para obrar de las partes, como es el hecho de acudir a un centro de conciliación”.

De igual manera Ayala, Inga, Carpio, Castillo, Beltrán y Paredes (2018); se encuentran de acuerdo y refieren: “Si, debe haber un requerimiento de devolución tal como lo establece el pleno una carta notarial, o en su caso tal como lo dice la Corte Suprema una invitación a conciliar ya que es una potestad que tiene el arrendador de solicitar la restitución del bien”.

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

Según, Lama (2018): “Si es un contrato de arrendamiento sin plazo, desde que se intima judicial o extrajudicialmente con la devolución o poniendo fin al contrato”.

Para López (2018): “En estos casos si tenemos que darlo por culminado con una carta notarial, y luego de ello iniciar el proceso de desalojo por ocupación precaria”.

Asimismo, Ayala y Julca (2018) sostienen: “Desde el momento que el título del bien plantee su devolución y entrega a través de un documento de fecha cierta”.

Inga y Castillo, (2018) sostienen: “Si el contrato no tiene plazo, puede darse por culminado en cualquier momento, y se puede aplicar supletoriamente lo que dice el artículo 1700 del Código Civil que establece que cuando un contrato ya no tiene fecha de término se puede dar por culminado en cualquier momento, pero debe notificarse o invitar a conciliar”.

Finalmente, Castillo, Beltrán. Paredes y Carpio (2018) sostienen que: “Si el contrato no tiene plazo, estaríamos hablando de un contrato de tipo indeterminado, en este caso si debe existir un requerimiento con lo cual se ponga fin a dicho contrato, teniendo en cuenta que también existe un plazo legal para poder solicitar la devolución del inmueble”.

3.2. Descripción de los Resultados de la Técnica de Análisis Jurisprudencial:

Se conoce como análisis jurisprudencia al conjunto de las sentencias de los tribunales y a la doctrina que contienen. Esto quiere decir que se realiza una revisión de la jurisprudencia. La importancia que tiene la jurisprudencia dentro del ámbito del problema objeto de investigación.

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Casación N° : 370-2014 LIMA

Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria

Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo

Demandante : Luis Enrique Chau Rivas

Demandados : Adelaila Chihuan de Ripalda y Guillermo
Félix Ripalda Palomares

Fecha : 14-02-2015

“La sala considera que la validez del título de propiedad presentado por el demandado no ha sido analizada en forma conjunta y exhaustiva, por cuanto ambas instancias no valoraron los medios probatorios que revelaban la existencia de una presunta transferencia del inmueble en la que se excluyó de la sucesión intestada a uno de los

herederos, lo que configura una motivación insuficiente de las sentencias de primera y segunda instancia y determina la nulidad de las mismas”.

La casación antes mencionada se relaciona con el Objetivo General de la presente investigación, debido a que el Tribunal Supremo establece un criterio de validez referido a que no puede asumirse un título como válido sin haber valorado la totalidad de medios probatorios presentados por las partes, más aún si de los mismos se desprende que podría ser objeto de nulidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Ficha Técnica

Casación N° : 1083- 2014 MADRE DE DIOS

Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria

Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo

Demandante : Joel Choquehuanca Ticona

Demandados : Claudio Cahuana Lipa

Fecha : 24-04-2015

“El demandado cuenta con un documento privado mediante el cual se le transfiere la posesión y venta de mejoras del bien. Sin embargo, conforme se advierte del mismo, la vendedora le transfiere el lote de numero 3, por lo que no corresponde al lote materia de controversia (lote 18). Además, este teniendo conocimiento de ello solicitó su incorporación como nuevo socio del Asentamiento Sam Jara donde señala estar en posesión del lote 18”.

La Casación aludida se relaciona con el Objetivo Específico 1, ya que nos otorga un supuesto de falsedad de los títulos presentados, referido a los casos en los que se presenta un documento que no guarda relación con el inmueble materia de Litis, con el claro propósito de sorprender al juzgador encargado de resolver la causa.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión

Ficha Técnica

Casación N° : 2634-2011 LIMA

Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria

Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo

Demandante : Administradora del Comercio Sociedad Anónima.

Demandados : Hugo Jaime Rodríguez y Roxana Tribeño Villegas.

Fecha : 28-08-2012

“La sala considera que el contrato ha fenecido desde la fecha en que los demandados dejaron de pagar una de las armadas, puesto que ello se contempló como una cláusula de resolución de contrato de compraventa. En atención a ello, desde el momento que se resolvió el contrato, se convierten en precarios al haber fenecido el título que justifica su posesión”.

La casación objeto de análisis, se relaciona con el Objetivo Específico 2, por cuanto establece un supuesto de fenecimiento de los títulos, el que conlleva a la estimación de la demanda de desalojo presentada, vinculado a hacer efectiva una resolución de pleno derecho del contrato que justificaba la posesión del predio materia de Litis.

IV. DISCUSIÓN

Discusión:

Este paso consiste en una evaluación crítica de los resultados, tanto desde la perspectiva de los conocimientos actuales del tema y el trabajo de otros investigadores sobre él; como desde la perspectiva del propio investigador que ha desarrollado la investigación.

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Supuesto General:

Criterios mínimos de validez de los títulos presentados:

- Verificar que la parte demandada sustente su posesión en un acto jurídico o negocio jurídico, descartando cualquier causa o razón justificante que no provenga de ellas.
- Verificar que el acto jurídico se encuentre plasmado en un documento escrito, o si fue emitido de forma verbal que exista comprobación objetiva de su existencia.
- Que el título presentado no se encuentre inmerso en alguna causal de nulidad o

Según lo expuesto por Acevedo y Alva (2016). “Posesión Precaria y Título, bajo el Análisis de la Casación 1784- 12-Ica y el Cuarto Pleno Casatorio civil”. Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado, las autoras consideran lo siguiente: “No es procedente establecer como regla general la protección de la familia frente a aquellos casos donde exista vínculo de parentesco entre demandante y demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria, porque ello significaría dar carta blanca para que el demandado se ampare deliberada y maliciosamente en este principio para no ser desalojado, apartándonos de la finalidad de este proceso que es la protección al derecho de posesión y desviando la naturaleza del proceso sumarísimo y la materia en cuestión. En dichos supuestos, cuando los jueces pretendan amparar la pretensión del demandado, deberán motivar su decisión, no solo en el vínculo de parentesco, sino que además deberán verificar la concurrencia de otras circunstancias adicionales de vulneración de

derechos constitucionales que permitan generar convicción sobre la aplicación del control difuso”.

Asimismo, de acuerdo a Pasco define al título como aquel acto o negocio jurídico que legitima la posesión de un determinado predio, el cual puede estar plasmado en un documento formal (un papel), o constar que su emisión fue emitida de forma verbal (2007, pp. 28, 29).

Para el magistrado Julca (2018) se debe verificar los elementos de validez del acto jurídico previstos en el artículo 140 Código Civil, además debe existir legitimidad para obrar y una relación jurídica procesal válida.

En virtud de lo antes expuesto, colegimos que al momento de valorar la validez del título que legitima la posesión, el juez deberá verificar que provenga de un acto o negocio jurídico, excluyendo cualquier otra causa o razón justificante. Además, debe verificarse que el acto jurídico se encuentre plasmado en un documento escrito, o si fue emitido de forma verbal que exista comprobación objetiva de su existencia; y que el título presentado no se encuentre inmerso en alguna causal de nulidad o anulación insalvable que determine su invalidez.

Al respecto, el magistrado Inga (2018), considera que existen algunas causas justificantes que legitiman una posesión, aun cuando no provengan de acto o negocio jurídico, como sería el caso de controversias de desalojo entre familiares, en los que debe priorizarse la unidad familiar; sin embargo, estamos en desacuerdo con dicho criterio, por cuanto hay casos en los que no existe ninguna relación familiar que el ordenamiento jurídico deba proteger y el mero vínculo de parentesco no puede ser suficiente para desmerecer el derecho de posesión de aquel que ostenta el título habilitante.

En el mismo sentido, consideramos que convalidar la posesión por una causa o razón justificante, genera una situación de impredecibilidad jurídica al desconocerse el derecho de posesión de aquel que cuenta con un acto o negocio jurídico inscrito, pero sin embargo se prefiriera aquellos que no tienen ningún título habilitante para ocupar un predio.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Supuesto Específico 1:

Establecer situaciones en las que el juez debe asumir que se encuentra frente a un título auténtico o manifiestamente falso:

- Cuando el juez advierta un título emitido por una persona fallecida al momento de su celebración.
- Cuando el juez advierta un título emitido por un incapaz.
- Cuando el juez advierta un título con enmendaduras o agregados evidentes que generan dudas razonables de su autenticidad.
- Cuando exista algún proceso judicial en el que se haya declarado la falsedad de dicho documento o en el que la parte demandada admitió que no es auténtico.

Según, Lama (2010). “La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano”. Trabajo presentado para obtener el Grado de Magister con mención en Derecho Civil, el autor considera lo siguiente: “La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció. Es precario quien posee un bien en virtud de un título manifiestamente nulo o ilegítimo. Tal título solo es aparente, pues en realidad es jurídicamente inexistente”.

De acuerdo a Vásquez y Larrañaga sostienen que el análisis que debe realizarse en el proceso de desalojo, debe centrarse en la licitud y vigencia del título en tanto ampara el derecho del demandante a solicitar la restitución del predio, y aun cuando el juez considere que el título habilitante posesorio se encuentra inmerso en las causales de invalidez absoluta previstas en el artículo 220 del Código Civil, no podrá pronunciarse sobre dicho extremo y solamente resolverá la pretensión referida al desalojo (2015, pp. 2018, 209).

Asimismo, como se pudo observar la Casación N.º 1083-2014-MADRE DE DIOS, nos otorga un supuesto de falsedad de los títulos presentados, referido a los casos en los que se presenta un documento que no guarda relación con el inmueble materia de Litis, con el claro propósito de sorprender al juzgador encargado de resolver la causa.

En atención a lo señalado y a lo expuesto por los magistrados LAMA y LOPEZ (2018), podemos deducir que, al momento de analizar la autenticidad de los títulos presentados por las partes para justificar su posesión, el juzgador deberá verificar que no concurra algún supuesto de nulidad manifiesta, como podría ser una suplantación de documento, falsificación de alguna firma, emisión de documento por persona fallecida o incapaz, y cuando se advierta un título con enmendaduras o agregados evidentes que generan dudas razonables de su autenticidad.

Adicionalmente, consideramos que existe un supuesto adicional de falsedad de los títulos, referido al caso en que se haya presentado un título que no guarda relación alguna con el predio materia de Litis y que tiene como único propósito confundir o inducir en error al magistrado

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Supuesto Específico 2:

Establecer situaciones en las que el juez debe asumir que se encuentra frente a un título fenecido:

- Cuando el juez advierta que se ha cumplido el plazo de duración del contrato que legitima la posesión del demandado y que el demandante ha requerido la entrega del inmueble.
- Cuando el juez advierta que se ha cumplido alguna causal de resolución del contrato.
- Cuando el juez advierta que la parte demandada invoca un título que ha sido reemplazado por uno emitido con posterioridad.

Al respecto, Castillo (2015). “El vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario”. Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado; el autor sostiene lo siguiente: “En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del CC, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo 72 de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión”.

Asimismo, Torres manifiesta que, para determinar la vigencia o fenecimiento del contrato, debe verificarse el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento establecido por las partes (contrato de plazo determinado), y para los contratos de plazo indeterminado, al no tener plazos establecidos queda sujeto a un aviso judicial o extrajudicial efectuado por el arrendador (2015, pp. 45).

De acuerdo al magistrado Lama (2018), para analizar la vigencia o fenecimiento del título debe verificarse a partir del momento en que se solicitó la devolución del inmueble, o cuando se haya resuelto por alguna cláusula del mismo contrato.

En virtud de lo reseñado, en los casos de posesión sustentada en contratos de arrendamiento el juzgador deberá analizar dos supuestos distintos, el primero de ellos vinculado a los casos de contratos sujetos a plazo determinado, en los que deberá verificar su vigencia o posible vencimiento por el transcurso de la fecha límite establecida. Asimismo, el segundo supuesto está referido a los casos de contratos a plazo indeterminado, el magistrado tendrá que verificar si se ha producido la comunicación a la contraparte que le informe la conclusión del contrato (carta notarial o invitación a conciliar), principalmente, esto acontece cuando se ha producido un incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en el negocio jurídico; y finalmente cuando se advierta que la parte demandada invoca un título que ha sido reemplazado por uno emitido con posterioridad.

V. CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Las conclusiones son la parte donde el investigador tuvo el deber de sintetizar los resultados de la investigación para poder apreciar los resultados obtenidos en esta, producto de la demostración o negación de los supuestos comprendidos en el objetivo general y específicos trazados inicialmente.

De lo desarrollado en la presente investigación hemos podido llegar a las siguientes conclusiones:

1. Al momento de determinar la validez del título que legitima la posesión, el juez deberá verificar que provenga de un acto o negocio jurídico, excluyendo cualquier otra causa o razón justificante. Además, debe verificarse que el acto jurídico se encuentre plasmado en un documento escrito, o si fue emitido de forma verbal que exista comprobación objetiva de su existencia; y por último que el título presentado no se encuentre inmerso en alguna causal de nulidad o anulación insalvable que determine su invalidez.
2. Para determinar la autenticidad de los títulos presentados por las partes, el juzgador deberá verificar que no concurra algún supuesto de nulidad manifiesta, como podría ser una suplantación de documento, falsificación de alguna firma, emisión de documento por persona fallecida o incapaz, además debe advertir que el título no presente contenido ininteligible en algunos de los elementos esenciales y finalmente cuando exista un proceso judicial en el que se haya declarado la falsedad de dicho documento o en el que la parte demandada admitió que no es auténtico.
3. En lo referente a los criterios para determinar la vigencia o fenecimiento del título en los casos de posesión sustentada en contratos de arrendamiento el juzgador deberá analizar dos supuestos distintos, el primero de ellos vinculado a los casos de contratos sujetos a plazo determinado, en los que deberá verificar su vigencia o posible vencimiento por el transcurso de la fecha límite establecida. Asimismo, el segundo supuesto está referido a los casos de contratos a plazo indeterminado, el magistrado tendrá que verificar si se ha producido alguna comunicación con la contraparte, en el

cual se le informe la conclusión del contrato (carta notarial o invitación a conciliar), principalmente, esto acontece cuando se ha producido un incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en el negocio jurídico, y finalmente debe verificar que no se advierta que la parte demandada invoca un título que ha sido reemplazado por uno emitido con posterioridad.

VI. RECOMANDACIONES

RECOMANDACIONES

En los proyectos de investigación, siempre se desea que se realice una mejora continua del mismo; por lo tanto se recomienda a los futuros investigadores que les genere interés esta investigación, tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Consideramos que en lo referente a los casos de desalojo entre familiares (razón o casusa justificante), debe existir un criterio uniforme por parte del Poder Judicial, y rechazar cualquier tipo de posesión que no se encuentre justificada en un acto o negocio jurídico, como son los casos de causa o razón justificante.
2. A criterio nuestro, en los supuestos en los que se haya presentado un título que no guarda relación alguna con el predio materia de Litis, cuya posesión se pretende justificar deben ser rechazados y considerados como títulos falsos, toda vez que tienen como único propósito generar una falsa apariencia de la realidad y confundir al magistrado encargado de resolver la causa. Adicionalmente de considerarse necesario se procederá a la remisión de copias certificadas al Ministerio Público para un posible delito contra la fe pública.
3. Para los casos de desalojo por vencimiento de contrato que han fenecido por incumplimiento de alguna de las causas establecidas por las propias partes, el interesado deberá limitarse a enviar una cara notarial o invitación a conciliar por el extremo de la resolución de contrato, y no hacer mención a la devolución del bien, a fin de evitar que el posible demandado sea considerado como precario, y que su demanda sea reconducida a un proceso de desalojo por ocupante precaria el cual es más prolongado al iniciarse en un juzgado civil, y contemplar la posibilidad de recurso de casación.

VII. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

7.1. Referencia de Trabajos citados:

- Acevedo, M, y Alva, A. (2016). Posesión Precaria y Título, bajo el Análisis de la Casación 1784- 12-Ica y el Cuarto Pleno Casatorio civil. (Tesis de Grado, Universidad Nacional de Trujillo). (Acceso el 10 de Julio de 2017).
- Amaya, I. (2016). El IV Pleno Casatorio y el Vencimiento del Contrato de Arrendamiento como Supuesto de Ocupación Precario (Tesis de Grado). http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1839/1/ESC_CUARTO.PLEN_O.CASATORIO.Y.VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO_TESIS.pdf
- Castillo, L. (2015). El vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario. (Tesis de Grado). http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCCUPANTE.PRECA RIO_TESIS.pdf
- Lama, H. (2010). La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano. (Tesis para obtener el Grado de Magister con mención en Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú). (Acceso el 9 de mayo de 2011).

7.2. Referencia Temática:

- Avendaño, J. (2002). Derechos Reales en la católica, En: Themis N 48. Lima.
- Gonzales, G. (2014). La Posesión Precaria. Revista Jurista Editores.
- Hinostroza, A. (2014). Propiedad y Posesión., Lima: Editorial Jurista editores, IV edición.
- Hinostroza, A. (2010). Procesos Sumarísimos. Revista Juristas Editores.
- Lama, H. (Septiembre/2013). Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario. Revista Gaceta Civil (3), 39.
- Loayza, A. (Septiembre/2013). No más pronunciamientos inhibitorios en el desalojo. Revista Gaceta Civil & Procesal Civil (3), 81-82.

- Mejorada, M. (Septiembre/2013). La amplitud del precario. Revista Gaceta Civil & Procesal Civil (3) ,19.
- Monroy, J. (2009). Partes, acumulación, litisconsorcio, intervención de terceros y sucesión en el Código Procesal Civil. Lima: Jurista editores.
- Pasco, A. (2017). Derechos Reales: Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema. Lima: Gaceta Jurídica.
- Polanco, C. (2016). Arrendamiento y Desalojo (Doctrina, Jurisprudencia y Casuística). Lima: Adrus Editores.
- Sagastegui, P. (2014). Acciones Judiciales en defensa de la Propiedad y la Posesión, Lima: Librería y ediciones Jurídicas.
- Sánchez, P. (2008). El ocupante precario: doctrina y jurisprudencia casatoria, Lima: Editorial Jurista editores, 2da emisión corregida y aumentada.
- Sánchez, M. (2008). El Ocupante Precario. Lima: Jurista Editores.
- Torres, A. (2006). Derechos Reales. Lima: IDEMSA.
- Torres, A. (Septiembre/2013). Análisis del precedente vinculante establecido por el IV Pleno Casatorio Civil. Revista Gaceta Civil, (3), 63.
- Torres, M. (2015). La posesión precaria en la jurisprudencia peruana, Lima: Revista Gaceta Jurídica, 1era edición.
- Vásquez, G, Larrañaga, J. Diciembre/2015). La validez del título de propiedad en los procesos de desalojo. Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. (30), 208-209.
- Varios Autores, (2016). Los Plenos Civiles Vinculantes de la Corte Suprema, Revista Gaceta Jurídica.

7.3. Referencia Metodológica:

- Arias, F. (2012). El Proyecto de Investigación. Caracas, Venezuela: 6ta Ed. Episteme.
- Carrasco, S. (2009). Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Lima: Ed. San Marcos.

Iglesias, E. (2015). Metodología de la investigación científica: diseño y elaboración de protocolos y proyectos. (9. A ed.) Buenos Aires: Noveduc.

Martínez, M. (2004). Arte y Ciencia de la Metodología de la Investigación Cualitativa. México: Trillas.

Pino, R. (2010). Metodología de la Investigación. Lima: Editorial San Marcos.

Schettini, P. (2015). Análisis de datos cualitativos en la investigación social : procedimientos y herramientas. Buenos Aires, Argentina: Edulp. Obtenido de http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/49017/Documento_completo.pdf?sequence=1

VIII. ANEXOS

ANEXO 1

Matriz de Consistencia

Título del proyecto de Investigación	Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de desalojo por Posesión Precaria, 2016.
Problema General	¿Cuáles son los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de desalojo por Posesión Precaria?
Problemas Específico 1	¿Cuáles son los criterios adoptados por el juez para determinar la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?
Problemas Específico 2	¿Cuáles son los criterios adoptados por el juez para determinar la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?
Objetivo General	Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.
Objetivo Específico 1	Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.
Objetivo Específico 2	Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.
Supuestos Generales	Criterios mínimos de validez de los títulos presentados: - Verificar que la parte demandada sustente su posesión en un acto jurídico o negocio jurídico, descartando cualquier causa o razón justificante que no provenga de ellas. - Verificar si el acto jurídico se encuentre plasmado en un documento escrito, o si fue emitido de forma verbal que exista comprobación objetiva de su existencia. - Que el título presentado no se encuentre inmerso en alguna causal de nulidad o anulación insalvable que determine su invalidez.

<p>Supuestos Específicos 1</p>	<p>Situaciones en las que el juez debe asumir que se encuentra frente a un título autentico o manifiestamente falso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuando el juez advierta un título emitido por persona fallecida al momento de su emisión. - Cuando el juez advierta un título emitido por un incapaz. - Titulo con enmendaduras o agregados evidentes que generen dudas razonables de autenticidad. - Cuando existan algún proceso judicial en el que se haya declarado la falsedad del documento presentado.
<p>Supuestos Específicos 2</p>	<p>Situaciones en las que el juez debe asumir que se encuentra frente a un título vigente o fenecido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se advierta que se ha incumplido la duración del plazo de duración del contrato, y que el demandante ha requerido el inmueble. - Cuando el juez advierta que se ha cumplido con alguna causal de resolución de contrato. - Cuando el juez advierta que la parte demandada invoca un título que ha sido reemplazado por uno emitido con posterioridad.
<p>Enfoque</p>	<p>Cualitativo</p>
<p>Diseño de estudio</p>	<p>Teoría fundamentada</p>
<p>Población y Muestra</p>	<p>1 juez de la Corte Suprema de Justicia 6 jueces Especializados en lo Civil 1 juez de Paz Letrado 1 fiscal Especializado en lo Civil</p>

<p align="center">UNIDAD DE ANALISIS</p>	<p>"Criterios de validez del Título adoptados por los Jueces Civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria, 2016".</p>
<p align="center">Categoría 1</p> <p align="center">Criterios de Validez del Título</p>	<p align="center">Sub Categorías</p> <p>Autenticidad del Título: Verificación mínima que garantice que el documento (título) que se acredita es verdadero.</p> <p>Vigencia del Título: Es aquel acto jurídico que en la actualidad continúa surtiendo efectos jurídicos.</p>
<p align="center">Categoría 2</p> <p align="center">Posesión Precaria</p>	<p align="center">Sub Categorías</p> <p>Posesión sin Título: Aquella posesión que no tiene un sustento legal.</p> <p>Posesión con Título Fenecido: Es aquel acto jurídico que en la actualidad ha perdido vigencia.</p>
<p>Técnica de Recolección de Datos</p>	<p>Entrevista- Guía de Entrevista Análisis Jurisprudencial- Guía de Análisis Jurisprudencial.</p>

ANEXO 2

2.1. Validación del Instrumento Guía de Entrevista

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Pedro Santisteban Llontop
 1.2. Cargo e institución donde labora: Fiscal Huancayo Provincia
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: JOSELYN AMY GONZÁLEZ MESTANZA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

✓

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 07 Mayo del 2018.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 0983311 Telf.: 983278657


 PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP
 ABOGADO
 CAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ALETO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DEBECTA UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: JOSHELIN AMY GONZALEZ HERNANDEZ

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95	%
----	---

 Lima, 7 DE MAYO del 2018.

Luca Aletto
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 6076953 Telf.: 937299729

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: SOLAS QUISEP, MARIANO RODOLFO
 1.2. Cargo e institución donde labora: DTP
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: JOSHELYN AMY GONZALEZ MESTANZA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 07 de Mayo del 2018.

SPP
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 06989923 Telf.: 353526951

2.2. Validación del Instrumento de la Guía de Análisis Jurisprudencial:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

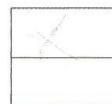
1.1. Apellidos y Nombres: PEDRO SANTISTEBAN LLONDO
 1.2. Cargo e institución donde labora: FISCAL MILITAR PROVINCIA
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: JOSHELYN AMY GONZÁLEZ HESTANZA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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



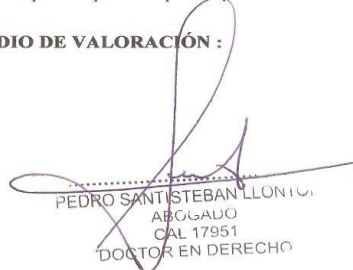
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 07 DE MAYO del 2018.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 0983311 Telf.: 983278657


 PEDRO SANTISTEBAN LLONCO
 ABOGADO
 CAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: SOLAS QUIROGA MARIANO RODRIGO
 1.2. Cargo e institución donde labora: DTP
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS JURIPROFESIONAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: JOSITELYN AMY GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 07 de Mayo del 2018.


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 06789923 Telf.: 933526951.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ACETO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DELEGADO UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: JOSHELYN DNI GONZALEZ HERNANDEZ

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 7 DE MAYO del 2018.

Luca Aceto
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 41976953 Telf. 937299729

ANEXO 3

3.1. Guía del Instrumento de Entrevista:

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado:

Cargo/Profesión/Grado académico:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. **¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?**

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....

2. **¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación?
¿Por qué?**

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. **¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?**

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

4. **¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?**

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. **¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?**

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6. **¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?**

.....
.....
.....
.....

.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. **¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?**

.....
.....
.....
.....
.....
.....

8. **¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?**

.....
.....
.....
.....
.....

9. **¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?**

.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....

.....

Sello

Apellidos y Nombres

FIRMA

3.2. Guía del Instrumento de Análisis Jurisprudencial:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título: “Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima, en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria, 2016.”

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Ficha Técnica

Casación N° : 370-2014 LIMA

Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria

Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo

Demandante : Luis Enrique Chau Rivas

Demandados : Adelaila Chihuan de Ripalda y Guillermo
Félix Ripalda Palomares

Fecha : 14-02-2015

		Marcar	
		SI	NO
VIGENTE		x	
1°	<i>“La sala considera que la validez del título de propiedad presentado por el demandado no ha sido analizada en forma conjunta y exhaustiva, por cuanto ambas instancias no valoraron los medios probatorios que revelaban la existencia de una presunta transferencia del inmueble en la que se excluyó de la sucesión intestada a uno de los herederos, lo que configura una motivación insuficiente de las sentencias de primera y segunda instancia y determina la nulidad de las mismas”.</i>		
Considerativa	Sétimo	4 y 5	

GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título: “Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima, en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria, 2016.”

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Ficha Técnica

Casación N° : 1083- 2014 MADRE DE DIOS
Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria
Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo
Demandante : Joel Choquehuanca Ticona
Demandados : Claudio Cahuana Lipa
Fecha : 24-04-2015

		Marcar	
		SI	NO
VIGENTE		x	
1°	<i>El demandado cuenta con un documento privado mediante el cual se le transfiere la posesión y venta de mejoras del bien. Sin embargo, conforme se advierte del mismo, la vendedora le transfiere el lote de numero 3, por lo que no corresponde al lote materia de controversia (lote 18). Además, este teniendo conocimiento de ello solicitó su incorporación como nuevo socio del Asentamiento Sam Jara donde señala estar en posesión del lote 18.</i>		
Parte de la Casación	Párrafo	Pág.	
Considerativa	Treinta	5 y 6	

GUÍA DE ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Título: “Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima, en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria, 2016.”

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión

Ficha Técnica

Casación N° : 2634-2011 LIMA
Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria
Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo
Demandante : Administradora del Comercio Sociedad Anónima.
Demandados : Hugo Jaime Rodríguez y Roxana Tribeño Villegas.
Fecha : 28-08-2012

		Marcar	
		SI	NO
VIGENTE		x	
1°	<i>La sala considera que el contrato ha fenecido desde la fecha en que los demandados dejaron de pagar una de las armadas, puesto que ello se contempló como una cláusula de resolución de contrato de compraventa. En atención a ello, desde el momento que se resolvió el contrato, se convierten en precarios al haber fenecido el título que justifica su posesión.</i>		
Parte de la Casación	Párrafo	Pág.	
Considerativa	Tercero	3	

ANEXO 4

4.1. Descripción de los Resultados de la Técnica de Entrevista:

Título: Criterios de validez del título adoptados por los Jueces Civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria, 2016.

Entrevistado: Héctor Lama More

Cargo/Profesión/Grado académico: Juez Supremo Titular

Institución: Corte Suprema de Justicia de Lima

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los Jueces Civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

El demandado puede alegar la existencia de una causa que justifique la posesión, así que se tiene que evaluar si es valido o no, si el juez advierte que ese documento podría dar justificación o razón para que válidamente pueda poseer el bien debería de desestimar la demanda. Pero si el documento no justifica razonablemente que el poseedor siga en el bien podría desestimar; hay supuestos de diferentes tipos, por ejemplo un contrato de compraventa que ya fue resuelto, podría ser que se trate de un arrendamiento que ya concluyo y que se le curso el aviso para que devuelva el inmueble, o podría ser de un documento que contiene un acto manifiestamente nulo, entonces si bien pueden mostrar algunos documentos o títulos posesorios estos

podrían haber devenido en ineficaces por las razones expuestas. Si el acto jurídico es manifiestamente nulo el pleno jurisdiccional señala que es como si no existiera, entonces ya no tiene título; si el contrato de compraventa ya fue resuelto extrajudicialmente entonces ya no hay compraventa, o que si el contrato de arrendamiento venció y se tiene que cursar aviso de requerimiento entonces ya no tiene arrendamiento; en esos casos aun cuando presente un documento podría ser que esos documentos no justifiquen válidamente la posesión del bien, en cuyo caso tendrían que darle la razón al demandante.

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación? ¿Por qué?

Claro que sí, generó mucha controversia y es esa la razón de ser del IV Pleno Casatorio, el cual buscaba precisamente homogenizar los criterios de interpretación que se tiene sobre el artículo 911, el cual ha establecido ciertos criterios básicos que ahora son asumidos por los jueces con carácter vinculante. 6 supuestos se encuentran establecidos en el pleno casatorio, como por ejemplo: vinculados al tema del usucapión que no es suficiente que el demandado diga que adquirido por prescripción en el proceso de desalojo porque esto tiene que ser materia probatoria, pero que si posteriormente en otro proceso, si el demandado logra una sentencia favorable que lo declare propietario por prescripción, si es que esta sentencia es emitida antes que se declare el lanzamiento el podría detener el lanzamiento, o en su defecto dice el pleno pedir su restitución si es que la sentencia se emite con posterioridad al lanzamiento. Podría también ser en las construcciones levantadas en terreno ajeno, el demandado dice que construyó el inmueble en el que vive sobre el terreno de propiedad del demandante, pero si el demandante prueba que es propietario del terreno pero el demandado dice haber construido sobre ese terreno, dicha construcción de pertenecería; por lo que el pleno en ese caso ha dicho que eso no detiene que el demandante pueda ganar si deja a salvo el derecho del demandado para que lo que pueda haber invertido de buena fe o mala fe, se discuta en otro proceso. Y también esta el supuesto de la transferencia del bien arrendado, es decir que si yo tengo un bien inmueble de mi propiedad, pero ese inmueble esta arrendado si es que

yo durante la vigencia de ese contrato transfirió el bien a otra persona, el nuevo dueño puede dejar sin efecto el contrato que tenía con el transferente, entonces en ese caso el contrato de arrendamiento concluye automáticamente con la transferencia, por lo que según el pleno casatorio ese señor ya no tiene título frente al nuevo dueño. Entonces son seis supuestos que el pleno establece, y que cierra el debate sobre el tema, porque precisamente el artículo 911 generó controversia, y probablemente en la doctrina siga generando controversia, pero en el balance general en lo positivo y negativo este artículo es una norma que ha dado un avance y una posibilidad real de que los propietarios puedan recuperar vía desalojo, bienes de su propiedad, sin tener que recurrir a la reivindicación que es un proceso largo, puesto que el proceso de desalojo es un proceso sumarísimo y su solución es casi la mitad del tiempo de demoraría el proceso de reivindicación, entonces considero que en ese balance si es positiva la norma del artículo 911, y el IV pleno casatorio ha permitido homogenizar los criterios y cerrar en parte el debate para los jueces.

3. **¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?**

Lo que pasa es que la sentencia inhibitoria se declaran improcedente las demanda no resuelve el conflicto, y dejan abierta como dicen la herida, entonces el demandante que no logra conocer sobre el fondo el conflicto no se resuelve de manera definitiva, entonces sigue el conflicto y al final tiene que iniciar otro proceso; por ello el pleno exhorta diciendo que ya deberían pronunciarse sobre el fondo declarando fundada o infundada la demanda, y no improcedente salvo casos excepcionales pero la regla es que se eviten sentencias inhibitorias para que el litigante no este retornando a otro proceso porque no hay pronunciamiento sobre el fondo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

4. **¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?**

Eso esta sujeto a la prueba, si alguien alega que ese documento es falso, la actividad probatoria es una metáfora en su acreditación, puede ser que el documento esta suplantado, puede ser que la firma no es correcta, cualquier otro mecanismo que alegue la falsedad tiene que haber actividad probatoria, si esa actividad corrobora la información echa por la parte que asegura que ese documento es falso, entonces la pretensión será de beneficio de aquel que llevo la prueba, puede ser que el demandado diga que el título del demandante es falso, o puede ser que el demandante diga que el título que tiene el demandado es falso, cualquiera que sea la alegación sobre la prueba falsa, la actividad que corresponde a cada uno le dará la condición de vencedor o perdedor, es regla de la carga de la prueba.

5. **¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?**

Dependiendo no solo podría acarrear poner como vencido al que trajo la prueba falsa, sino que si se advierte delito poner en conocimiento al Ministerio Publico para que investigue el supuesto delito que podría haberse producido con ese documento falso, porque si es un documento falso significa que habido y lo a hecho conscientemente, intencionalmente la parte que lo presenta, entonces hay delito de falsedad genérica, falsificación de documentos ya el fiscal se encargara de averiguar si lo hizo dolosamente o lo hizo de buena fe (por error).

6. **¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?**

Lo que establece el IV pleno son criterios de interpretación normativos del Código Procesal Civil, y del Código Civil en el artículo 911, la actividad probatoria se sujeta a cada caso, dependiendo de lo que alega cada parte en un proceso específico; la actividad probatoria determinará si esa alegación es correcta o no.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. **¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?**

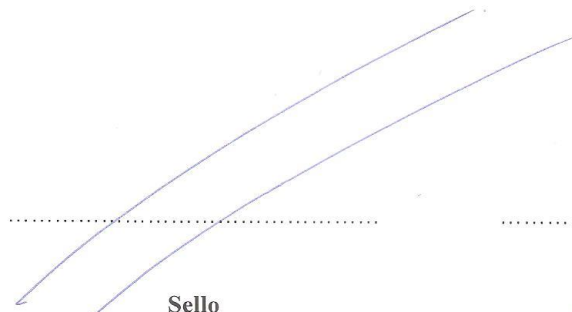
Depende de cada título, por ejemplo si es un contrato de arrendamiento y este ya venció, el arrendamiento continúa salvo que el arrendador pida la devolución, en cuyo caso termino. En el caso del contrato de compraventa mientras este se encuentre vigente puede justificar la posesión por el comprador del bien vendido, pero si al vendedor le curso el aviso o la carta dando por resuelto el contrato por una cláusula misma del contrato de compraventa entonces el contrato no tendría eficacia. Entonces la evaluación sobre la validez o invalidez de los actos jurídicos que supuestamente son presentados en un proceso, y que son observados o cuestionados por la otra parte dependerá de la actividad probatoria y de los componentes del propio contrato. Por ejemplo si es una donación que justifica la posesión del demandado, y esta donación dice que el bien le pertenece porque le fue regalado vía donación, habría que ver si efectivamente esta en escritura pública o no, porque si es una donación que se encuentra en una minuta entonces esa donación es nula por mandato de la ley, puesto que es bajo sanción de nulidad.

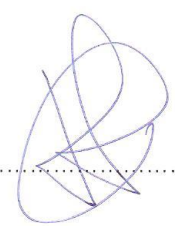
8. **¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido en el contrato de arrendamiento o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?**

No es suficiente que haya vencido el plazo, es necesario que el arrendador solicite la restitución, puede el caso de haber vencido y lo que ha sucedido es que en adelante será un arrendamiento a plazo indeterminado pero que el arrendador puede ponerle fin cursando el aviso de devolución, en ese momento automáticamente termina el arrendamiento.

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

Si es un contrato de arrendamiento sin plazo, desde que se intima judicial o extrajudicialmente con la devolución o poniendo fin al contrato.


Sello


Apellidos y Nombres
FIRMA

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado: SAUL ANTONIO BELTRAN REYES

Cargo/Profesión/Grado académico: JUEZ/ABOGADO/BACHILLER

Institución: CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

...SU ANÁLISIS DEBE REGIRSE BAJO EL CUARTO
...PLENO CASATORIO, ES DECIR TIENE QUE
...CUMPLIR CON TODOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS
...EN EL ARTÍCULO 140 DEL CC, ADemás DEBE
...PROVENIR DE UN ACTO O NEGOCIO JURÍDICO.

.....
.....
.....

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación? ¿Por qué?

..... NO CONSIDERO QUE ES CLARO, PUESTO QUE SU DEFINICIÓN ES CORRECTA.
.....
.....
.....

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

..... NO LO CONSIDERO ADECUADO, YA QUE NO EXISTE SEGURIDAD JURÍDICA PARA QUE LA PARTE VENCIDA PUEDA VOLVER A DEMANDAR LA MISMA PRETENCIÓN EN UN FUTURO.
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

- 1- ANALIZAR SI ES DE FECHA CIERTA.
- 2- VERIFICAR QUE NO EXISTA NULIDAD MANIFESTA.

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

SE ESTABLECE UN CONTRADICTORIO PARA LA PARTE DEMANDANTE PARA ABSOLVER LA FALSEAD O ENTIFICACION Y DE SER EL CASO DECLARAR LA NULIDAD DEL TITULO

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

NO, EL CUARTO SOLO APORTA SUPUESTO DE POSESION PRECARIA.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o feneamiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o feneamiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

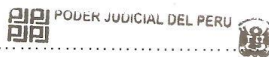
- 1- Verificar la fecha de culminación estipulada en el contrato
- 2- Verificar si ha existido algún requerimiento de restitución del bien inmueble y
- 3- Que no se haya emitido con posterioridad.

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

Si considero que debe haber un requerimiento de devolución, ya que de esta manera se le está haciendo de conocimiento al arrendatario

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

DESDE SU EXIGENCIA, ES DECIR, DESDE QUE SE
LE PONE DE CONOCIMIENTO AL ARRENDATARIO



Dr. SAUL BELTRAN REYES
JUEZ SUPERIOR
SEGUNDA SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

Sello

Apellidos y Nombres

FIRMA

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado: YSRUAI Castillo Espino

Cargo/Profesión/Grado académico: Juez Especializado.

Institución: 4to Juzgado Civil C.S.J

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

1- LA PRUEBA CONTUNDENTE ES QUE TENGA UN TÍTULO QUE LE CONCEDA LA POSESIÓN

2- QUE EL TÍTULO PROVENGA DE UN ACTO O NEGOCIO JURÍDICO.

.....
.....
.....

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación? ¿Por qué?

NO, porque ahí especifica las causales para considerar a una persona como poseedor precaria
.....
.....
.....

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

Considero que este sí, puesto que es una manera en que la persona que tiene el título habilitante se le restituya el bien en forma rápida, sin tener que ir a otro proceso.
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

.....
..... la prueba más contundente sería un
..... peritaje
.....
.....

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

.....
..... Remitir lo actuado al ministerio
..... público para que se encargue de la
..... investigación.
.....
.....

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

.....
..... No, el cuarto pleno solo brinda supuestos
..... de posesión precaria.
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

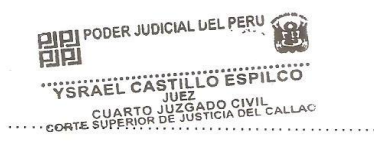
.....
La formalidad, el tiempo, el plazo, cuando se
inscribió (fecha).
.....
.....

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

.....
Se debe notificar al arrendatario o de lo
contrario invitar a conciliar.
.....
.....

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

.....
Cuando se incumple el pago.
.....
.....
.....
.....



Sello

[Handwritten signature]
YSRAEL Castillo Espilco.

Apellidos y Nombres

FIRMA

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado: Yancy Karin Carrizo Uchavez

Cargo/Profesión/Grado académico: Juez Paz Letrado

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

..... la existencia de un documento de fecha cierta
..... que pone fin al contrato y que los títulos solo
..... provenga de un acto o negocio jurídico y no de alguna
..... causa justificante

.....
.....
.....

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación? ¿Por qué?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

.....
La existencia de algún vicio que contenga el
título y que este haya sido materia de fecho
para declarar la ineficacia, teniendo en cuenta que
de este manera restaría pronunciándose sobre la
falsedad del documento; que no lo haya realizado un
incapaz y que no contengan agregados evidentes que
generen duda razonable.

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

.....
En sentencia declarar la ineficacia del medio
procuratorio.
.....
.....
.....

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

.....
No, el cuarto pleno casatorio habla sobre la
interpretación que se debe hacer sobre la
posesión precaria.
.....
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o feneamiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o feneamiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

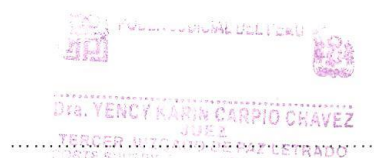
.....
..... Cuando calificamos una demanda para advertir
..... el feneamiento o la vigencia de un título,
..... Se debe verificar si existe una comunicación que
..... haya puesto fin a este contrato, puesto que con
..... ello se estaría confirmando la precariedad, y que
..... si emisión no se haya emitido con posterioridad.
.....

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

.....
..... Los contratos son ley entre las partes, por lo que si en el
..... contrato se ha establecido una fecha de vencimiento
..... para la devolución de ese bien, no se debe notificar.
..... Esto sucedería en los contratos de arrendamiento
..... indeterminado o si estamos ante un contrato que
..... se ha prolongado en el tiempo.
.....

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

Si es que no tiene plazo, estamos hablando de un contrato de tipo indeterminado y en este caso si debe existir un requerimiento con lo cual ya le ponga fin a este contrato.



Sello

Yency Karin Carpio Chávez
Apellidos y Nombres

FIRMA

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado: NILTON AUGUSTO LOPEZ CAMPOS

Cargo/Profesión/Grado académico: JUEZ DE FAMILIA Y CIVIL SANTA ANITA.

Institución: PODER JUDICIAL

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

- Que los títulos tengan fecha cierta
- Que el poseedor cumple los tres requisitos básicos para evicción (posesión continua, pacífica, pública)
- Verificar si hay procesos judiciales en torno a los títulos de propiedad.
- Verificar vocación hereditaria de ambas partes.

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación?

¿Por qué?

Si genera controversia porque se aparta de su concepción histórica. Antes la precariedad estaba dada por no devolver la cosa a quien nos lo daba en uso (concepción pretoriana). Hoy se ha ampliado tal concepción y con el Pleno IV hasta el inquilino puede ser precario.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

Es un avance a fin de dar solución a los conflictos, pero considero que si habrá casos en que el juez puede apartarse del IV Pleno, aplicando el *distinguishing* "distinguish" por ejemplo puede aplicar sentencias inhibitorias cuando hay caducidad o prescripción.

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

Primero hago cotejo y si siguen mis dudas, de oficio admito una pericia grafotécnica o grafológica. Por lo general los documentos privados trato de que sean reforzados por otras pruebas.

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

Si el título falso es del demandante se declara infundada la demanda; y si es del demandado se declara fundada la demanda. Luego se remite copia de lo actuado al Fiscal Penal de Turno.

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

No aporta, en realidad eso se debe a que al desarrollar la casística el juez puede aplicar el criterio más adecuado para dicha valoración, ya sea recurriendo al cotijo, a la pericia, u otros medios.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

Cuando son contratos de arrendamiento verifico el plazo de vencimiento y que no haya renovaciones ni explícitas ni implícitas.
Cuando se alega que se ha resuelto un determinado contrato, verifico que dicha resolución se haya hecho de acuerdo a ley. (es decir conforme a art. 1428, 1429 y 1430 C.C.)

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

Considero que es suficiente el vencimiento del plazo, ya que la demanda de desalojo es el pedido en sí de devolución. No alargar el conflicto con cartas notariales que a su vez dan lugar a respuestas que complacan el conflicto.

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

En estos casos ni tenemos que darlo por culminado con una carta notarial, y luego de ello iniciar el proceso de desalojo por ocupación precaria.

PODER JUDICIAL

Dr. NILTON AUGUSTO LOPEZ CAMPOS

JUEZ
1º Juzgado de Familia Transitorio de Santa Anita
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE

Sello

Apellidos y Nombres

FIRMA

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado: ESTEBAN JULCA YUNCAR

Cargo/Profesión/Grado académico: JUEZ CIVIL DEL MRT LOS OLIVOS (ABOGADO)

Institución: PODER JUDICIAL

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

Que el título sea vigente y que cuente con los elementos de validez del acto jurídico previsto en el artículo 140 del Código Civil, del cual se desprende la legitimidad para obrar y la relación jurídica procesal válida.

-
.....
.....
2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación? ¿Por qué?

..... Si genera controversia, si uno interpreta literalmente,
..... el sujeto pasivo sería el poseedor del bien sin título
..... alguno o que su título haya fenecido. Por interpretación
..... sistémica del ordenamiento jurídico pueden ser además todos
..... aquellos que carecen de ausencia absoluta para usar ó
..... disfrutar el bien inmueble ocupado.
.....

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

..... Considero que la regla es acertada por cuanto los jueces
..... tienen que atender a que la finalidad esencial del
..... proceso es resolver un conflicto de intereses y eliminar
..... la incertidumbre jurídica que plantea ante el órgano
..... jurisdiccional, sobre su relevancia jurídica y con el
..... objeto de lograr la paz social en justicia.
.....

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

..... En primer lugar, la motivación de la situación jurídica en concreto, con relación a los causales previstos en el art. 220 del Código Civil a efectos de determinar la invalidez absoluta y evidente de uno de los títulos presentados por las partes.

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

..... Permanente con traslado a conocimiento de las partes a fin de propiciar el contradictorio, para efectos de emitir decisión pronta sobre la nulidad manifiesta; y a continuación declarar fundada o infundada el Desalojo.

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

..... No, porque nos remite a verificar los causales de nulidad previstos en el art. 220 del Código Civil. Según el IV Pleno Casatorio autorizaba realizar el desarrollo sobre la Nulidad del acto jurídico determinante pero sin declaración en la parte resolutoria. Con el IX Pleno Casatorio autoriza el desarrollo de la nulidad manifiesta y evidente en la considerativa, así como pronunciarse en el fallo correspondiente.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

Los elementos o criterios que forman convicción: fecha cierta, capacidad de los sujetos procesales en la relación material y las causales contempladas en el art. 219 del Código Civil; específicamente las cláusulas contractuales plasmadas por las partes según su común intención de las mismas partes.

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

Considero que debe existir un requerimiento de devolución porque ello refleja la verdadera y real intención del actor y hay que evaluar las modalidades como son condición, plazo, cargo, etc., y ello está vinculado al interés para obrar de las partes, como es el hecho de acudir a un Centro de Conciliación.

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

Desde el momento que el titular del bien planteó su devolución y entrega a través de un documento de fecha cierta.

fin de entrevista
CASO DE DESALTO X
PRECARIO
Julca
ESTEBAN JULCA YUNCAR

Sello

Apellidos y Nombres

FIRMA

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado: Rafael Mateo Inga Membréz

Cargo/Profesión/Grado académico: Juez / Abogado / Magister en Derecho Civil

Institución: Poder Judicial

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

- 1º Cuando se trate de la parte demandante primero verificar la validez de este, es decir, si tiene derecho a la posesión.
- 2º Verificar si el título que porta el demandante se encuentra vigente
- 3º Verificar si el título que tiene el demandante es un título que le acredita tener legitimidad para poder accionar

Con respecto al demandado verificar si el título que él acredita justifica su posesión y que el título que este alega no sea manifiestamente nulo. Además considero que el título no necesariamente puede provenir de un acto o negocio jurídico puesto que existen causas justificantes, como por ejemplo cuando existe un derecho expectatio a heredar (herederos forzosos).

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación? ¿Por qué?

Claro que sí, ya que el art. 911 como sabemos es un artículo que nace con el código civil de 1984 en la cual solamente se establece que precariedad es aquella persona que no tiene título o que ya a fenecido. Sin embargo como sabemos en la vida práctica ese concepto queda muy corto, puesto que existen supuestos y casos que no se encuentran regulados como por ejemplo, el desalojo de Padres a hijos como podemos apreciar ahí no procedería un desalojo porque se tendría que proteger la unidad familiar y también el derecho expectatio a poder heredar.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

No comparto dicha decisión, puesto que hay situaciones en las que necesariamente se debe declarar improcedente una demanda, por ejemplo, al no declarar improcedente una demanda tendría que declarar infundada, lo cual desampara a que en un futuro el demandante puede interponer otra demanda sobre el mismo supuesto.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

Considero que si la falsedad del título es evidente declaro la nulidad de este

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

De acuerdo al código penal, se advierte que cuando existe algún indicio de un delito, se tiene que remitir esto al fiscal para que formalice la denuncia.

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

No aporta criterios, solo indica que de existir una nulidad manifiesta el juez lo puede declarar de oficio. Los criterios de valoración quedan a potestad del juzgador.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o feneamiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o feneamiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

Tendría que verificar si el título al cual se indica que a perdido su vigencia o que ha feneido, verificar si dicho título a llegado a su fecha de término o en su caso hasido disuelto a través de un mandato judicial, por ejemplo haya sido declarado nulo.

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

Considero que si debe haber un requerimiento de devolución tal como lo establece el pleno, vía carta notarial o en su caso como lo dice la corte suprema una invitación a conciliar, ya que es una potestad que tiene el arrendador de solicitar la restitución del bien.

9. ¿Explica usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

Si el contrato no tiene plazo, debe darse por terminado en cualquier momento, pudiendo aplicarse supletoriamente el artículo 1700 del Código Civil que establece cuando un contrato no tiene fecha de término, se puede dar por culminado en cualquier momento.



Sello

Inga Méndez
Rafael Mateo

Apellidos y Nombres

FIRMA

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado:Leonor Ayala Flores
.....

Cargó/Profesión/Grado académico:Juez Superior Titular.
.....

Institución:
.....

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.



Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

.....
.....La validez del título esta dada por el cumplimiento de las formalidades del documento ya sea de la Minuta y de la inscripción que acredite la validez en el caso del propietario. En el caso del inquilino este debe tener documento vigente autorizado por propietario-
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación?
¿Por qué?

.....
.....No genera controversias resulta clara su aplicación, la controversia gira generalmente a razon de los títulos y no de los supuestos del artículo 911.....
.....
.....
.....

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

.....
.....Me parece adecuado que se defina sin inhibitoria, considerándose que el derecho de propiedad se encuentra constitucionalizado.....
.....
.....
.....

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

.....
.....Se evalúan las cuestiones probatorias que se interpongan contra los títulos solo así se podría negar la falsedad de un título. En caso necesario se solicita informe directo al ente oficial: Registros Públicos.....
.....
.....

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?



.....
.....Se dispone que se oficie al Ministerio Público, independientemente de no valorarlo en el proceso.....
.....
.....

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

.....
.....No existe ese tipo de aportes en el pleno, lo que existe es la
determinación del tramite del
proceso.....

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

.....Ello se encuentra en relación a la calidad
de propietario y de inquilino, si ambos se encuentran legitimados es valido el
título en el
tiempo.....

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

.....De acuerdo al Código Civil debe haber el requerimiento de
devolución cuando vencido el plazo el inquilino no pone a disposición del
propietario el

inmueble.....
.....
.....
.....
.....

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

.....El contrato se tendría por fenecido, cuando el titular propietario así lo dispone y requiere, salvo que medie un documento de donación.....
.....
.....
.....
.....

.....

Sello

.....Ayala Flores
Leonor.....
PODER JUDICIAL
Apellidos y Nombres
LEONOR EUGENIA AYALA FLORES
PRESIDENTA
SALA DE FAMILIA PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE GUAYMAS

GUÍA DE LA ENTREVISTA

Título: Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el Proceso de Desalojo por Posesión precaria, 2016.

Entrevistado: JOSE OSCAR PAREDES SIVIRICH

Cargo/Profesión/Grado académico: FISCAL SUPERIOR EN LO CIVIL Y FAMILIAR DEL DISTRITO FISCAL DE LIMA NORTE.

Institución: MINISTERIO PÚBLICO

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

1. ¿Cuáles son los criterios considerados por usted, para valorar o analizar la validez de un título en el proceso de desalojo por posesión precaria antes de emitir su sentencia?

Los criterios considerados para valorar o analizar la validez del título en el proceso de desalojo son los siguientes:

- Verificar si se trata de un ocupante precario; es decir, cuando ocupa un bien ajeno... sin pago de renta y sin título de propiedad o cuando dicho título no genera ningún tipo de protección para con la asistencia frente al reclamante por haberse extinguido el mismo.



JOSE OSCAR PAREDES SIVIRICH
Fiscal Superior en lo Civil y de Familia
Del Distrito Fiscal de Lima Norte.

2. ¿Considera usted que el concepto de posesión precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil peruano genera controversia en su aplicación?

¿Por qué?

Que en algún momento existió controversia en su aplicación respecto a que personas que tenían la condición de ocupante precario no eran consideradas como tal; sin embargo con el cuarto pleno casatorio civil se definen varios supuestos en el que debe considerarse a una persona como ocupante precario.

3. ¿Cuál es su opinión respecto a la regla adoptada en el IV Pleno Casatorio que dispone que los jueces no podrán emitir sentencias inhibitorias en los procesos de desalojo por posesión precaria?

Considero que la regla es aceptada, puesto que los jueces deben analizar el fondo materia controversia de cada proceso.

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Preguntas:

4. ¿Cuáles son los criterios adoptados por usted en sus sentencias, para determinar la falsedad o autenticidad del título presentado en el proceso de desalojo por posesión precaria?

En primer lugar verificar si el título no contenga enmendaduras, que haya sido efectivado por personas con capacidad de ejercicio y que sea de fecha cierta. Además verificar que no contenga enmendaduras o haya sido realizado por un incapaz.



JOSE OSCAR PAREDES SIVIRICHI
Fiscal Superior en la Civil y de Familia
Del Distrito Fiscal de Lima Norte

5. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por usted, de advertirse la falsedad de un título presentado en el proceso de desalojo?

Remitir al fiscal de turno para que inicie las investigaciones pertinentes sobre el presunto delito.

6. ¿Considera usted que el IV Pleno Casatorio Civil aporta criterios de valoración de la falsedad o autenticidad de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo? ¿Por qué?

No, solo brinda supuestos de posesión precaria.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los criterios que considera usted cuando analiza la vigencia o fenecimiento de los títulos presentados en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria?

Verificar las causas de la extinción del contrato ya sea porque ha sido resuelto por las partes al haber fijado una fecha límite o resolución extra judicial.

8. ¿Considera usted que, para la restitución del inmueble, es suficiente el vencimiento del plazo establecido o además debe haber un requerimiento de devolución? ¿Por qué?

En los casos de contrato indeterminado si debe existir un requerimiento de devolución del bien.

9. ¿Explique usted, en los casos que el contrato de arrendamiento no establezca plazo, desde cuándo deberá considerarse que ha fenecido o culminado dicho contrato?

Desde que se le comunicó al arrendatario la restitución del inmueble.

Sello



Apellidos y Nombres

FIRMA

3.2. Descripción de los Resultados de la Técnica de Análisis Jurisprudencial:

OBJETIVO GENERAL

Identificar los criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Casación N° : 370-2014 LIMA

Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria

Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo

Demandante : Luis Enrique Chau Rivas

Demandados : Adelaila Chihuan de Ripalda y Guillermo
Félix Ripalda Palomares

Fecha : 14-02-2015

“La sala considera que la validez del título de propiedad presentado por el demandado no ha sido analizada en forma conjunta y exhaustiva, por cuanto ambas instancias no valoraron los medios probatorios que revelaban la existencia de una presunta transferencia del inmueble en la que se excluyó de la sucesión intestada a uno de los herederos, lo que configura una motivación insuficiente de las sentencias de primera y segunda instancia y determina la nulidad de las mismas”.

La casación antes mencionada se relaciona con el Objetivo General de la presente investigación, debido a que el Tribunal Supremo establece un criterio de validez referido a que no puede asumirse un título como válido sin haber valorado la totalidad de medios probatorios presentados por las partes, más aún si de los mismos se desprende que podría ser objeto de nulidad.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 370-2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: Que, conforme lo ha establecido el precedente vinculante dictado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, para nuestro sistema normativo, 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; por lo que la existencia o inexistencia de un título que justifique la posesión del demandado será consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas.

Lima, catorce de enero
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número trescientos setenta – dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares de fojas trescientos ochenta y cuatro, contra la sentencia de vista (Resolución número cinco – II) de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, de fojas trescientos cuarenta y seis, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmando la sentencia apelada (Resolución número catorce) de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, de fojas doscientos cincuenta y seis, mediante la cual declaró fundada la demanda; en consecuencia: ordenó que los demandados Guillermo Ripalda Palomares, Adelaida Chihuán de Ripalda y Steve Guillermo Ripalda Chihuán desocupen el inmueble materia de *litis*. -----

FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación propuesto, mediante resolución de fecha quince de julio de dos mil catorce, de folios cincuenta y seis del cuadernillo de casación, por la causal de **Apartamiento Inmotivado de la sentencia del Pleno Casatorio contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali.**- Señalando que el Colegiado Superior se ha apartado inmotivadamente del precedente judicial anotado, al considerar que la carencia de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

título se encuentra referido exclusivamente a un documento de propiedad, sin considerar que de acuerdo al precedente cuyo apartamiento se invoca, la carencia de título se encuentra referida a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no es la propiedad sino la posesión, sin explicar las razones por las que se aparta del precedente invocado conforme al cual, para establecer la carencia de título es necesario desvirtuar cualquier acto que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión, lo cual no ha ocurrido al haberse considerado como carencia de título la carencia de documento, sin advertir que si bien la parte recurrente no cuenta con documento de propiedad, ha demostrado actos que autorizan su posesión en virtud a la propiedad original de los abuelos de la recurrente quienes fallecieron intestados, transmitiendo el inmueble a sus herederos, dentro de los cuales se encuentra la casante y sus hermanos en representación de la madre premuerta de éstos. -----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, a fin de absolver la casación formulada es pertinente hacer un breve recuento de lo actuado en el proceso. En ese sentido, del examen de los autos se aprecia de folios veintiséis, subsanada a folio cincuenta, Luis Enrique Chau Rivas interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares, solicitando desocupen el inmueble que vienen ocupando en forma precaria ubicado en el Pasaje Las Cautivas número trescientos ochenta y cinco, Urbanización Chacra Colorada del Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima. Argumenta que mediante Escritura Pública de fecha nueve de agosto de dos mil once, el recurrente adquirió mediante un Contrato de Compraventa el inmueble materia del proceso, de su anterior propietario Cesar Augusto Reyes Díaz, inscribiendo su derecho de propiedad en el Asiento número C00010, de la Partida Registral número 46476190. -----

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda (Resolución número dos) de fecha dieciséis de diciembre de dos mil once, a folio cincuenta y uno, los ahora recurrentes (Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 370-2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

mediante escrito de fojas ciento treinta y cuatro, contestan la demanda señalando que el demandante pretende desalojarlos con una Compraventa Fraudulenta derivada de ventas sucesivas simuladas. Refieren que el inmueble *sublitis* fue de propiedad de los abuelos de la recurrente, Ricardo Ramos Altoaguirre y Rosa Mejía Tamarria, por lo que los propietarios del mismo son sus herederos legales: María Magdalena, Roberto, Fausto Ramos Mejía y la recurrente conjuntamente con sus hermanos Leyla, Miguel Luis, María Victoria y Laureano Leonardo en representación de su señora madre María Rosa Ramos Mejía, premuerta, lo que era de conocimiento del demandante, razón por la que simuló las sucesivas ventas. -----

TERCERO.- Que, el Juez del Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expide la sentencia (Resolución número catorce) de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, declarando fundada la demanda, tras considerar que los emplazados no han demostrado con documento probatorio alguno que permita establecer de manera fehaciente la co titularidad del inmueble *sublitis*. -----

CUARTO.- Que, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, confirma la apelada mediante Resolución número cinco – II, de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, tras concluir que la afirmación de los demandados respecto a su derecho de co-propiedad sobre el inmueble *sublitis*, por haber pertenecido a sus abuelos, no se encuentra acreditada, si se tiene en cuenta que de la Partida Registral citada se advierte que después de la titularidad de Ricardo Ramos Altoaguirre y Rosa Mejía Tamarria se han suscitado distintas transferencias por compraventa y sucesión testamentaria, siendo el último adquirente el demandante, los cuales conservan plenos efectos jurídicos mientras no se declare judicialmente su invalidez. Además, la alegación de haberse denunciado penalmente a los sucesivos adquirentes, así la existencia de un proceso civil en trámite en el que se cuestiona la validez de la primera transferencia, en modo alguno revela que los demandados cuenten con título que legitime la posesión que detentan, tampoco desvirtúa la condición de propietario del actor; por lo que se ha configurado la posesión precaria de los demandados. ---

QUINTO.- Que, para efectos de absolver la infracción denunciada en los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 370-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

fundamentos del recurso de casación, debe tenerse en cuenta que mediante la sentencia expedida el día trece de agosto de dos mil doce, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali, en el proceso seguido por Jorge Enrique Correa Panduro, César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro contra Mirna Lisbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República han establecido precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911 del Código Civil y de los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil respecto a la categoría de "ocupante precario". El citado precedente tiene efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano"; y habiendo tenido lugar dicha publicación el día catorce de agosto de dos mil trece, sus efectos resultan plenamente aplicables al presente proceso, teniendo en cuenta que la sentencia de segunda instancia, materia de casación, data de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece. -----

SEXTO.- Que, en la citada Casación número 2195-2011-Ucayali se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: "(...) 2. *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*". -----

SÉTIMO.- Que, a fin de llegar a la citada conclusión, el precedente vinculante dictado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, dejó establecido que el concepto de Ocupante Precario en sede nacional debe partir del texto normativo contenido en el artículo 911 del Código Civil, el cual señala que: "(...) *La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido (...)*"; cuyo criterio interpretativo es el siguiente: "(...) 54.- *Siendo así, de la lectura del artículo en análisis queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer -dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con*

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

**CASACIÓN 370-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario-, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. 55.- El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el que el demandado venía sustentado su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute. 56.- En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía - con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219° del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc. de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al juez donde se discuta tal situación (...).-----

OCTAVO.- Que, en el presente caso, esta Suprema Sala considera que tanto el *A quo* como el *Ad quem* no han analizado debidamente todos los actuados a efectos de determinar el derecho de posesión de los demandados, tales como la declaración indagatoria de Fausto Ricardo Ramos Mejía, tío de la demandada, de fojas noventa, quien al responder la séptima pregunta afirmó que deliberadamente se excluyó a la madre de la recurrente de la sucesión intestada de los originarios propietarios del inmueble y se vendió el inmueble *sub litis* con el objeto de que la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 370-2014
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurrente y su familia no continuara en posesión del mismo, dado que ocupaba el predio desde hacía más de treinta (30) años; afirmación que es corroborada con la declaración indagatoria de Rosa Jesús Ramos Panaifo, hija de Roberto Ramos Mejía y prima hermana de la recurrente, de fojas noventa y cuatro, quien reconoce a Adelaida Chihuán de Ripalda como prima e hija de María Rosa Ramos Mejía y por tanto con derechos hereditarios sobre el inmueble. -----

NOVENO.- Que, esta Sala Suprema advierte que el análisis efectuado por las instancias de mérito, sobre el proceso penal de Estafa en la modalidad de Defraudación y contra la Fe Pública en la modalidad de Falsedad Ideológica, seguido en contra de los compradores del predio *sublitis* Gustavo Adolfo Baraybar Benites, César Augusto Reyes Díaz y Luis Enrique Chau Rivas, y los vendedores María Magdalena, Rosa Jesús Ramos Panaifo y Fausto Ricardo Ramos Mejía, en agravio de la demandada y sus hermanos, ha sido insuficiente y aislado, al no haber analizado en forma conjunta y exhaustiva dicho medio probatorio, lo que trasciende en una motivación insuficiente de las sentencias de primera instancia y de vista, que determina la nulidad de las mismas. Por consiguiente, se torna necesario que el juzgador contraste dicho caudal probatorio con los demás medios probatorios aportados al proceso a los efectos de dilucidar la controversia. -----

DÉCIMO.- Que, por las razones expuestas, este Supremo Tribunal estima necesario amparar el recurso de casación por el Apartamiento Inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil, resultando imprescindible que ambas instancias se pronuncien sobre los extremos señalados en la presente resolución, aplicando adecuadamente el precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali, en el que se interpretaron los alcances del artículo 911 del Código Civil y los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de "*Ocupante Precario*". -----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Adelaida Chihuán de Ripalda y Guillermo Félix Ripalda Palomares de fojas trescientos ochenta y cuatro; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista (Resolución número

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

**CASACIÓN 370-2014
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cinco – II) de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, de fojas trescientos cuarenta y seis expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fojas doscientos cincuenta y seis, de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece; **ORDENARON** que el Juez de origen emita nuevo fallo, con arreglo a derecho y a lo actuado, teniendo en cuenta las consideraciones glosadas; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Luis Enrique Chau Rivas contra Adclaida Chihuán de Ripalda y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

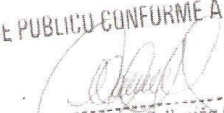
TELLO GILARDI

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. Luz Amparo Callapiña Costo
Secretaria (a)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

15 MAR 2014

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la autenticidad o falsedad del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión Precaria.

Ficha Técnica

Casación N° : 1083- 2014 MADRE DE DIOS

Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria

Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo

Demandante : Joel Choquehuanca Ticona

Demandados : Claudio Cahuana Lipa

Fecha : 24-04-2015

“El demandado cuenta con un documento privado mediante el cual se le transfiere la posesión y venta de mejoras del bien. Sin embargo, conforme se advierte del mismo, la vendedora le transfiere el lote de numero 3, por lo que no corresponde al lote materia de controversia (lote 18). Además, este teniendo conocimiento de ello solicitó su incorporación como nuevo socio del Asentamiento Sam Jara donde señala estar en posesión del lote 18”.

La Casación aludida se relaciona con el Objetivo Específico 1, ya que nos otorga un supuesto de falsedad de los títulos presentados, referido a los casos en los que se presenta un documento que no guarda relación con el inmueble materia de Litis, con el claro propósito de sorprender al juzgador encargado de resolver la causa.

CAS. 1083-2014 MADRE DE DIOS

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

Lima, veinticuatro de abril de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; vista la causa número mil ochenta y tres- dos mil catorce, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

En este proceso de desalojo por ocupación precaria, es objeto de examen el recurso de casación que mediante escrito de folios doscientos ochenta y seis, interpone Joel Choquehuanca Ticona contra la sentencia de vista de folios doscientos setenta y tres, del dieciséis de enero de dos mil catorce, que revoca la sentencia de primera instancia de folios doscientos treinta y dos, del once de octubre de dos mil trece, que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Claudio Cahuana Lipa, y reformándola la declara infundada.

2.- ANTECEDENTES:

DEMANDA:

2.1. En fecha uno de octubre de dos mil diez, mediante escrito de folios diecisiete, Joel Choquehuanca Ticona interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Claudio Cahuana Lipa, solicitando como pretensión principal: que el demandado desocupe y restituya el inmueble de su propiedad ubicado en Lote dieciocho, Manzana 1O-M, del Asentamiento Humano Sam Jara, Puerto Maldonado, inscrito en la Partida Electrónica número 11017920 de los Registros Públicos de Madre de Dios, y como pretensión accesoria originaria y objetiva: demanda el lanzamiento del demandado, en caso de rehusar hacerlos por acción voluntaria, asimismo solicita el pago de costas y costos previa liquidación.

Alega que el bien inmueble materia de litis lo adquirió por contrato de compraventa de su anterior propietario, el catorce de abril de dos mil diez, por un área de doscientos setenta metros cuadrados (270 m²); y que el demandado accedió al citado predio de manera clandestina, pretendiendo regularizar su situación remitiendo una carta al Presidente del Asentamiento Sam Jara el veintinueve de abril de dos mil diez, el cual le fue denegado según carta del tres de mayo, en el que se indica que el lote que ocupa es de propiedad privada.

No obstante, el actor le dio la oportunidad al emplazado mediante carta notarial de fecha trece de agosto de dos mil diez, para que desocupe el predio en el plazo de seis días, otorgándole además una opción de compra.

CONTESTACION.

2.2. Según escrito de folios sesenta y seis, su fecha veintidós de octubre de dos mil diez, Claudio Cahuana Lipa, contesta la demanda y la contradice en todos sus extremos, señalando que adquirió de buena fe el citado predio de parte de Luz Marina Moncada Gutiérrez, según

se desprende del contrato de transferencia de posesión y venta de mejoras, de fecha cinco de marzo de dos mil cinco, el mismo que cuenta con firmas legalizadas, y por ello construyó una pequeña vivienda, solicitando para tal efecto se realice una inspección judicial, en el que además se comprobará que ejerce la posesión de forma pacífica, pública y continua según Certificado de Posesión del veintiocho de agosto de dos mil nueve otorgada por la Municipalidad Provincial de Tambopata; por lo que sostiene no ser precario al contar con un título que justifica su posesión.

2.3. Según Resolución número diez, del veinte de enero de dos mil doce¹, se declara la nulidad e insubsistencia de los actuados desde folios setenta y siete a ciento seis, incluido el acta de audiencia única del dos de febrero de dos mil once, y la inspección judicial realizada el nueve de junio de dos mil once; y se declara rebelde al demandado al haber absuelto el traslado de la demanda fuera del plazo de ley. PUNTOS CONTROVERTIDOS. 2.4..En veintiuno de marzo de dos mil doce, en audiencia única de folios ciento noventa y dos, se declaró saneado el proceso y se fijó los siguientes puntos controvertidos: 1) Determinar si el demandante tiene la calidad de propietario del bien inmueble que demanda. 2) Determinar si el demandado es ocupante precario de dicho inmueble.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

2.5. El Juzgado Mixto Transitorio- Sede Tambopata, Puerto Maldonado, de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, el once de octubre de dos mil trece (folios doscientos treinta y dos), declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Joel Choquehuanca Ticona; considerando que el demandante ha acreditado en autos, ser propietario del inmueble en controversia, en mérito a la escritura pública de adjudicación inscrita en el rubro 1-C de la Partida número 11017920.

De otro lado, señala que el demandado habría adquirido el lote número tres y no el lote número dieciocho, lo que hace suponer que el demandado habría sido burlado al comprar su inmueble, situación que no ha sido ignorada por el demandado ya que en su solicitud de incorporación como socio nuevo, de fecha veintinueve de abril dos mil diez, manifiesta que fue estafado por la señora Luz Marina Moncada Gutiérrez quien fuera su vendedora del lote número tres del Asentamiento Humano Aquilino Sam Jara.

APELACION DE SENTENCIA.

2.6. En fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, mediante escrito obrante a folios doscientos cuarenta y cinco, el demandado Claudio Cahuana Lipa interpone recurso de apelación contra la sentencia y denuncia como agravios que el A- quo al expedir la resolución materia de grado, no ha efectuado una debida valoración de los medios probatorios ofrecidos en autos, pues refiere que en la Partida Electrónica no se aprecia la existencia de edificación o fábrica sobre el terreno de propiedad del demandante las que han sido valorizadas en ochenta y cinco mil nuevos soles según informe pericial realizado en autos; asimismo sostiene que si bien el demandante ha acreditado ser propietario del lote de terreno, sin embargo, no ha

¹ De folios 155.

demostrado ser propietario de la edificación levantada, por lo que previamente debe definirse la situación de propiedad de esta en el proceso correspondiente.

Agrega, que la propiedad en litis era en su conjunto un fundo agrícola, y que si la señora Luz Marina Moncada Gutiérrez le transfirió el lote de terreno con una numeración diferente, en la actualidad se trata del mismo predio, esto es, el lote número dieciocho.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.

2.7. La Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, el dieciséis de enero de dos mil catorce, emite la sentencia de vista que corre de folios doscientos setenta y tres, que revoca la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y ordena al demandado desocupe el inmueble materia de litis; y reformándola la declara infundada en todos sus extremos; pues, considera que el A-quo ha interpuesto erróneamente el artículo 911 del Código Civil al no considerar que para ser amparado dicho desalojo debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del mismo porque implicaría desconocer las múltiples relaciones jurídicas que se presentan en la sociedad, máxime si el demandado se basa en una circunstancia distinta que justifica el uso y disfrute del bien, como es un documento privado de compraventa mediante el cual adquirió el referido bien; que el legislador ha diferenciado la posesión ilegítima de la posesión precaria, ya que aquella se da cuando existe un título que legítima la posesión sin embargo el mismo adolece de un defecto formal o de fondo, mientras que en el segundo caso no existe título alguno o el que tenía ha fenecido, por tanto siempre que el emplazado ostente un título que justifique su posesión no puede calificarse de precaria, salvo que adoleciera de nulidad manifiesta, no siendo esta la vía para dilucidar tal controversia.

Agrega, que aún cuando el actor acredite tener un título para legitimar su pedido de desalojo lo cierto es que mientras no se diluciden los derechos de mejor derecho de propiedad con el demandado no es factible establecer la calidad de ocupante precario.

3. RECURSO DE CASACION:

En fecha diez de febrero de dos mil catorce, mediante escrito de folios doscientos ochenta y seis, Joel Choquehuanca Ticona, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, que revoca la de primera instancia que declara fundada la demanda incoada, y reformándola la declara infundada. Esta Suprema Sala, por resolución de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, obrante a folios treinta y uno del cuaderno de casación, declara procedente el recurso de casación por:

1) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.

Señala que el fundamento contenido en el ítem 4.4 resulta una motivación falsa y denota la absoluta falta de estudio de los antecedentes y obviamente la omisión de motivar adecuadamente una sentencia de tanta trascendencia como es la que resuelve un tema patrimonial y dado que se ha tomado el tiempo necesario en su redacción y no los quince días que establece la norma; sostiene en segundo lugar en relación al peritaje corriente a folios ciento nueve a ciento treinta y nueve que es totalmente falso que forme parte del proceso y

mucho menos que sea parte de la prueba actuada o forme parte de la prueba válidamente introducida en el proceso por cuanto el mismo fue ordenado en la Audiencia Única obrante a folios ochenta y uno a ochenta y cuatro la cual posteriormente fue declarada nula mediante la resolución número diez de fecha veinte de enero de dos mil doce al declararse nulo todo lo actuado desde folios setenta y siete a ciento seis la cual concluye con el mandato que dispone la actuación de un peritaje y se ha declarado rebelde al demandado; añade que en la nueva audiencia única corriente a folios ciento noventa y dos de fecha veintiuno de marzo de dos mil doce el Juzgado no ordena peritaje alguno por lo que mal podría valorarse un peritaje que es espurio para anular la sentencia de primera instancia resultando la recurrida incongruente sin lógica y sin motivación suficiente y en todo caso con una motivación fraudulenta al apoyarse en pruebas inexistentes y no actuadas en el proceso sustentándose en un presunto peritaje que es ajeno al proceso.

2) Interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil.

Señala que la Sala Superior no ha tomado en cuenta que el demandado es rebelde no habiéndose actuado ninguna prueba de su parte por tanto menos pudo haber probado algún tipo de legitimidad, no pudiéndose analizar ni siquiera si el contrato de transferencia del demandado es título legítimo formalmente válido o que su invalidez no sea manifiesta, que sea título aparente o que sea un título nulo, etcétera como efectúa la Sala Superior.

4.- MATERIA JURIDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si la resolución de vista ha transgredido o no las normas contenidas en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, y artículo 911 del Código Civil; en tanto, estas normas se han denunciado en el recurso de casación como infringidas en la sentencia de vista.

5.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

5.1. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente), que se ha precisado en la Casación número 4197-2007- La Libertad² y Casación número 615-2008- Arequipa³; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso por las causales declaradas procedente.

² Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

³ Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

5.2. Que, a efectos de analizar las infracciones normativas denunciadas, resulta necesario examinar lo establecido por el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, sobre observancia del debido proceso; que como tal, es un derecho humano, inherente a cualquier sujeto de derecho que se involucre en un conflicto sujeto a una resolución por parte de un tercero imparcial, es decir, que "(...) el objeto de este derecho es otorgar a las partes involucradas en el conflicto, garantías mínimas para ejercitar sus derecho en el proceso, siempre en situación de igualdad y desterrando cualquier forma de indefensión y por ende, la afectación de cualquier derecho de las partes, de tal manera que los resultados del conflicto se encuentren dentro de los parámetros de una resolución justa, con criterio de proporcionalidad y razonabilidad"⁴; en tanto, el Tribunal Constitucional ha precisado que: "(...) el debido proceso está concebido como el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrados, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derecho ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos"⁵; en el proceso civil las garantías más resaltantes son el derecho al juez natural o a la jurisdicción predeterminada, el derecho a la pluralidad de instancia, a los medios de prueba, el cumplimiento de las reglas para las notificaciones y a un proceso sin dilaciones.

5.3. En cuanto a la infracción invocada del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú, sobre la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, ésta se encuentra ligada a las infracciones denunciadas de los artículos 50, inciso 6, (sobre la debida fundamentación de los autos y sentencias), y 122, inciso 3, del Código Procesal Civil (sobre los fundamentos de hecho y de derecho que deben contener las resoluciones); al respecto, es de referir que la citada garantía constitucional asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, pues resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente en que el Juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal; es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla.

Sobre el particular, el Tribunal Constitucional ha señalado que: "(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados

⁴ MARTIN HURTADO REYES, Tutela Jurisdiccional Diferenciada, Tesis y Monografías 11, Palestra, página 68.

⁵ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia N° 0858-2001-AA/TC. 15 de Agosto de 2002.

en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporcione el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”.⁶

5.4. Asimismo, tal como lo señaló el Supremo Intérprete de la Constitución, en la sentencia recaída en el Expediente número 010-2002-AI/TC, el derecho a la prueba forma parte de manera implícita del derecho a la tutela procesal efectiva; ello en la medida en que los justificables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos.⁷

Así, el derecho a probar debe cumplir con ciertos criterios o principios lógicos del razonamiento, en la valoración de la prueba, los mismos que deben ser observados por los órganos jurisdiccionales, entre ellos el Principio de Razón Suficiente, es decir debe existir motivación suficiente que explique la decisión adoptada, o bien, que se hubiese dejado de valorar alguno de los medios probatorios esenciales ofrecidos y actuados en el proceso o que se hubiesen valorado deficientemente los mismos tergiversando su real naturaleza, de tal manera que esta actividad probatoria, debe recaer de manera concreta sobre los hechos alegados en los escritos constitutivos del proceso.

5.5. Que analizados los agravios denunciados en los acápite 1 y 2, se verifica que se constata la concurrencia de vicios que afectan el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales y el debido proceso, así como la transgresión al derecho fundamental a la prueba, pues se aprecia que la instancia de mérito determinó que la demandada sí tenía título de posesión sobre el inmueble ubicado en el Lote dieciocho, Manzana 10-M, del Asentamiento Humano Sam Jara, Puerto Maldonado, sin realizar y valorar los medios probatorios en su conjunto.

5.6. Ello es así, por cuanto el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente por qué las ofrecidos por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto del proceso; en tanto, no cualquier argumentos de defensa de la emplazada, puede ser considerado “prueba” y servir para contradecir los medios probatorios ofrecidos en la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título.

5.7. En este contexto, se debe tener en cuenta, que en el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis; consecuentemente la esencia de dicho proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad

⁶ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia N° 04295-2007-PHC/TC.22 de Setiembre de 2008.

⁷ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Sentencia N°01557-2012-PHC/TC. 04 de Junio de 2012.

con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segundo instancia; así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado.⁸

5.8. En ese sentido, se observa que el demandante acredita ser propietario del predio en litis, con la minuta de compraventa celebrada con fecha catorce de abril de dos mil diez⁹, inscrito en el rubro 1-C de la Partida Electrónica número 11017920 de los Registros de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Madre de Dios¹⁰; y por el contrario el demandado ofrece como medio de prueba el documento denominado "Transferencia de posesión y venta de mejoras" de fecha cinco de marzo de dos mil cinco¹¹, que celebrara en su condición de comprador y doña Luz Marina Moncada Gutiérrez como vendedora, sin embargo, conforme se advierte del mismo dicha vendedora le transfiere el lote signado con el número tres, cuyos linderos, según el croquis de ubicación de lotes de folios dieciséis, no resultan ser los mismos que el bien materia de controversia (lote dieciocho).

5.9. Situación esta última que era de conocimiento del demandado, por cuanto al enviar su solicitud de incorporación como nuevo socio del Asentamiento Humano Aquilino Sam Jara¹², de fecha veintinueve de abril de dos mil diez, señala estar conduciendo el lote número dieciocho del citado asentamiento humano, precisando en su primer considerando que: "(...), recurro a su respetable junta directiva asimismo a la asamblea que usted dirige, con la finalidad de que se me considere como socio activo del AA. HH. Aquilino Sam Jara, en vista que en forma burda he sido prácticamente estafado por la señora Luz Marina Moncada Gutiérrez, con la compraventa del predio materia de pretensión", documento que fue adjuntado como prueba por el demandante y que fue reconocida en su contenido y firma por el emplazado en audiencia única de folios ciento noventa y siete.

5.10. A lo que se agrega, que el Presidente del mencionado asentamiento humano, mediante carta de fecha tres de mayo de dos mil diez¹³, absolviendo la solicitud del demandado, le refiere que no es posible atender a su pedido, por cuanto el bien inmueble que viene conduciendo no es de propiedad de la Asociación que dirige, sino que se trata de una propiedad privada, cuyo propietario era el accionante Joel Choquehuanca Ticona, quien además tenía su derecho inscrito; es decir, que antes que se iniciara la presente demanda (uno de octubre de dos mil diez), el demandado tenía conocimiento que se encontraba poseyendo el predio en litis en calidad de ocupante precario.

⁸ Casación N° 4408-2011, Junín, Sala Civil Transitoria, del 09 de noviembre de 2012, sexto considerando.

⁹ De folios 06 y siguientes.

¹⁰ De folios 189

¹¹ De folios 189.

¹² De folios 12-13

¹³ De folios 14

Más aún si en su escrito de apelación de folios doscientos cuarenta y cinco, señaló en su cuarto fundamento que: "(...) si bien es cierto que el demandante ha acreditado ser propietario del lote de terreno(...); sin embargo no ha demostrado ser propietario de la edificación allí levantada (...)" de lo que se concluye que en principio, respecto a esta última pretensión del demandado de declaración de propiedad sobre la edificación existente en el terreno en controversia, no puede ni debe ventilarse dentro del proceso por ocupación precaria por ser ajena a su naturaleza y fines; por lo demás se advierte que éste acepta que el actor es el único titular del bien.

5.11. Adicionalmente a ello, se debe tener en cuenta, que el recurrente en el proceso tiene la condición de rebelde (según resolución número diez, de folios ciento cincuenta y cinco), toda vez que al haber sido notificado válidamente con la demanda y auto admisorio, no cumplió con contestar la demanda dentro del plazo legalmente establecido; y que además, el demandante requirió a la demandada la desocupación del inmueble conforme se advierte de la carta notarial de fecha trece de agosto de dos mil diez (folios quince), lo cual también demuestra que esta última tuvo conocimiento del requerimiento previo.

De lo que se concluye, que el Ad quem no respetó las reglas de la prueba ni los principios que la conforman, denotándose además de una falta de coherencia lógica en los fundamentos expuestos, que implica un error en la motivación judicial, y por ende, afectación al debido proceso.

5.12. Por tales motivos, corresponde amparar el recurso de casación y proceder conforme a lo preceptuado en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declarándose nula la resolución de vista, y actuando en sede de instancia debe confirmarse la resolución apelada por los fundamentos expresados en la parte considerativa de la presente resolución.

6. DECISION: Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:

6.1 FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Joel Choquehuanca Ticona contra la sentencia de vista de folios doscientos setenta y tres, del dieciséis de enero de dos mil catorce; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista que obra a folios doscientos setenta y tres, y actuando como sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia emitida en primera instancia de folios doscientos treinta y dos, del once de octubre de dos mil trece, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta a folios diecisiete y siguientes por Joel Choquehuanca Ticona contra Claudio Cahuana Lipa.

6.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad, en los seguidos por Joel Choquehuanca Ticona contra Claudio Cahuana Lipa, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo Calderón Puertas por licencia de la Señora Jueza Suprema Tello Gilardi. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

SS. MENDOZA RAMÍREZ,

VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA, MIRANDA

MOLINA, CALDERÓN PUERTAS

12

C-1326188-8

CAS. 1142-2014 LAMBAYEQUE

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar los criterios que ha adoptado el juez para la vigencia o fenecimiento del título presentado en el Proceso de Desalojo por Posesión

Ficha Técnica

Casación N° : 2634-2011 LIMA

Entidad : Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil
Transitoria

Tipo de Proceso : Proceso de Desalojo

Demandante : Administradora del Comercio Sociedad Anónima.

Demandados : Hugo Jaime Rodríguez y Roxana Tribeño Villegas.

Fecha : 28-08-2012

“La sala considera que el contrato ha fenecido desde la fecha en que los demandados dejaron de pagar una de las armadas, puesto que ello se contempló como una cláusula de resolución de contrato de compraventa. En atención a ello, desde el momento que se resolvió el contrato, se convierten en precarios al haber fenecido el título que justifica su posesión”.

La casación objeto de análisis, se relaciona con el Objetivo Específico 2, por cuanto establece un supuesto de fenecimiento de los títulos, el que conlleva a la estimación de la demanda de desalojo presentada, vinculado a hacer efectiva una resolución de pleno derecho del contrato que justificaba la posesión del predio materia de Litis.

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veintiocho de mayo
del año dos mil doce.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil seiscientos treinta y cuatro guión dos mil once, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto, a fojas doscientos siete, por Administradora del Comercio Sociedad Anónima, contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenta y cuatro, su fecha ocho de marzo del año dos mil once, expedida por la Tercera Sala Civil de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento veintiséis, su fecha quince de julio del año dos mil diez, que declaró fundada la demanda; reformándola, la declara infundada. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema mediante resolución de fojas veintidós del presente cuadernillo, su fecha veintiséis de julio del año dos mil once, ha estimado procedente el recurso por la causal de infracción normativa de derecho material. La recurrente denuncia la inaplicación del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, alegando que conforme consta de las pruebas que obran en autos, la Caja de Pensiones Militar Policial y los demandados suscribieron un contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo del año mil novecientos noventa y seis, en cuya cláusula cuarta se pactó una condición resolutoria expresa, estableciéndose como causal de resolución de pleno derecho el incumplimiento de pago por parte de aquéllos, de una o más cuotas, que el vendedor quedaba facultado para resolver el citado contrato, para lo cual bastaba una simple comunicación mediante carta notarial; en este caso, se cumplió con hacer entrega del bien, pero dado que se acumularon ciento treinta y dos cuotas impagas, mediante carta notarial del seis de marzo del año dos mil nueve y en uso de la cláusula cuarta le comunicaron su decisión de resolver el contrato conforme a la norma aludida, lo que no ha sido apreciado por el *Ad quem*, siendo la Corte de Casación, por el

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

principio de libertad contractual, prime la voluntad de las partes. Asimismo, denuncia la inaplicación del artículo novecientos once del Código Civil, alegando que al haber operado la cláusula resolutoria que la hicieron valer ante el incumplimiento en el pago, quedaba sin efecto el contrato, por lo que los demandados pasaban a tener la calidad de ocupantes precarios, pues el título que tenían había fenecido. **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine*, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas sesenta y cinco Administradora de Comercio Sociedad Anónima interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Hugo Jaime Rodríguez Villarreal y Roxana Tribeño Villegas, a fin de que le restituyan el departamento "D", primer piso módulo ocho de la Manzana "L" (hoy calle once), Lote ocho, departamento ocho – D, ubicado en el programa constructivo Pedro Cueva Vásquez, distrito de Ventanilla. Como fundamentos de su demanda sostienen que mediante contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo del año mil novecientos noventa y seis la Caja de Pensiones Militar Policial transfirió en propiedad el inmueble antes señalado a los demandados. Que, en el referido contrato se pactó como precio la suma de veinte mil quinientos dólares americanos (US\$.20,500.00) con una inicial de dos mil cincuenta dólares americanos (US\$.2,050.00) y el saldo sería cancelado en ciento ochenta armadas mensuales de doscientos cuarenta y dos dólares americanos (US\$.242.00) cada una, venciendo la primera el cuatro de mayo del año mil novecientos noventa y seis. Que, en la cuarta cláusula de dicho contrato se estableció una condición resolutoria expresa por la cual si los compradores – ahora demandados - dejaban de pagar una de las armadas pactadas, el vendedor quedaba facultado a resolver el contrato de pleno derecho, en el presente caso, los demandados han incumplido con el pago de más de una armada. **SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza el Juez de la causa, mediante sentencia de fojas ciento veintiséis, su fecha quince de julio

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del año dos mil diez, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que la parte demandante ha cumplido con cursar las respectivas cartas notariales a los demandados las mismas que corren de fojas veintiuno a veinticuatro en las cuales hace de conocimiento de éstos que ante el incumplimiento con el pago de ciento siete armadas mensuales pactadas en el contrato de compra venta e hipoteca se da por resuelto el contrato. Que, al hacerse valer la cláusula resolutoria ante el incumplimiento de los compradores el título que tenían ha fenecido y por lo mismo es indiscutible que los demandados no ostentan título que ampare su posesión en el inmueble en cuestión. **TERCERO.-** Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas ciento ochenta y cuatro, su fecha ocho de marzo del año dos mil once, la revoca y reformándola, la declara infundada. Como sustento de su decisión manifiesta que no se ha acreditado la precariedad de la parte demandada respecto del bien en tanto se encuentra acreditada la relación contractual que aquél tuvo con la Caja de Pensiones Militar Policial y que fuera transferida en esas circunstancias a la empresa demandante con pleno conocimiento de la situación legal de cada uno de los contratos; debiéndose tener presente además que la vía sumarísima en el presente proceso de desalojo no resulta la vía procedimental apropiada para conocer y dilucidar los derechos invocados por las partes pues aquéllos importan en todo caso una vía más lata para su conocimiento. Que, asimismo, debe tenerse en cuenta además que la resolución de contrato efectuada por la Caja de Pensiones Militar Policial y la empresa demandante, mediante cartas notariales, que invoca para los efectos de estimar que el título con el que el demandado venía poseyendo el inmueble feneció, no es mérito para los efectos de estimar la precariedad de la posesión, en todo caso es menester que la demandante peticione la devolución del inmueble en la forma legal correspondiente, mas no la precariedad del poseedor. **QUINTO.-** Como sustento de su fallo, el *Ad quem*, en la sentencia de

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

vista ahora impugnada, ha establecido que la resolución efectuada por la demandante Caja de Pensiones Militar Policial Sociedad Anónima, mediante cartas obrantes a fojas veintiuno, veintidós, veintitrés y veinticuatro no es mérito para los efectos de estimar la precariedad de la posesión (de la parte demandada). **SEXTO.-** Por otro lado, la empresa recurrente argumenta en su recurso de casación *sub examine* que se ha inaplicado la norma del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, la cual prescribe: *"Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria"*. **SÉTIMO.-** De conformidad con el artículo mil trescientos setenta y uno del Código Civil la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración. En el caso del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, son las propias partes, en uso de su libertad contractual, las que establecen la cláusula resolutoria, verificada la cual el contrato se resuelve de *"pleno derecho"*. El maestro Vincenzo Roppo denomina a este tipo de resolución como *"resolución negocial"* y la define como la que *"opera por negocio; cuando el contrato se disuelve – presentes los eventuales presupuestos de ley- por una manifestación de voluntad de la parte legitimada para la disolución, sin necesidad de pronunciamiento judicial (la cual si interviene, tendría el solo valor de determinar y declarar la resolución ya producida)"*. Es el caso de las resoluciones por incumplimiento determinadas por intimación a cumplir y de la declaración de valerse de la cláusula resolutoria expresa...¹. **OCTAVO.-** Es necesario, pues, distinguir la resolución de "pleno derecho" (o resolución negocial) de la resolución judicial, siendo esta última la que se produce sólo en virtud de un pronunciamiento del Juez. En tal sentido, resulta claro que la figura jurídica contenida en el artículo mil cuatrocientos

¹ Vincenzo Roppo. El contrato. Gaceta Jurídica. 1ra edición peruana, Lima, 2009, pág. 862

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

treinta del Código Civil es la de una resolución de "pleno derecho", que se produce automáticamente después de que una de las partes (la parte legitimada) comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria establecida en el propio contrato a resolver, sin que sea necesaria una declaración del órgano jurisdiccional. **NOVENO.-** En el caso de autos, conforme a lo establecido por el Juez de la causa, la parte demandante ha cumplido con cursar cartas notariales a los demandados, según lo previsto en la cláusula cuarta (cláusula resolutoria de "pleno derecho") del contrato de compraventa de fecha veintiuno de marzo del año mil novecientos noventa y seis, las mismas que corren de fojas veintiuno a veinticuatro, en las cuales les pone en conocimiento que ante el incumplimiento de pago de ciento siete armadas mensuales pactadas en dicho contrato (referido al bien *sub litis*) da por resuelto el mismo. Entiéndase que la resolución se ha producido de "pleno derecho", esto es, sin necesidad de declaración judicial, tal como se ha explicado anteriormente. Por tanto, queda claro que al no tener vigor alguno el contrato en mención el título de posesión que tenían los demandados ha fenecido, por lo que su posesión ha devenido precaria, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo novecientos once del Código Civil. **DÉCIMO.-** En consecuencia, se verifica la denuncia material formulada en el recurso *sub examine*, debiendo emitirse fallo de conformidad con lo previsto por el artículo trescientos noventa y seis, *ab initio*, del Código Civil. **Por las consideraciones expuestas**, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Administradora de Comercio Sociedad Anónima; **por consiguiente, CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento ochenta y cuatro, su fecha ocho de marzo del año dos mil once, expedida por la Tercera Sala Civil de Lima, que reformando la apelada declaró infundada la demanda y, **actuando en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada de foja ciento veintiséis, su fecha quince de julio del año dos mil diez, que declara fundada la demanda y ordena que los demandados cumplan con restituir a la demandante el bien inmueble

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2634 - 2011

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sub litis; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Administradora del Comercio Sociedad Anónima contra Roxana Tribeño Villegas y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

PONCE DE MIER

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

Svo./Cra.

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. Carlos Bernabé Saigade
Secretario (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

03 DIC 2012,

