



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

"La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO

AUTOR:

Juan Carlos Orrego Suxe

ASESOR:

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa

Mg. Manuel Jorge Ballesteros García

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA- PERÚ

2018

Página del jurado

Mg. Manuel Jorge Ballesteros García
Presidente

Mg. García Taboada, Augusto Fortuna
Secretario

Mg. García Gutiérrez Endira Rosario
Vocal

Dedicatoria

A mis padres Pedro Orrego y
Agustina Suxe.

Agradecimiento

A Dios, a mis padres y hermanos, a los jueces civiles y servidores de la Corte Superior de Justicia de Lima, a la Universidad Cesar Vallejo sede Lima Norte, a mis asesores Rodríguez Figueroa y Ballesteros García y a todos los docentes que contribuyeron en cada ciclo con las enseñanzas y recomendaciones a fin de culminar mi carrera profesional.

Declaración Jurada de Autenticidad

Yo, Juan Carlos Orrego Suxe, con DNI N° 73785391, 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 mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencias que de mi accionar deviene, sometíendome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio del 2018

Juan Carlos Orrego Suxe
DNI N° 73785391

Presentación

Señores miembros del Jurado:

Les presento la tesis titulada “La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017”, con el objetivo de obtener el título profesional de Abogado, por medio de la cual se logrará contribuir a la colectividad litigante en una alternativa muy práctica y eficiente para ahorrar tiempo y dinero respecto a los procesos de desalojo por ocupante precario.

Es así que cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, formulación del problema, justificación del estudio y objetivos del trabajo. En la segunda parte se abordara el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, con un diseño de estudio de teoría fundamentada, sustentando nuestro muestreo no probabilístico, caracterizando a los sujetos de estudio, explicando las técnicas e instrumentos de recolección de datos, indicando los métodos de análisis de datos y resaltando los aspectos éticos. Posteriormente se detallaran los resultados que permitirá arribar a las discusiones, conclusiones y recomendaciones, todo ello con el respaldo de las referencias y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

El autor

ÍNDICE

PÁGINA DEL JURADO.....	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....	v
PRESENTACIÓN.....	vi
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
I. INTRODUCCIÓN.....	12
1.1 Aproximación Temática.....	13
1.2 Marco Teórico.....	17
1.2.1 La competencia.....	17
1.2.1.1 Características de la competencia.....	18
1.2.1.2 Criterios para determinar la competencia.....	19
1.2.2 La posesión.....	24
1.2.2.1 Teoría subjetiva de la posesión.....	25
1.2.2.2 Teoría objetiva de la posesión.....	25
1.2.2.3 Modos de adquirir la posesión.....	26
1.2.2.4 Sucedáneos de la posesión.....	27
1.2.2.5 Clases de posesión.....	27
1.2.3 El precario en el IV Pleno Casatorio Civil.....	30
1.2.4 El precario en el Derecho Comparado.....	35
1.2.5 El desalojo.....	37
1.2.5.1 El desalojo en la Ley N°30201.....	40
1.2.5.2 El desalojo en el Decreto Legislativo N° 1177.....	42
1.2.6 Marco Histórico.....	50
1.2.7 Marco Filosófico.....	52
1.2.8 Marco Conceptual.....	54

1.3 Formulación del Problema.....	55
1.3.1 Problema General.....	55
1.3.2 Problema Específico.....	55
1.4 Justificación del estudio.....	56
1.4.1 Justificación teórica.....	56
1.4.2 Justificación Práctica.....	56
1.4.3 Justificación Metodológica.....	58
1.5 Objetivos y Supuestos de la Investigación.....	58
1.5.1 Objetivo General.....	58
1.5.2 Objetivos Específicos.....	58
1.5.3 Supuestos Jurídicos General.....	59
1.5.4 Supuestos Jurídicos Específicos.....	59
II. MÉTODO.....	60
2.1 Diseño de la Investigación.....	61
2.1.1 Enfoque de investigación.....	61
2.2.2. Tipo de investigación.....	62
2.2 Métodos de Muestreo.....	62
2.2.1 Escenarios del estudio.....	63
2.2.2 Caracterización de sujetos.....	63
2.2.3 Plan de análisis o trayectoria metodológica.....	64
2.3 Rigor Científico.....	65
2.3.1 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	66
2.3.2 Análisis interpretativo.....	67
2.3.3 Análisis argumentativo.....	68
2.4 Análisis Cualitativo de Datos.....	68
2.5 Aspectos Éticos.....	69
III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS.....	71
3.1 Resultado del análisis de las entrevista.....	72
3.2 Resultado del análisis documental.....	80

IV. DISCUSIÓN.....	84
V. CONCLUSIONES.....	89
VI. RECOMENDACIONES.....	91
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	93
ANEXOS.....	98

Resumen

En la presente tesis se ha tenido como objetivo general analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017, por ello, se ha tomado como muestreo no probabilístico por conveniencia a los Jueces Civiles, de Paz Letrado y Superiores especializados en materia de civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Asimismo ha sido una tesis de enfoque cualitativo con un tipo de estudio básico o pura, con un diseño de estudio de la teoría fundamentada y un nivel de análisis de datos explicativo. La técnica de análisis de datos fue la entrevista que se aplicó a 10 magistrados y secretarios legales en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, y tres análisis documental de dos artículos de opinión y un proyecto de Ley referentes a la materia y el instrumento de recolección de datos fue la guía de entrevista y la guía de análisis documental.

La conclusión a la que se llegó de la presente tesis fue que no existen criterios suficientes para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea competencia de los Juzgados Especializados en lo Civil, tal como lo establece el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo,, porque estos procesos no tienen complejidad probatoria al momento de resolver y el simple hecho de que no tengan cuantía, no es un criterio razonable para determinar su competencia, conforme ha sido señalado en el punto de las discusiones.

Las palabras clave: Desalojo, Competencia, Ocupante Precario, Posesión, Juzgados Especializados, Juzgados de Paz Letrado.

ABSTRACT

In the present thesis has been the general objective to analyze the criteria on the competition between the different eviction processes in the Superior Court of Justice of Lima in the year 2017, therefore, it has been taken as a non-probabilistic sampling for convenience to the Judges Civil, Peace Lawyer and Superiors specialized in civil matters of the Superior Court of Justice of Lima. Likewise, it has been a qualitative approach thesis with a basic or pure type of study, with a grounded theory study design and a level of explanatory data analysis. The technique of data analysis was the interview that was applied to 10 magistrates and legal secretaries in Civil Matters of the Superior Court of Justice of Lima, and three documentary analysis of two articles of opinion and a draft Law on the matter and the Data collection instrument was the interview guide and the document analysis guide.

The conclusion reached from the present thesis was that there are insufficient criteria for the eviction process by precarious occupant to be the competence of the Civil Specialized Courts, as established in article 547 ° of the Civil Procedure Code, in the third paragraph, because these processes do not have evidentiary complexity at the time of resolving and the simple fact that they do not have an amount, is not a reasonable criterion to determine their competence, as has been indicated in the point of the discussions.

The key words: Eviction, Competition, Precarious Occupant, Possession, Specialized Courts, Magistrates Courts.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA

La presente investigación desarrollará la competencia de los jueces respecto a los procesos de desalojo común (para efectos del presente trabajo consideramos así a los procesos de desalojo por falta de pago, por vencimiento de contrato y al desalojo *express* o con cláusula de allanamiento) y desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

El escenario actual de los procesos de desalojo es muy desalentador para quienes reclaman su derecho, es por ese motivo que la primera parte se ha tratado sobre la jurisdicción y la competencia, es decir, sobre el tema procesal de manera general.

Luego se ha explicado sobre el tema material, se ha hecho un breve recuento de la posesión y sus clases para luego desarrollar los procesos de desalojo en sí, desde diversos puntos de vista o teorías relacionadas al tema, haciendo un análisis minucioso respecto al proceso de desalojo por ocupante precario y qué implicancias tendría que este proceso sea conocidos por los jueces de paz letrados.

En el derecho comparado a diferencia de nuestra legislación, encontramos algunas ventajas normativas que deberán analizarse si es aplicable a nuestra realidad.

El punto de partida de la presente investigación, tiene como antecedentes algunos trabajos previos ya que el tema es muy discutido por diferentes juristas e investigadores del derecho.

Una gran parte de los expedientes que se tramitan en los Juzgados Especializados en lo Civil, versa sobre desalojo por ocupante precario.

Sin embargo, según nuestra legislación, existen otros tipos de desalojo, como el desalojo por falta de pago (hasta 50 URP) de acuerdo al artículo 546 del Código Procesal Civil que son tramitados en el Juzgados de Paz Letrado, el desalojo por vencimiento de contrato (hasta 50 URP) y el desalojo con cláusula de allanamiento, también conocidos por los Juzgados de Paz Letrado.

A pesar que todos los procesos de desalojo son tramitados en la vía sumarísima, existe una gran diferencia en el tiempo de ejecución de la misma, ya que los procesos de desalojo por ocupante precario que se inician en los Juzgados Especializados en lo Civil, son elevados a la Sala Superior si estos son apelados, pero si estos a su vez son objeto de un recurso de casación, puede llegar hasta la Sala Suprema. Es decir en comparación con el proceso de

desalojo por falta de pago (hasta 50 URP) u otros que se inician en los Juzgados de Paz Letrado, el proceso de desalojo por ocupante precario es más lento.

El objetivo de todos los procesos de desalojo es la restitución de la posesión a quien tiene los derechos; sin embargo, mientras que en un proceso de desalojo por falta de pago iniciado en un Juez de Paz Letrado, el demandante obtiene un fallo definitivo en un año, incluso con sentencia en segunda instancia; en un desalojo por ocupante precario un fallo, que puede llegar hasta casación, puede demorar más de cuatro años.

Las críticas a los que se oponen a que los procesos de desalojo por ocupante precario deben ser conocidos por los jueces de Paz Letrados, vienen fundamentadas en la complejidad probatoria que significa solucionar dicha controversia; sin embargo, a nuestro parecer, el IV Pleno Casatorio Civil estableció claramente cuáles son los supuestos para incurrir en precario, no existiendo justificación para que el competente sea un Juez Civil.

Lamentablemente, las normas así como sirven para solucionar conflictos, muchas veces también son utilizadas con el fin de aprovecharse de la flexibilidad que nos otorga, pese a que en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece que uno de los principios rectores en la administración de justicia, es la celeridad procesal.

Trabajos Previos o Antecedentes

Los trabajos previos son las investigaciones realizadas con anterioridad respecto al tema. Baena (2013) señala que los antecedentes son “(...) los mecanismos que nos permite enriquecer la investigación, así como saber las formalidades metodológicas de su trabajo.”(p.76).

Antecedentes Nacionales

Meneses (2015) en su investigación para obtener el título profesional de abogada “*Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho*”. El objetivo general de dicha investigación fue analizar el proceso de desalojo por ocupante precario en los Juzgados Civiles de San Juan de Lurigancho (p.19). La investigación fue de tipo básica y aplicada, en el contexto del paradigma cualitativo, tuvo un diseño de estudio de casos, siendo el fin, examinar los expedientes sobre dicho proceso. Concluyó que:

[...]Algunas de las causas del retraso del proceso de desalojo por ocupante precario en los Juzgados civiles son: La deficiencia en la actuación del Juez, del secretario, de la persona encargada del archivo, del notificador, de los abogados de las partes. Otro factor de retraso es el cambio constante de magistrados y secretarios, así como la redistribución, la mudanza de lugar, el desbalance que existe en la distribución de materiales y la falta de personal por juzgado.

El retraso (...) afecta la posesión inmediata y de esa forma afecta directamente el derecho de usar y disfrutar de la persona vencedora en el proceso. De la misma forma se afectan los principios procesales y también que no se cumplen los deberes que tiene el Juez como director del proceso. (p.43)

Inga (2013) en su trabajo de investigación para obtener su título de abogada "*La procedencia del desalojo frente a la edificación en suelo ajeno*" tuvo como objetivo general determinar si es adecuado que el ordenamiento jurídico admita la acumulación entre los procesos de desalojo por precario y acceso al proceso de desalojo por ocupante precario con la figura de acceso como pretensión accesoria, con la finalidad de lograr que el invasor que edifique en suelo ajeno desocupe el inmueble (p.16). La investigación fue de tipo básica y aplicada, en el contexto del paradigma cualitativo, tuvo un diseño no experimental y en cuanto a su temporalidad longitudinal, es decir, no se hace variar intencionalmente las variables. La conclusión a la que llegó fue:

[...] de conformidad al artículo 943° del Código Civil el dueño del suelo podrá elegir por hacer suyo lo edificado, como regla y solo cuando dicha edificación la misma que correrá a cargo del invasor constructor de mala fe. Por lo que para efectos de la presente tesis este articulado solo podría ser aplicado en la medida que el dueño del suelo optare por hacer suyo lo edificado y por tanto demande desalojo por precario.(p.149)

Antecedentes Internacionales

Leguizamón (2014) en su trabajo de grado para optar por el título de grado titulado "*El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*" tuvo como objetivo general analizar cómo opera el proceso de desalojo respecto del contrato de arrendamiento en Colombia (p.08). El enfoque de la investigación fue cualitativo y tuvo un diseño no experimental. La conclusión a la que llegó fue:

[...] el proceso de desalojo dentro del sistema en el contrato jurídico colombiano privilegia al tenedor del inmueble, es decir, el arrendatario sobre los derechos que pueda tener el propietario (arrendador), ya que en el sistema jurídico estadounidense el derecho de propiedad es más respetado y el tenedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho sin la contraprestación convenida en el contrato [...] (p.46)

Gómez (2018) en su tesis para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales y los títulos profesionales de abogado y notario denominada: “La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación Guatemalteca” tuvo como objeto de estudio el Juicio Sumario de desocupación y desahucio, su aplicación, el tiempo y los recursos son usados como una herramienta de retraso. (p. i)

En su mencionada investigación llegó a la siguiente conclusión:

La universidad de San Carlos de Guatemala, debe hacer una proposición de iniciativa de Ley, que reforme el procedimiento de juicio sumario a fin de hacerlo más ágil. De manera que el organismo judicial cree Juzgados específicos, con personal especializado para que resuelvan los casos de desahucio y desocupación como los que existen en los Estados Unidos, específicamente en el Estado de Luisiana, a los que se les llama “Juzgados de Paz”. (p.115)

Alarcón (2013) en su tesis para obtener el grado de máster denominada “Transformaciones urbanas en Chile, dinámicas en la formación de nuevas piezas urbanas en torno a conjuntos de vivienda social. Área Metropolitana de Concepción, 1953-2012” tiene como objetivo general caracterizar y evaluar los procesos de crecimiento de “nuevas piezas urbanas” y sus respectivos tejidos (p. 5).

Este tema de sobrepoblación tiene que ver mucho con el estado en el cual habitan las personas, es así que llega a conclusión que “los grupos de vivienda social actúan como colonizadores del suelo, de dicha forma permiten la implantación sucesiva de crecimientos en su alrededor, formando piezas urbanas complejas determinadas por las características del conjunto primigenio” (p.68)

Esta investigación llevada a cabo en Chile, demuestra que además de los motivos que vamos a desarrollar en la presente tesis, existen otros, como el crecimiento de la población en las zonas urbanas, surgiendo la informalidad en la propiedad, y en consecuencia, los casos de posesión ilegítima y precaria.

1.2 MARCO TEÓRICO

El marco teórico es la "manifestación de teorías que sirven para explicar los antecedentes, es decir, para tener un sustento en el cual basarnos y también sirve para interpretar los resultados". (Baena, 2013, p.112)

Las teorías relacionadas al tema son las fuentes que van a ser el sostén de nuestra investigación.

1.2.1 La competencia

Para poder determinar que es la competencia es necesario saber que se entiende por jurisdicción. "La jurisdicción es el poder que emana del Estado y es delegado a determinadas personas con el fin de administrar justicia. La potestad jurisdiccional entonces es atribuida en virtud de la Constitución para lograr una adecuada actuación al caso concreto" (Rosenberg, 1955, p.46).

Esa potestad jurisdiccional que otorga el Estado no puede ejercerse en cualquier momento ni lugar. Es justamente la competencia que va a delimitar el ejercicio válido de dicha potestad.

En este sentido, dicha potestad jurisdiccional no puede ir más allá de la competencia que se le otorga y este campo está determinado por una serie de juicios que tienen que ver con la materia, la cuantía, el territorio, el grado y turno.

Entonces, hablar de potestad jurisdiccional no es lo mismo que hablar de competencia.

Para Priori, la competencia es:

[...] la aptitud que tiene los magistrados para ejercer válidamente la potestad jurisdiccional, la misma que está definida en virtud de determinados ámbitos que la ley se encarga de establecer. De modo que, la competencia es un presupuesto de validez de la relación jurídica procesal. En consecuencia, como lógica de lo anterior, todo acto realizado por un juez incompetente será nulo. (2004, p.39)

Las personas encargadas de ejercer justicia vía judicial son los jueces, pero “cada uno tiene una tarea específica debidamente establecida, por lo tanto, mientras que la potestad jurisdiccional es la facultad para administrar justicia, la competencia es la capacidad de poner en práctica dicha potestad” (Hinostroza, 2012, p.93).

En ese mismo sentido, la jurisprudencia¹ se ha pronunciado respecto a la competencia, considerando que la competencia es un instituto procesal para hacer más efectivo la administración de justicia, y esta nace a partir de la necesidad de distribuir el poder jurisdiccional en beneficio de la población. Es falso mencionar que la competencia forma una parte de la jurisdicción, puesto que un juez cuando es competente en determinados ámbitos, su jurisdicción lo ejerce a plenitud.

La competencia se encuentre recogida en el artículo 5 de nuestro Código Procesal Civil y “contiene diversas reglas las mismas que establecen a cual juez le debe ser invocada un conflicto o incertidumbre jurídica” (Carnelutti, 1959, p.209).

1.2.1.1 Características de la competencia

Legalidad

La competencia es establecida por ley y se determina por la situación de hecho en el instante de la interposición de la demanda.

Esta característica tiene una excepción, si se quiere llamar así y es la competencia por razón de turno, puesto que está determinado por una resolución interna del Poder Judicial y no mediante una ley.

Orden público.

La competencia tiene que ver con el orden público, dado que los argumentos para delimitarla y asignarla se funda en un interés colectivo. Es decir, no puede determinarse la competencia de tal o cual juez en base a intereses particulares.

Improrrogabilidad

La competencia, como mencionamos anteriormente, está establecida por ley, por lo tanto las partes al momento de acudir al órgano jurisdiccional tienen que adecuarse a las reglas ya establecidas.

¹Casación N° 2705-2007, 2008

Respecto a esta característica existe una excepción, que es respecto al criterio de territorialidad, esta si se puede prorrogar salvo cuando la misma norma establezca expresamente el carácter de improrrogabilidad, por citar un ejemplo, el artículo 19 del Código Procesal Civil establece que todas las materias sucesorias son improrrogables, en dichos casos, las partes se acogerán a la competencia del Juez que el Código Procesal Civil establezca.

Noción

Esta característica tiene que ver con el Principio del Juez Natural, es decir, que una vez establecida la competencia a un determinado órgano jurisdiccional, determinada la competencia, esta no puede ser variada por más que las circunstancias de hecho o de derecho varíen durante el transcurso del proceso. El sustento de esta característica es mantener siempre la imparcialidad de los jueces.

El momento para determinar la competencia a nuestro parecer, se da con la interposición de la demanda y no con el emplazamiento como mencionan algunos juristas. El fundamento es porque se debe tener en cuenta la imparcialidad del Juez. Una vez interpuesta la demanda y está calificada, no puede esperarse a que se emplace al demandado para que recién un Juez sea el competente para dicho proceso. Es muy diferente si la parte demandada deduce excepción o en todo caso una contienda de competencia.

1.2.1.2 Criterios para determinar la competencia

Competencia por razón de la materia

La competencia por razón de la materia o también denominada competencia objetiva se encuentran establecidas en nuestro Código Procesal Civil en el artículo 9: “La competencia por razón de la materia se determina por la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones que la regulan”.

La competencia objetiva establece cual es el órgano jurisdiccional competente para conocer los proceso en la primera instancia, esto es, dentro de los tribunales de primer grado” (Escudero, 2015, p.22). En España por ejemplo los Juzgados Mercantiles conocerán las cuestiones mercantiles, de acuerdo al artículo 86 de la LOPJ (Ley 8/2003 de 09 de julio).

La competencia por materia se determina en función a la pretensión que plantea el actor. Carnelutti (1960) señala que la competencia “tiene que ver con el modo de ver el litigio” (p.311). Por ejemplo, si plantea una demanda de desalojo por ocupante precario, la competencia por razón de la materia será a un Juez Civil. En este criterio de competencia tiene que analizarse el *petitum* (es el contenido del petitorio en concreto) y la *causa petendi* (en español es la causa de pedir) que son los hechos que dan inicio para iniciar un juicio).

En el Perú, actualmente, existen muchos Juzgados Especializados en diversas materias (penal, civil, familia, laboral, contencioso administrativo, tránsito, etc.)

Cada uno de ellos tienen a cargo diferentes procesos de su especialidad tal y como lo establece los artículos 46° y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

En aquellos lugares donde no existe un Juzgado Especializado, deberá existir al menos un Juzgado Mixto, estos juzgados conocen de diferentes materias en el mismo nivel de competencia que un Juzgado Especializado.

El artículo 49° de la LOPJ, menciona:

Artículo 49. Competencia de los Juzgados Civiles

Los Juzgados Civiles conocen:

- 1.- De los asuntos en materia civil, que no sean de competencia de otros Juzgados Especializados,
- 2.- De las acciones de amparo;
- 3.- De los asuntos que les corresponden a los Juzgados de Familia, de Trabajo y Agrario, en los lugares que no existan estos;
- 4.- De los asuntos civiles contra el Estado, en las sedes de los Distritos Judiciales;
- 5.- En grado de apelación los asuntos civiles de su competencia que resuelven los Juzgados de Paz Letrado; y,
- 6.- De los demás asuntos que les corresponda conforme a ley.

La Ley Orgánica del Poder Judicial establece a grandes rasgos hasta donde debe determinarse la competencia, es en el Código Procesal donde específicamente establece que materias deben ser competencia de los Juzgados Civiles.

En este punto no hallamos ninguna incompatibilidad o propuesta de modificación, si nuestro tema materia de tesis se llegue a concretar.

Ahora revisaremos que menciona dicha Ley Orgánica respecto a la competencia de los Juzgados de Paz Letrado, y es en el artículo 57 que menciona:

Artículo 57.- Competencia de los Juzgados de Paz Letrados

Los Juzgados de Paz Letrados conocen:

En materia civil:

1.- De las acciones derivadas de actos o contratos civiles o comerciales, inclusive las acciones interdictales, posesorias o de propiedad de bienes muebles o inmuebles, siempre que estén dentro de la cuantía señalada por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

2.- De las acciones de desahucio y de aviso de despedida conforme a la cuantía que establece el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial. [...]

Este último inciso cuando se refiere a desahucio, nos quiere decir desalojo, pues está claro que la Ley Orgánica del Poder Judicial aun ha quedado con conceptos antiguos, sin embargo, eso no es obstáculo para decir que el proceso de desalojo por ser de tutela urgente, se le concedió a los Juzgados de Paz Letrado, excepto, cuando la cuantía supere un monto establecido por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, que ahora es de 50 URP.

En ningún momento este tipo de proceso (desalojo) se le concedió a los Juzgados Especializados.

Si analizamos el inciso 2 del artículo 57° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, podemos darnos cuenta que la intención del legislador al mencionar la cuantía, era otorgarle los procesos de desalojo hasta un monto determinado, tal como ha ocurrido en los procesos que cuentan con montos dinerarios, como la indemnización, la obligación de dar suma de dinero, etc.; mas en ningún momento se refería a los procesos que no tengan cuantía como es el caso de desalojo por ocupante precario, en consecuencia , al no existir –al menos en

esta Ley Orgánica- una mención explícita que nos conlleve a decir que los procesos de desalojo por ocupante precario(sin cuantía) es de competencia exclusiva de los Juzgados Especializados, debería interpretarse que los procesos de desalojo en general (hasta donde permita la cuantía establecida) , es de competencia de los Jueces de Paz Letrado.

Respecto a este punto podemos decir que no es necesario realizarse ninguna modificación en la presente Ley Orgánica, solamente sería materia de modificación nuestro Código Procesal Civil.

Competencia por razón de Grado o Función

Una vez iniciado el proceso, varios órganos están llamados a conocerlo en diferentes etapas.

La competencia funcional, como su mismo nombre le dice, divide las funciones de cada órgano jurisdiccional en etapas determinadas (primera instancia, segunda instancia, casación), es decir, “la competencia le corresponde a determinado órgano jurisdiccional en virtud de la etapa en que se encuentre el proceso”.(Ortells, 2002,p.247)

En ese mismo sentido Rocco (1983) refiere que “la competencia funcional consiste cuando varios órganos jurisdiccionales son llamados conocer una litis en estadios diferentes” (p.70).

La competencia funcional vertical otorga al *juez a quo* el conocimiento de una materia en primera instancia y al *juez ad quem*, el conocimiento en segundo instancia.

Actualmente la competencia por función se divide en:

- a) Juzgados de Paz
- b) Juzgado de Paz Letrado
- c) Juzgado Especializado o mixto
- d) Corte Superior de cada Distrito Judicial
- e) Corte Suprema de la República

La presente tesis aborda el tema de la competencia por función del proceso de desalojo. En esta oportunidad nuestra legislación procesal les ha asignado la competencia al Juzgado de

Paz Letrado, los procesos de desalojo por falta de pago hasta la cuantía de renta mensual de 50 URP (competencia por cuantía) y a los procesos de desalojo por ocupante precario, los Juzgados Especializados.

Sin embargo como bien sabemos, nuestro actual Código Civil y Procesal Civil, fueron publicados en 1984. Desde dicha fecha hasta la actualidad se han identificado muchos vacíos y deficiencias normativas ya resueltos como es en el caso del desalojo por ocupante precario.

El IV Pleno Casatorio establece cuáles serán los criterios para considerar precario a un poseedor.

Mi aporte viene en el sentido de que debe existir una modificatoria legislativa al artículo 547° del Código Procesal Civil, y otorgarle la facultad de conocer los procesos de desalojo por ocupante precario a los Juzgados de Paz Letrado teniendo en cuenta que en la actualidad ya no existe mayor complejidad probatoria al momento de tomar la decisión de dicho proceso, como si lo había antes de publicado el IV Pleno Casatorio Civil.

Las ventajas que obtendríamos si se logra modificar dicho artículo es que los procesos de desalojo por ocupante precario ya no podrían ir hasta Casación, por lo tanto, la satisfacción del interés del demandante quedaría satisfecho en menos tiempo.

Actualmente la primera instancia es el Juez Civil, en apelación es elevado a la Sala Civil de la Corte Superior (segunda instancia), el mismo que confirmara (no halla errores en la sentencia), revocara (cuando existen errores *in iudicando*, es decir cuando exista errores de hecho o de derecho en el objeto mismo de la decisión), o anulará (error *in procedendo*, es decir, un error externo o interno para tomar la decisión). Pero todo eso no acaba ahí, las partes pueden presentar un recurso extraordinario de casación, muchas veces con el solo fin de seguir dilatando la ejecución de la sentencia, de esa forma sacar provecho al máximo del inmueble en cuestión.

Competencia por razón de la cuantía

La legislación señala que cuando la cuantía de la renta mensual de la pretensión de desalojo por falta de pago sea hasta 50 URP, son competentes los Juzgados de Paz Letrado, cuando supere este monto, son competentes los Jueces Civiles.

Actualmente el valor de la U.R.P es de 415 (10% de la UIT) y multiplicado por 50 resulta 20750 nuevos soles. En la práctica es poco probable hallar un proceso de desalojo por falta de pago en los Juzgados Civiles, ya que los centros comerciales que mayormente pagan esta renta mensual, prefieren el arbitraje a un proceso judicial.

Por lo tanto, este extremo del artículo ha quedado en desuso y es necesaria también una modificatoria legislativa en ese extremo.

Competencia por razón de territorio

Este criterio de competencia es muy extenso y muy discutido en la actualidad. No nos vamos a detener en este punto, ya que para no es necesario a fin de determinar nuestros objetivos propuestos.

Es necesario mencionar que este criterio es el único prorrogable. Aquí existe una competencia relativa. Por regla general, la demanda se deberá interponer en el domicilio del demandado, sin embargo, será a elección del demandante. Este criterio de competencia también es convencional, pudiendo las partes pactar en su contrato a que jurisdicción se van a someter en caso de que exista una litis.

De existir conflicto de competencia negativa o positivo de órganos jurisdiccionales de distintas Cortes Superiores, el competente para tramitarlo es la Corte Suprema, sin embargo, si son dos órganos jurisdiccionales de la misma Corte Superior, el competente para resolver este conflicto de competencia es la Sala Superior de dicha Corte.

1.2.2 La posesión

En el derecho romano, “la posesión era el hecho de retener materialmente una cosa corporal, con la voluntad de poseerla y disponer, como lo haría un propietario” (Petit, 1993, p.233)².

² Traducido de la novena edición francesa por don José Fernández Gonzales

A diferencia del modelo romano, el modelo jurídico germánico era más colectivista. Tenían dos fundamentos básicos: el primero de ellos, el “*Gewere*”, entendido como el acto público de guardar, retener o vigilar algún bien, y el segundo es que tenían una marcada posición respecto de lo que significaba bienes muebles e inmuebles, esto con la finalidad de otorgar a cada quien la propiedad. Por ejemplo la tierra que era un bien mueble le correspondía a los grupos, y los bienes muebles como las armas, le correspondían a cada individuo.

Dos teorías clásicas sobre la posesión son la teoría objetiva y la teoría subjetiva de la posesión.

1.2.2.1 Teoría subjetiva de la posesión

Esta teoría fue defendida por Savigny y argumentaba que la posesión tenía que tener dos elementos: el *animus* y el *corpus*.

El *animus* es el elemento espiritual, entendido como la voluntad de poseer el bien para sí y no para otro, mientras que el *corpus* es el elemento material entendido como es la tenencia inmediata de la cosa y oponerla ante terceros. “El *corpus* no es la aprehensión físico material, pero no rígida, sino con la posibilidad de actuar y disponer de la cosa.” (Hernández, 1980, p.63).

Por ejemplo, un arrendatario no podía ser poseedor porque solo contaba con el *corpus*, mas no con el *animus*. A ellos se les denominaba tenedor.

A quien si consideraba poseedor era a un ladrón, porque tenía el *animus*, quería el bien para sí aun no siendo suyo y el *corpus*, el contacto con la cosa.

1.2.2.2 Teoría objetiva de la posesión

Esta teoría estuvo representada por Ihering, un jurista influyente en Alemania, mencionaba que para que exista la posesión no es necesario que exista el *animus* y el *corpus* como explicaba Savigny, puesto que en el *corpus* toma cuerpo la voluntad de poseer , es decir el *animus*. Para Ihering la posesión no era otra cosa más que la propiedad a la defensiva.

Ihering citado por Avendaño (1990) menciona que “para asegurar la propiedad es necesario que la sola exterioridad, es decir la posesión, esté respetada y protegida; para eso existen las acciones posesorias.”(p.114)

Esta teoría menciona que como ya no es relevante estudiar el *animus*, la línea divisoria para hablar de posesión viene dada por la *causa possessionis*, que será determinado de acuerdo al ordenamiento jurídico.

A diferencia de la teoría de Savigny, aquí no se considera poseedor a un ladrón, sino tenedor. El tenedor tiene un bien pero no lo posee por disposición legal.

Según el artículo 896 de nuestro Código Civil, la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Esos poderes son el usar (servirse del bien), disfrutar (aprovecharse económicamente), disponer (enajenar, vender) y reivindicar (recuperar el bien), estos dos últimos poderes son exclusivamente de la propiedad.

1.2.2.3 Modos de adquirir la posesión

Pese a que nuestra norma no señala los modos de adquirir la posesión, aquí ensayaremos cuales son:

Unilateralmente

Es unilateralmente cuando la adquisición de la posesión solo depende la voluntad de una sola parte, es decir, no es recipiticio. Dentro de ello tenemos:

La apropiación: es decir la aprehensión física del bien y que puede estar en la naturaleza.

Res nullius que en español significa cosa de nadie.

Tomar bien que les pertenece a otros, por ejemplo un robo, en este caso es una adquisición ilícita.

Bienes abandonados que constituye una forma de adquisición lícita. Cuando son bienes abandonados involuntariamente se les denomina bienes perdidos (art. 932 C.C)

Bilateralmente

Es bilateral porque tiene que existir al menos dos manifestaciones de voluntad. Esa entrega de un bien de un sujeto a otro se denomina la tradición o *traditio*.

Dicha entrega puede ser:

a) Por el propietario, es decir, por quien tiene el título de dominio sobre dicha cosa, en todo caso por una persona que actué en su nombre (representante) con un poder específico para arrendar un bien.

b) Persona distinta al propietario, en este caso, no existe ninguna autorización del propietario y no está permitido por la ley. Excepto, cuando exista algún administrador o tercero facultado para hacer entrega de la posesión, empero, si no tiene ningún documento para transmitir la posesión, estamos frente a una posesión ilícita, ilegítima o inválida.

1.2.2.4 Sucesión de la posesión

"Los sucesión de la posesión se trata de supuestos donde el estado de posesión cambia, cuyo efecto inmediato es el haberse producido o no la tradición o entrega del bien". (Lama, 2008, p.51)

Existen dos supuestos: el *traditio brevi manu* y el *constitutum possessionis*

El primero se entiende cuando una persona que tiene la posesión, adquiere el mismo bien en virtud de un título diferente. Va incrementando sus derechos. El clásico ejemplo es la compra de un inmueble de un bien que tiene el arrendatario. Pasa del título de arrendamiento a la compra-venta, es decir, con la *traditio brevi manu*, ya no es necesario la devolución del bien para ser entregado nuevamente.

Por el *constitutum possessionis* lo contrario a lo anterior. Aquí los derechos descienden. Por ejemplo un propietario que vende su bien y queda como arrendatario, ya no es necesaria la *traditio*.

1.2.2.5 Clases de posesión

Posesión legítima: Este tipo de posesión se da cuando todo está de acuerdo a ley, es decir, cuando el poseedor hace uso de ese derecho sin contravenir a las normas. Por ejemplo una persona que posee un bien en virtud de un contrato de arrendamiento.

Este tipo de posesión es la requerida por todos, sin embargo, como en una sociedad siempre van a existir los conflictos, siendo inevitable. Dichos conflictos deben regularse guardando por los derechos del propietario, administrador, arrendador, o quien tenga el derecho para ceder legítimamente la posesión.

Posesión ilegítima: Se da cuando la posesión no está de acuerdo a ley, es decir, cuando se posee un bien contraviniendo el ordenamiento jurídico.

Este tipo de posesión a su vez se sub-clasifica en posesión de buena fe y de mala fe.

Sera posesión de buena fe cuando por error o ignorancia se cree poseer de buena fe. Sera error de hecho cuando se cree que el que transfirió la posesión está legitimado para hacerlo y de derecho, cuando se cree que el título es válido.

Será de mala fe con título cuando a sabiendas que dicho título carece de validez, adquiere la posesión , y será de mala fe sin título cuando no exista ningún documento (ni valido, ni invalido) que ampare su posesión, por ejemplo la usurpación.

Posesión mediata: Es aquel que confiere el título al poseedor inmediato. No está en contacto con el bien. No posee el corpus, pero si el *animus*.

Posesión inmediata: Es aquel que posee en virtud de un título. Es el que está en contacto directo con el bien. Este tipo de posición, junto a la posesión mediata, está clasificado con un criterio de contacto con el bien.

Respecto a la posesión mediata e inmediata Fuenteseca menciona:

En mi opinión, uno de los aspectos que contribuye a aclarar en gran medida el tema de la posesión mediata e inmediata es la idea de la división de la posesión en funciones. Bastantes autores alemanes y algún autor suizo mantienen esa posibilidad, reconociendo que las clases de posesión dependen de la función y admitiendo, especialmente, la figura del arrendatario dentro de una de las funciones que cumple la posesión. (2013, p.125)

Lo que nos quiere decir, es que una gran mayoría de autores, considera que para entender bien la clasificación de la posesión, debemos analizarlo desde el punto de vista de las funciones de la posesión.

La función de esta clasificación de la posesión mayormente se ve en los contratos de arrendamiento, donde el arrendador se convierte en el poseedor mediato y el arrendatario en el poseedor inmediato.

Posesión precaria. El tema que nos aborda en la presente tesis es justamente sobre el desalojo por ocupante precario.

De lo estudiado anteriormente concluimos que la posesión precaria es ilegítima (porque no está de acuerdo a ley), de mala fe y sin título.

En este punto queremos agregar que el precario puede producirse por dos motivos:

1) Cuando hay ausencia absoluta de cualquier título que justifica la posesión, es decir, puede ser un invasor, usurpador, etc.

2) Cuando el título por el que su posesión se justificaba, ha fenecido. En este punto, el precario proviene muchas veces del contrato de arrendamiento, ya al término de este y previo requerimiento de devolución, el poseedor legítimo, se convierte en poseedor ilegítimo porque dicho contrato ya no le ampara, sin título, puesto que el contrato de arrendamiento ya no surge ningún efecto desde el requerimiento, y de mala fe, puesto que el poseedor a sabiendas que dicho inmueble debe devolverlo a quien le corresponde, no lo hace.

Dicha posesión está regulada en el artículo 911 de nuestro Código Civil. Ese artículo fue recogido del artículo 80 del Proyecto de Lucrecia Von Humboldt (Arias, 2011, p.123).

Asimismo, Lama (2007), señala:

No estoy de acuerdo con el decir que el artículo N° 911 del Código Civil no tiene sustento, más bien por el contrario, la vasta experiencia judicial en materia de acciones restitutorias de la posesión tales como el desalojo, originados en el déficit de viviendas, el crecimiento distorsionado de las ciudades y las graves dificultades económicas que atraviesan grandes sectores sociales del país, nos induce a apreciar la necesidad de una regulación normativa sobre aquella variedad de posesión que se ejerce perjudicando directamente el derecho del titular del bien, esto es, de su propietario; mucho más si en nuestro país, la jurisprudencia, que si bien ha evolucionado en términos generales en forma positiva, empero, ha sido muchas veces contradictoria. En consecuencia se puede afirmar que con la mencionada regulación normativa, se ha proporcionado al propietario de un predio una mejor posibilidad de lograr la restitución de la posesión del mismo, vía la acción del desalojo, de quien lo conduce sin que le asista derecho alguno para ello. (p.29)

El Código de Procedimientos Civiles de 1912 en su artículo 970 regulaba a este proceso como desahucio que literalmente señalaba:

Se da la acción de desahucio para recuperar bienes sujetos en los casos de los artículos 1002, 1006 y 1174 del Código Civil, sin ser necesario de previo juicio en que se declare el comiso o la conclusión o pérdida de la enfiteusis o de las servidumbres mencionadas. Existe también

acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión.

Es así, que en esa época, existía diversa jurisprudencia muy variada, por lo que urgía modificar dicho artículo.

En ese tiempo se encontraba vigente el Código Civil de 1852, y en su artículo 452° establecía que la posesión era la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí.

Podemos decir que con este Código, prevalecía la teoría de Savigny, es decir, que tenía que concurrir el *corpus* y el *animus* para que exista la posesión.

Luego, en el Código Civil de 1936 en su artículo 824° mencionaba que el poseedor es el que ejerce de hecho, los poderes inherentes a la propiedad, es así que nuestra legislación hasta ahora se inclinó por la teoría objetiva de la posesión.

1.2.3 El precario en el IV Pleno Casatorio Civil

El cuarto Pleno Casatorio Civil nos aclaró el panorama respecto a la posesión precario, sin embargo, hay algunas cosas que aún deben mejorar con el fin de brindar mayor seguridad jurídica.

Cabe aclarar que la posesión clandestina (quien posee ocultamente e ingreso a escondidas de su titular) y la posesión violenta (posesión que emplea la violencia para ingresar al bien y puede ser publica), no generan la posesión precaria, puesto que solo puede exigir su restitución quien voluntariamente la entrego. Para estos casos existen las defensas posesorias y los interdictos.

Las reglas vinculantes que establece este cuarto pleno son:

El precario se da cuando el titular del derecho de posesión entrega gratuitamente, ya sea por motivos humanitarios, amistad, etcétera, sin fijar un plazo para su devolución. Solo el titular que concedió el derecho puede en cualquier momento exigir su devolución. A partir del momento que solicita la devolución, el poseedor inmediato se convierte en precario.

El título no es exclusivamente el título de propiedad, sino cualquier documento que justifique la posesión del demandado.

La legitimación para obrar activa le corresponde al propietario, al administrador y a todo aquel que demuestre tener derecho de restitución.

Este importante precedente vinculante dejó sentados los criterios en los que se incurre en precario, y son los siguientes:

Los supuestos de posesión precaria son:

- 1) En los casos de resolución extrajudicial de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, El juez solo verificara que se cumplió con la formalidad de resolución prevista por ley o por las partes en el contrato. Si el juez advierte que es complejo, declarara infundada la demanda, más no improcedente.

En cuanto a este criterio, el artículo 1429° de nuestro Código Civil está referido a la resolución de pleno derecho de un contrato con prestaciones recíprocas, la parte perjudicada podrá requerir mediante carta notarial para que cumpla con su prestación o contraprestación en un plazo no mayor de quince días, bajo apercibimiento de que el contrato quede resuelto de pleno derecho. El Juez de un proceso de desalojo por ocupante precario solo se avocara a verificar que se cumplió con el envío de la carta notarial con el respectivo apercibimiento, y que haya pasado el plazo concedido. En ese caso, una vez transcurrido el plazo y no habiendo cumplido con el requerimiento, es un caso de precario. Respecto al artículo 1430° del Código Civil a diferencia del artículo anterior, las partes convienen incluir una cláusula resolutoria expresa en el mismo contrato, y ante el incumplimiento de cualquier prestación, solo bastara con la comunicación expresa que la parte afectada se hace valer de dicha cláusula para que quede resuelto el contrato. En este caso, el Juez verificara que existe dicha cláusula en el contrato, que se incumplió la prestación y que fue comunicado que se hacía valer de dicha cláusula. A partir de la comunicación escrita, surge el caso de precario.

- 2) En el supuesto del artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el aviso (carta notarial) de devolución, se pone fin al contrato. No constituye caso de desalojo por ocupante precario el supuesto contenido en el artículo 1700 del Código Civil, puesto que se presume la continuación del contrato hasta cuando se solicite la devolución, fecho eso, el poseedor se convierte en precario.

Es necesario acotar que de acuerdo al artículo 1704° del Código Civil el arrendador una vez vencido el contrato o enviado el aviso de conclusión del arrendamiento, tiene derecho

a exigir su devolución. Sin embargo, no está claro si el proceso de desalojo debe ser por la causal de vencimiento de contrato o de precario.

Antes de la publicación del IV Pleno Casatorio Civil, muchos coincidían en que la causal correcta debería ser el vencimiento de contrato. Ahora luego de publicado dicho precedente han surgido muchos problemas que se mencionan a continuación.

Por un lado están los que defienden la tesis que una vez vencido el contrato, y con el requerimiento de devolución, el arrendatario se convierte en precario. El fundamento es que con la comunicación expresa de devolución, el arrendador pone de manifiesto su voluntad de dar por terminada su relación contractual, en consecuencia, al no existir ningún documento que ampare la posesión del arrendatario, incurre en la causal de precario por fenecimiento del título.

La otra teoría argumenta que este punto de precedente en comentario, debe interpretarse dentro del marco de un proceso iniciado por la causal de ocupante precario, es decir, si es que el demandante hubiese incoado una demanda por dicha causal. Además mencionan que el Pleno establece la necesidad de un requerimiento previo para la procedencia del desalojo por ocupante precario, sin embargo, en ningún punto se ha establecido que únicamente pueda demandarse el desalojo por la causal de ocupante precario, aun cuando exista un contrato de arrendamiento en virtud del cual la parte emplazada viene ocupando el bien, sino lo que se busca es amparar el derecho del demandante ante una posible alegación del demandado sobre la existencia de un contrato como supuesto título que justificaría su posesión.

Y aunque parezca menor, esta discusión no sería tan profunda ni polémica, si el precario se iniciaría en Paz Letrado. La consecuencia de dichas discusiones termina afectando a los litigantes.

- 3) Si el juez advirtiera la invalidez del título, solo se pronunciara al respecto en la parte considerativa de la sentencia y declarara fundada o infundada la demanda solo respecto del desalojo.

Este criterio ha sido modificado por el IX Pleno Casatorio Civil recaído en la casación N° 4442-2915 Moquegua, en el punto 8 de los considerandos vinculantes y ha quedado de la siguiente manera:

Se modifica el precedente vinculante contenido en el inciso 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto del dos mil doce, debiendo entenderse en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del

Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarara dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y adicionalmente, declarara fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

Antes de la publicación del IX Pleno, si el juez advertía la invalidez de un título, solo debería pronunciarse en los considerandos de la sentencia, mas no en la parte resolutive. El fallo solo debía ir en el sentido de declarar fundada o infundado la demanda solo respecto al desalojo.

Con el nuevo Pleno, se le otorga una obligación al Juez del proceso de desalojo. Dicho deber es, que de advertir la invalidez absoluta y evidente del título, deberá hacer uso del artículo 220° del Código Civil que menciona que la nulidad a que se refiere el artículo 219° del Código Civil, puede ser declarada de oficio por el Juez cuando resulte manifiesta. Para muchos y también para nosotros, es una carga que se le está imponiendo a procesos de tutela urgente.

Pero no parece ser lo que todos imaginamos, no se va a determinar la validez o no de un título que naturalmente debe determinarse en un proceso de conocimiento de nulidad de acto jurídico, y aquí está la explicación.

El juez solo hará uso de la facultad contenida en el artículo 220° del Código Civil solo en los casos que el título adolezca de **invalidez evidente y absoluta**.

La nulidad manifiesta es inmediatamente perceptible, irrefutable y fácil de detectar y se extiende a todas las causales de nulidad del artículo 219 del Código Civil.

En consecuencia, de existir alguna duda si el acto jurídico adolece de nulidad, el Juez solo hará un análisis en la parte considerativa, dejando a salvo el derecho de la parte de hacer valer su pretensión vía acción.

Este aporte para la presente investigación se fundamenta en el sentido que una de las oposiciones para que el desalojo por ocupante precario lo conozcan los Jueces de Paz Letrados, viene en el sentido de que existe un análisis más a fondo en casos de nulidad manifiesta de un título; sin embargo, a nuestro criterio, tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado son capaces de advertir tal nulidad evidente y absoluta; por lo tanto, no habría lugar a este argumento.

Sería ilógico si un demandado de desalojo por ocupante precario, presenta un contrato de arrendamiento vigente pero falso, y de esa forma justifica su posesión, y de esa forma declaran infundada la demanda de desalojo por ocupante precario. Consideramos que aunque se crea que se vuelve complejo un proceso de desalojo al darle una facultad más

(nulidad manifiesta), más complejo en cuanto al tiempo se vuelve, si pudiendo cambiar la competencia a los Jueces de Paz Letrado, no lo hacen.

- 4) Si se enajena un bien arrendado y el arrendamiento no está inscrito, el arrendatario se convierte en poseedor precario, salvo que el nuevo propietario hubiera pactado respetar el arrendamiento.

Este es otro de los supuestos de precario que establece el Pleno. Si se realiza un contrato de compra-venta sobre un bien que esta arrendado, el arrendatario con la solicitud de devolución del nuevo propietario, se convierte en precario, excepto que el contrato haya estado inscrito en Registros Públicos o, que el nuevo propietario haya pactado una clausula con el vendedor, que respetara el contrato de arrendamiento.

- 5) Si el demandado realizó edificaciones o construcciones en el bien, eso será materia de otro proceso, pero en el proceso de desalojo solo se discutirá si el demandante tiene derecho a la posesión.

Este último inciso hizo una precisión en el sentido de la accesión. Anteriormente los demandados argumentaban que si bien es cierto no poseen ningún título que les ampare su posesión, solicitaban que les paguen por los gastos incurridos en construcción de una casa, y eso generaba un problema. Ahora, con el criterio establecido, la accesión se conoce en un proceso aparte, y en un proceso de desalojo por ocupante precario, el Juez solo deberá pronunciarse sobre este.

- 6) Si el demandado alega haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la demanda de desalojo. Si el proceso de usucapión resultaría fundado, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución de la sentencia de desalojo o en todo caso, solicitar la devolución del bien.

La prescripción adquisitiva es un proceso en el cual es necesario demostrar haberte comportado como propietario durante un periodo de 10 años (prescripción larga) o 5 años (prescripción corta) con los requisitos de ley. Si un demandado alega haber adquirido el bien, no basta su mera alegación para que se justifique su posesión, sino, que debe existir una resolución firme o ejecutoriada y respectivamente inscrita.

En caso que exista una sentencia de prescripción adquisitiva a favor del demandado en el transcurso del proceso de desalojo, este podrá solicitar su inejecución; sin embargo si dicha sentencia a favor es posterior al lanzamiento, el afectado podrá solicitar nuevamente su restitución del bien, mediante otro proceso de desalojo.

Con lo expuesto en este punto, queda demostrado que, si bien es cierto, nuestro IV Pleno Casatorio Civil ha dejado algunas dudas desde su publicación, no es menos cierto también,

que parte de esas dudas han sido aclaradas, tal es el caso de la nulidad manifiesta del título aclarada por el IX Pleno Casatorio Civil, quedando latente aun, el problema sobre la competencia, si demandar vencimiento de contrato o desalojo por precario, si ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juez Civil.

1.2.4 El precario en el Derecho Comparado

El código de España regula al comodato como el préstamo de un bien no fungible a título gratuito, en ese sentido, el comodante no puede solicitar la restitución de la cosa, sino después de concluido el uso para el cual se le prestó. Si antes de eso el comodante tuviera urgente necesidad de reclamarlo, podrá solicitar la restitución.

El Código de Portugal tiene la misma línea que el Código Español, igualmente el Código Alemán. Mientras que el Código Civil Italiano considera que el precario nace por licencia del concedente.

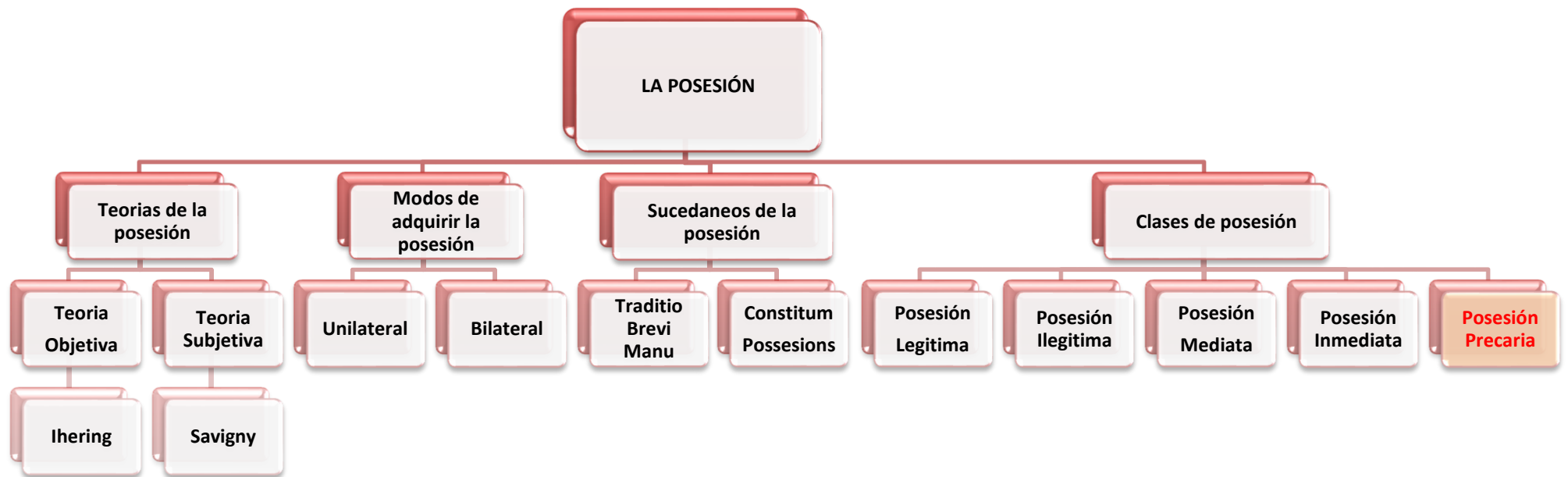
El código de Austria ha determinado que solo cuando el comodato es indeterminado se produce la figura del precario.

En el Código Civil Argentino regula al precario dentro de la figura del comodato a plazo indeterminado, por lo tanto el comodante puede solicitar la devolución en cualquier momento. Además, en el artículo 2364° del Código Argentino, establece que la posesión es viciosa, cuando siendo precaria, se tuviese por abuso de confianza.

En este país, tiene una influencia casi directa de la fuente Romana, en la misma que el precario era aquel poseedor que no devolvía un bien luego de requerir su devolución. La entrega de dicho bien era mayormente a título gratuito, por solidaridad o confianza a parientes o familiares cercanos.

El Código Chileno por su parte, regula al precario cuando el tiempo es indeterminado y la finalidad de la cosa no se conoce para que se presta.

En el Código de Colombia, es precario si en el contrato de comodato se reservó la facultad de solicitar la devolución de la cosa. También será precario por la sola tenencia de cosa ajena o por la sola tolerancia del dueño.



1.2.5 El desalojo

El proceso de desalojo es un proceso que tiene por finalidad satisfacer los intereses del demandante (si tuviera la razón), es decir, hacer entrega de la posesión del bien materia de *litis* para el uso y disfrute de este (la restitución).

Entonces se dice que el desalojo es aquel "proceso sumario que tiene por finalidad la restitución de un predio, entendido como el área de la corteza terrestre (suelo) delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento, lo que se extiende a todo espacio que tenga soporte en el suelo". (González, 2016, p. 234)

Hinostroza citando a Falcón menciona que "el desalojo (denominado también desahucio), a criterio de Enrique Falcón consiste en la exclusión de cualquier ocupante de una propiedad cuya obligación de restituir sea exigible y no se limita a las locaciones, si bien en las mismas es donde mayor incidencia tiene." (2010, p.207)

Asimismo, la Sala Civil Permanente se pronunció en el mismo sentido en la casación N°3745-2011 Arequipa:

Lo importante del desalojo por ocupante precario no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, basta con demostrar la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que le justifique su derecho, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante, es por eso que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en vía sumarísima. (Cas. N° 3745-2011)

Como bien sabemos, existen varias formas de desalojo, las mismas que tienen algunas particularidades; sin embargo, la finalidad de todas es la misma, y el procedimiento también.

En cuanto a la competencia por función, el legislador ha otorgado dicha facultad a los Juzgados de Paz Letrados los procesos de desalojo por falta de pago y por vencimiento de contrato (dependiendo de la cuantía), sin embargo, el proceso de desalojo por ocupante precario es conocido por los Juzgados Especializados en lo Civil, o bien por los Juzgados Mixtos, pudiendo esta sentencia ser apelada y elevada a segunda instancia, es decir, a la Sala Civil Superior, y esta sentencia de vista a su vez puede ser materia de impugnación a

través del recurso extraordinario de casación y ser elevado a la Sala de la Corte Suprema de Justicia.

Mientras que en los procesos de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato, la segunda instancia son los juzgados especializados y ya no cabe interponer ningún recurso impugnatorio, en el proceso de desalojo por ocupante precario puede demorar más de 4 años si llega hasta casación.

En ese sentido Gutiérrez concluye que:

Los procesos civiles demoran [en trámite], en promedio, cuatro años más de lo previsto en las normas procesales, aparte de la etapa de ejecución del fallo. Por citar un ejemplo, un desalojo por ocupación precaria o una ejecución de garantías, que – según la norma procesal civil– deberían durar 5 meses, actualmente se extienden 4 años y 3 meses, y 4 años y 6 meses, respectivamente. Lo mismo ocurre con los procesos penales por violación sexual o robo agravado, los cuales duran 42 y 43 meses más de lo previsto en el Código de Procedimientos Penales. (2015, p.71).

El contrato de arrendamiento es uno típico, que está establecido en el artículo 1700 del Código Civil, pues el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento no concluye al simple vencimiento, por el contrario, existe continuación del arrendamiento si el arrendatario permanece en uso del bien, sin embargo el arrendador podrá solicitar la devolución del inmueble vía judicial o extrajudicial, a partir de ese momento, el contrato se ha extinguido.

Luego de cursado el aviso, el arrendador queda facultado para exigir la restitución del inmueble y a cobrar la penalidad convenida en el contrato, en caso no estableciera, tiene derecho a cobrar una prestación por el uso del bien igual a la renta del periodo precedente.

Al haber fenecido el contrato, el poseedor se convierte en precario, es decir, quien accede válidamente a la posesión del bien también puede devenir en precario y por lo tanto el competente para conocer este proceso sería el Juez Civil.

Más que estudiar a fondo el tema material del desalojo, posesión y concepto de precario, lo que se desea con la presente investigación es encontrar cual es el motivo por el que el proceso de desalojo tiene que conocerlo el Juez Civil y no el Juez de Paz Letrado.

Si tenemos en cuenta, todos los procesos de desalojo tienen por finalidad la restitución de un bien, en ese sentido, Torres menciona: “[...] El Cuarto Pleno Casatorio Civil, interpretando sistemáticamente el artículo 911 del Código Civil y el artículo 585 del Código Procesal Civil, estableció que la expresión “restitución del bien” comprende a todas las causales de desalojo, incluida la ocupación precaria.”(2017, pp. 6-7)

Sin embargo, bien sabemos que unos procesos de desalojo por ocupante precario pueden llegar incluso hasta casación, retardando de esta forma la ejecución del mismo, sabiendo además que este recurso extraordinario es muchas veces usado como un medio de dilación de los procesos, en ese mismo sentido Calderón menciona:

Entre la “importancia legal” sin memoria, las “mentalidades “que albergamos y las “desconfianzas”, el legislador ha producido normas que han vaciado el contenido de la casación y la han convertido en recurso dilatorio que daña al sistema de administración de justicia, agota la actividad de la Corte Suprema y le impide a esta emitir las señeras resoluciones a las que se debe. Los magistrados, por su parte, hemos aceptado una institución en la que no creemos y a la que continuamente deterioramos (2017, p. 256)

De esa forma, este connotado magistrado supremo, concluye mencionando además de que las casaciones se han convertido en un recurso dilatorio, que los magistrados han terminado aceptando esta institución muchas veces deteriorada.

Pues no es para alarmarse, es uno de los procesos de desalojo por ocupante precario, en los cuales este instituto procesal de la casación es muy mal usado, solo con la finalidad de alargar la ejecución de dichos procesos.

El principio es de doble instancia, y no se “tercera” instancia, no olvidemos jamás que el recurso de casación es extraordinario, no tradicional.

Nuestra Carta Magna en su artículo 139° inciso 6 establece el principio de doble instancia, tal y como se está respetando actualmente en los procesos iniciados en Juzgados de Paz Letrado, específicamente en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y por falta de pago y también en los procesos iniciados en los Juzgados Civiles, sin embargo, en estos últimos, no solo pueden llegar a la Sala Superior vía apelación, sino también puedes interponer recurso de casación.

Asimismo el artículo 139° inciso 3 de nuestra Constitución Política, señala que todo ciudadano tiene derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, en ese sentido, no solo debe garantizarse el derecho de acceso a la justicia, sino también que dicho proceso sea en el menor tiempo posible, en ese sentido, el Tribunal Constitucional en el Exp. N°03072-2006-AA, publicada el 10 de junio del 2008 ha mencionado:

11. El derecho a la tutela judicial efectiva es un derecho de contenido complejo que persigue garantizar la eficacia de las situaciones jurídicas, posibilitando a las personas –entre otros- el libre e igualitario acceso a la jurisdicción para la tutela de sus derechos y, de esta forma, se debe eliminar todas las barreras que limiten, restrinjan o impidan este acceso libre e igualitario a los órganos jurisdiccionales.

12. Este Tribunal considera que el derecho de acceso a la justicia –que forma parte del contenido del derecho de tutela judicial efectiva- no se agota en prever mecanismos de tutela en abstracto, sino que supone posibilitar al justiciable la obtención de un resultado óptimo con una mínima actividad procesal, con la intención de permitirle acceder de modo real al servicio de justicia y obtenerla en el menor tiempo y al menor tiempo posible.

El menor tiempo posible, debería ser considerado también, en las técnicas legislativas al momento de proponer las leyes, puesto que los magistrados solo se encargan de aplicarlas en un caso concreto.

Si hablamos de derechos constitucionales, lo más perjudicial para los litigantes, resulta siendo el tiempo que se demora en resolver un proceso. No es el recorte de su derecho sino van hasta casación.

1.2.5.1 El desalojo en la Ley N°30201– Ley que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil

El legislador en su intento desesperado de mejorar la rapidez de la justicia aprobó en el 2014 la Ley N°30201, la misma que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil y regula el trámite del proceso de desalojo solo en los contratos que contengan la cláusula de allanamiento a futuro.

Esta norma es especial y se da por las causales de falta de pago y vencimiento de contrato y es competente el Juez de Paz si la renta no excede de 50 URP.

Lo que puede contradecir el demandado dentro de los seis días de notificado con la demanda, es respecto al pago de la renta adeudada o la vigencia del contrato.

No existe audiencia, y el juez dictara sentencia y ordenara el lanzamiento en el plazo de 15 días hábiles. Sin embargo, pese a no estar establecido, la parte demandada puede interponer recurso impugnatorio de apelación el cual se concederá con efecto suspensivo.

En este punto discrepamos con Gonzales (2016) que señala:

La norma especial no establece trámite alguno de apelación, no obstante, por virtud del principio constitucional de doble instancia, deberá entenderse que la apelación es posible, pero sin efecto suspensivo, pues el art. 594 C.P.C, modificado, señala en forma terminante: "el juez ordena el lanzamiento en quince días". Por tanto, la apelación no impide el lanzamiento. (p.249)

El artículo 594 del Código Procesal Civil señala que el juez ordenara el lanzamiento en quince días hábiles tal y como lo establece el artículo 593 del Código Procesal Civil, y dicho artículo señala que una vez consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, recién el lanzamiento se ejecutara.

El auto final que ordena el lanzamiento es materia de apelación, porque solo se va a ejecutar el lanzamiento una vez consentido dicho auto. En ningún momento menciona que se deberá conceder la apelación sin efecto suspensivo. La sola lógica que es un auto que pone fin al proceso con declaración sobre el fondo, nos debe llevar a interpretar que la apelación de dicho auto se concederá con efecto suspensivo. Lama en ese sentido menciona que "tratándose de un auto, entonces corresponde conceder apelación; si ello es así, la apelación ¿debe concederse con efecto o sin efecto suspensivo?; si seguimos la lógica de trámite, debería la apelación concederse sin efecto suspensivo; no obstante es admisible la interpretación que si se considera que la resolución que ordena el lanzamiento es un auto final, debería concederse con efecto suspensivo [...]." (2014, p.16)

En realidad, como lo menciona Soria "no se trata de un allanamiento anticipado "en sentido estricto, pues un allanamiento implica la conclusión del proceso por su sola existencia, sin que exista la posibilidad de que quien se allana pueda oponerse o probar algo en sentido contrario"(2014, p.24). En ese mismo sentido se pronuncia Ninamanco: "es lamentable hacer expectativas y sufrir una decepción. Pero estoy convencido, de que un lamentablemente pueda convertirse en un afortunadamente" (2014, p.29-30). Tal vez

algún día veamos la luz al final del túnel y existan verdaderas leyes protectoras y no falsas expectativas de uso político.

1.2.5.2 El desalojo en el Decreto Legislativo N° 1177

Otro intento de nuestros legisladores fue el Decreto Legislativo N° 1177 el mismo que establece un régimen específico para tres modalidades de contrato: Con fines habitacionales, con fines de compra-venta a futuro y el leasing inmobiliario.

Solo los contratos que se celebran en virtud de este decreto legislativo, una vez incumplidos, serán materia de desalojo de acuerdo a esta norma específica. El competente para conocer este proceso es el Juez de Paz Letrado como proceso único de ejecución.

Pero no solo los legisladores se han visto preocupados por el tema, sino también quienes aplican el derecho, tal es así que el 03 y 04 de noviembre del 2017, se ha llevado a cabo el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil en la ciudad de Chiclayo, que si bien es cierto, no es vinculante pero coadyuva a la seguridad jurídica, y dentro de otras conclusiones las más importantes fueron:

Que de acuerdo al IV Pleno Casatorio Civil, una vez solicitada la restitución vía carta notarial, el arrendatario se convierte en precario, por lo tanto, el competente para conocer el proceso de desalojo por ocupación precaria es el Juez Especializado y no el Juez de Paz Letrado vía desalojo por vencimiento del contrato.

Inmediatamente surgieron las críticas a este punto, aso por ejemplo Pasco menciona:

La interpretación que ha hecho el Pleno conlleva a una extinción de la competencia reconocida en la propia ley, algo que de ninguna manera resulta admisible. Como bien lo señala el art. 6 CPC, la competencia sólo puede ser regulada por la ley y no puede ser materia de delegación (ni suprimida), excepto en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos. (2017, s. p)

En ese mismo sentido se pronuncia Pretel:

Creemos que en el estado actual del pensamiento jurídico, y más aún, luego de lo establecido por el Cuarto Pleno, aquel que deviene en precario como consecuencia del vencimiento (o conclusión, más propiamente) del contrato de arrendamiento, tiene renta y, por tanto, cuantía. Consecuentemente, cuando ella es menor a las 50 URP, que es cuando menos el 95% de casos, el JPL es competente. Aclaremos, sin embargo, que solo este supuesto de precario es el que tiene cuantía. (2017, s.p)

Asimismo Pozo comenta:

Discrepo, respetuosamente, de lo acordado en mayoría por los Magistrados que participaron en el Pleno. Afirmar que tras el requerimiento de restitución del bien (léase, envío de carta notarial) solo es posible demandar desalojo por precario, resulta un límite al ejercicio del derecho del arrendador (que, en muchos casos, es el propietario también). (2017, s.p)

El otro punto estableció que no es necesaria el acta de conciliación en los procesos de desalojo regulado en el artículo 954 del Código Procesal Civil (cláusula de arrendamiento a futuro), y el demandado tampoco puede interponer excepciones ni defensas previas y si lo hace, el juez declarara su improcedencia de plano.

No puede ser justo que la burocracia en las normas afecten a las personas que verdaderamente tienen que defender sus derechos. Si desde el Código de Procedimientos Civiles, se fijó que el desahucio debería de ventilarse en la vía de menor cuantía (era el más rápido), ahora dado el incremento de problemas de esta naturaleza, con mayor argumento debería ser más urgente.

Dicha vía (de menor cuantía) se basaba en la reducción de términos probatorios y la abreviación en los plazos para actuar las pruebas.

Por lógica, podemos deducir entonces, que el hecho que el legislador haya incluido al proceso de desahucio en un proceso de menor cuantía, era con la única finalidad de la urgente recuperación del bien inmueble.

Incluso ahora también se ve dentro del proceso sumarísimo, este tipo de proceso se caracteriza por ser el “más rápido”, llevándose a cabo en un solo momento, el saneamiento, fijación de puntos controvertidos y la audiencia única, incluso en ese mismo momento puede dictarse la sentencia, lo cual queda a criterio del Juez.

A pesar de que el desalojo por precario se tramita en vía sumarísima, de nada sirve si este puede llegar hasta casación.

Ahora bien, a partir del IV Pleno Casatorio Civil surgió un nuevo debate en cuanto al requerimiento vía notarial. El problema es que no debe ser que con el envío de una carta notarial al arrendatario, este se convierta en precario por lo tanto el competente sea el Juez Especializado. El derecho de restitución no puede postergarse por mucho tiempo. El derecho esta para satisfacer intereses y esa satisfacción también tiene que ver el tiempo en

que demora un proceso para que se obtenga una sentencia firme. Una justicia que tarda no es justicia, puesto que la celeridad en un proceso es un elemento importante del debido proceso, pero en especial de la tutela jurisdiccional efectiva (realmente efectiva). Lo que se busca es eliminar las trabas en los procesos judiciales, haciéndoles cada vez más rápida, y que la función del Juez no solo quede en la sentencia, sino también en la ejecución de la misma.

Con el principio de celeridad se busca acortar el tiempo de los procesos judicial, de manera que los ciudadanos tengan una satisfacción oportuna de sus derechos.

Monroy señala al respecto:

[...] el principio de celeridad consiste en la manifestación concreta del principio de economía procesal por razón de tiempo. El principio de celeridad procesal se manifiesta a través de diversas instituciones del proceso como, por citar un ejemplo, la perentoriedad o improrrogabilidad de los plazos o en principios tales como el de impulso oficioso del proceso. Dicho principio se presenta en forma esporádica a lo largo del proceso por medio de normas impeditivas y sancionadoras a la dilación innecesaria, así como a través de mecanismos que permiten el avance del proceso con prescindencia de la actividad de las partes. Lo importante, trascendente e indiscutible es que una justicia tardía no es justicia. (1996, p.93)

Lo que busca la ciudadanía no solo es que los fallos se emitan de acuerdo a ley y respetando los derechos de las personas, sino también, que dichos fallos sean emitidos en el menor tiempo posible, garantizando la eficacia de la tutela jurisdiccional.

Dicho principio este contemplado en El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos en el artículo 14 numeral 1 y en la Convención Americana sobre los Derechos Humanos en el artículo 8, numeral 1.

El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva tiene dos momentos: antes y durante el proceso.

El derecho a la tutela jurisdiccional antes del proceso consiste en poner a disposición de toda la población los mecanismos necesarios y proveer de medios jurídicos y materiales para solventar un proceso.

Durante el proceso contiene todos los mecanismos para garantizar los derechos de una persona que participe de un proceso.

La tutela jurisdiccional efectiva para la presente investigación sería en el momento antes de iniciado un proceso, puesto que el estado pondría a disposición de los ciudadanos, la norma más rápida para amparar sus derechos.

Ya está más que claro (mal o bien) a quien se considera precario en nuestra legislación, incluso el IV Pleno establece que si el problema reviste de mayor complejidad, este será declarado infundado. Eso mismo puede hacer si la competencia se le otorga al Juez de Paz Letrado.

Si las críticas a esta posición es que los Juzgados de Paz Letrados se van a sobrecargar. Ahí viene una política interna del Poder Judicial, que a la larga no será una sobrecarga.

Otra de las críticas a este proyecto son las diferencias sobre la naturaleza jurídica de las diferentes causales de desalojo. El desalojo por vencimiento de contrato, de falta e pago y desalojo *express*, tienen una naturaleza jurídica obligacional, puesto que provienen de un contrato en donde existen al menos dos voluntades y se forma el acreedor y el deudor o bien, el arrendador y el arrendatario, cada uno tiene sus obligaciones que cumplir, así como la prestación y contraprestación.

Si vamos al desalojo por ocupante precario, bien sabemos que pueden interponerse por falta de título y por título fenecido.

En el primer caso, que se produce mayormente por invasión o usurpación, proviene de una acción de naturaleza real, puesto que entre el poseedor y él quien reclama su derecho, no media ningún contrato. Quien reclama puede tener el derecho de propietario, administrador, etc., y haciendo uso de la ley, solicita la restitución del bien.

En el caso del precario por título fenecido, este es de origen obligacional o personal, puesto que de por medio existe un contrato aunque vencido, y debido a incumplimientos de las obligaciones, se produce la ruptura y termino de dicho acto jurídico.

Sin embargo debemos mencionar que los presupuestos para interponer las demandas de desalojo difieren las unas de las otras, por ejemplo, en los procesos de desalojo por falta de pago, basta que el demandante acredite que incumplió con el pago de la renta por dos periodos con quince días para que proceda su proceso, en un proceso de vencimiento de contrato, el demandante deberá acreditar que ha finalizado el contrato y ha puesto de conocimiento en tales términos, (esta causal ahora en muchos casos se ha convertido al

precario) y el desalojo *express*, o con clausula de allanamiento, que deberá insertarse dentro del contrato una clausula de mutuo acuerdo en donde se acojan a dicho régimen; y, para finalizar, el desalojo por precario, que deberá interponerse en los casos que no exista título que justifique la posesión, o cuando dicho título ha vencido, previo requerimiento de restitución.

A pesar de dichas diferencias, consideramos que no es obstáculo para que un Juez de Paz Letrado se vea impedido de conocer procesos de desalojo por precario, *máxime*, si una causal del precario también tiene naturaleza personal como lo explicamos anteriormente.

Si lo vemos de manera global, las mismas demandas de desalojo por ocupante precario que ingresan actualmente a los Juzgados Especializados, ingresarían a los Juzgados de Paz Letrado.

Los beneficios no solo serán para la parte accionante que tendrá la obtención de una resolución firme en poco tiempo (en comparación a la actualidad), sino también para los otros procesos que verdaderamente deberían ser conocidos por los Juzgados Especializados, por ejemplo, nulidad de acto jurídico, acción pauliana, petición de herencia, etcétera, en este caso, al descongestionarse la carga de despojos en los Juzgados Civiles, los procesos antes mencionados tendrían mayor rapidez y por consiguiente , mayor satisfacción de las partes.

El 14 de noviembre del presente año, en el intento del legislativo de solucionar el problema de la competencia que es materia de esta investigación, han ingresado un proyecto de Ley N°2130-2017-CR³ el mismo que en su exposición de motivos menciona:

En la actualidad, consideramos que resulta irrelevante la disquisición que realiza el artículo 547° del Código Procesal Civil, que establece la competencia del Juez Civil o del juez de Paz Letrado en función a la cuantía. Tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado se encuentran en la misma condición para conocer, sustanciar y resolver los procesos de desalojo, por cuanto al haber sido formados como abogados y luego magistrados, conocen el derecho y deben resolver aplicando el mismo. La capacidad, conocimiento e idoneidad, corresponde a cada magistrado, por lo que resulta absurdo e incoherente que en función a la cuantía se otorgue la competencia de uno u otro Juez, cuando lo sustancial conocen ambos magistrados.

(...) en los casos de desalojo por ocupante precario la competencia para sustanciar y resolver tales procesos , también debería estar a cargo de los Juzgados de Paz Letrados por cuanto estos

³Proyecto de Ley N°2130-2017-CR, presentado al Congreso el 14 de noviembre del 2017 por la congresista Alejandra Aramayo Gaona.

también conocen procesos complejos como por ejemplo demandas de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual y extracontractual (...). (Proyecto de Ley 2130-2017, 2017, p.22 y ss.)

La finalidad de este proyecto es otorgarles la competencia por cuantía cuando la renta mensual no supera las 200 URP a los Jueces de Paz Letrado (en la actualidad es 50 URP) , en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y por falta de pago. Sin embargo consideramos que así llegue a aprobarse dicho proyecto de ley, poco o nada solucionaría el problema de la celeridad de los procesos de desalojo, puesto que en la actualidad, el proceso de vencimiento de contrato ha quedado en desuso en la práctica, y los contratos por falta de pago, un mínimo porcentaje (por no decir ninguno), exceden las 50 URP.

El sentido de la presente investigación está dirigido a reducir el tiempo en los procesos de desalojo por ocupante precario y la principal ventaja estaría en la pronta solución del conflicto de intereses de las partes; sin embargo, como otra ventaja, no menos importante estaría la disminución de procesos que lleguen hasta la Corte Suprema. En ese sentido Távara (2014) menciona:

La reforma de la Corte Suprema debería empezar por poner un límite en cuanto a los casos que deberían llegar hasta dicha Sala. Se necesita urgente disminuir la actual sobrecarga procesal. Es una de las primeras condiciones que la Corte pueda cumplir con una de sus funciones esenciales, la función de fijar jurisprudencia. Además se suma la de establecer las normas que permitan que estos precedentes sean efectivamente vinculantes. (p.56)

Como lo comenta el autor, una de las funciones de la Corte Suprema es la de fijar jurisprudencia, lo cual implica un tiempo amplio, y mientras menos procesos lleguen a esta Corte, los magistrados supremos podrán producir sentencias vinculantes de calidad.

Tengamos en cuenta que respecto al tema de desalojo por ocupante precario ya existe un Pleno Casatorio, pero aun falta regular muchas dudas respecto a otras materias que aun ni siquiera han sido analizadas y que siguen generando diferencia de criterios a nivel jurídico.

Por tanto, urge la necesidad de disminuir la carga procesal en la Corte Suprema, y el tema de la presente tesis, sería una buena alternativa.

No se puede legislar a espaldas del servicio social, hay que tener en cuenta que mas allá de los formalismos jurídicos, se encuentra el bien común, orientado a atender las necesidades de la población de manera rápida y oportuna. Hay que velar por que nuestras leyes vayan

acorde con la actualidad, y trabajar porque cada vez dichas leyes sean de más utilidad para solucionar conflictos, que para alargar procesos.

El derecho es una ciencia social que regula comportamientos o conductas dentro de una sociedad. Dichas normas deben regular las conductas que atentan contra los derechos e imponer su respectiva sanción. Pero además de ello, el Estado al momento de administrar justicia por los Jueces, deben dar esa seguridad jurídica que su derecho va a ser amparado y además va a verse plasmado en la realidad en poco tiempo (ejecutado), o mejor dicho, en el menor tiempo posible.

Si bien podemos tener la mejor intención de que se refleje una justicia pronta, sin embargo sino empezamos por modificar algunas normas que son obstáculos para ello, poco o nada habremos logrado para contribuir a una sociedad justa.



	POR VENCIMIENTO DE CONTRATO	POR FALTA DE PAGO	EXPRESS	POR OCUPANTE PRECARIO
VÍA PROCEDIMENTAL	Sumarísimo	Sumarísimo	Proceso único de ejecución	Sumarísimo
COMPETENCIA	Juez de Paz Letrado	Juez de Paz Letrado	Juez de Paz Letrado	Juez Civil
	(Hasta 50 URP)			
FINALIDAD	RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN			

1.2.6 Marco Histórico

El termino *possesio* para muchos tiene su origen en Roma, y se fundamentaba en el poder factico mediante el cual se determinaba el rol del demandado en un proceso de vindicación romano.

Para otros, el termino *possesio* proviene de *corpus*, porque se entendía a ello como que el que habita en el bien, es el poseedor.

El termino *corpus* estaba acuñado en el Digesto, que se refería a aprehensión.

Cabe resaltar que en la antigua Roma, el mando de la familia estaba a cargo del pater,este tenía el poder absoluto, sin embargo, con el tiempo, surgieron otros tipos de poderes. Se pone de manifiesto la propiedad individual frente a la propiedad común.

Por el lado de la propiedad común, está el *ager publicus* (tierras del pueblo Romano). Una parte del *ager publicus* se le concede a los ciudadanos romanos (*ager occupatorius*).

Posteriormente nacen nuevas modalidades de repartición de tierras, por ejemplo aquellas donde el *ager publicus* era dividido por los cuestores, con la protección de los interdictos a cambio del pago de un *vectigal* (título de reconocimiento). A todo este instituto se le llamo *ager quaestorius*. Por lo que grandes extensiones de tierra, se encontraban adjudicadas a los *ager quaestorius*.

La etimología de la palabra *possidere* proviene de la voz *sedere* que significa sentarse, es decir, el poseedor es quien se sentaba, ocupaba, se instalaba en la cosa.

"El término *possesio*, con su significado de "asentimiento", en un principio designaba el asentamiento de un particular en un terreno público (*agerpublicus*), sobre el que no cabe dominio privado, ya que este le corresponde al Pueblo Romano". (D`ors, 1997, p.195)

Antiguamente existía un concepto de *usus*, como significado de dominio del goce de la cosa, sin embargo, el *usus* y la *possesio* no son lo mismo, en tanto que el primero que en el primero la única ventaja era la usucapión del bien, en cambio en el segundo era un señorío sobre el terreno público pero no se permitía la adquisición por usucapión.

El precario antiguamente solía ser un cliente que pedía a su patrono el favor o la libertad de que le conceda el pleno y gratuito disfrute de un fundo, para la subsistencia de él y su familia (precarium viene de preces = ruego). Esta concepción podía revocarse en cualquier momento,

aunque de hecho, la relación se mantenía por un tiempo extenso incluso durante generaciones.
(Gózales, 2016, p.392)

Luego, en la época de Justiniano, el precario era considerado como un contrato real innominado y que se extinguía con la muerte del concedente. El concedente podía recuperar su bien con el **interdicto quod precario**. Este es el primer antecedente del proceso actual de desalojo, puesto que la finalidad de ambos es la restitución de la posesión.

En el Perú, el Código de Enjuiciamientos Civiles de 1853 estableció el proceso de desahucio mediante el cual el arrendador devolvía la posesión al arrendatario.

El Código de Procedimientos Civiles de 1911 lo llamo "aviso de despedida" cuyo fin era dar por concluido el contrato a plazo indeterminado.

En el transcurso de la vigencia de dichos procesos fueron objeto de modificaciones, por ejemplo, el Decreto Ley 21938 o Ley del Inquilinato. Fue derogada por Decreto Legislativo 709 de 1991, sin embargo por el principio de ultra- actividad, tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre del 2014.

Actualmente, en nuestro Código Civil de 1984, se encuentra contemplado en el artículo 911 el concepto de precario.

1.2.7 Marco Filosófico

La presente tesis aborda la teoría de las externalidades.

Las externalidades vienen a ser los efectos indirectos que genera un agente económico sobre el consumo o producción de otro agente económico.

Las externalidades negativas en la presente investigación serian: deficiencias en la legislación, fallas en la formulación de leyes, poseedores de mala fe, flexibilidad de la legislación, abuso de derecho, burocracia en los trámites, etc.

Las externalidades positivas serían los plenos jurisdiccionales, los plenos casatorios, análisis interpretativo en las sentencias, proyectos de ley que buscan disminuir los problemas, etc.

Cuando existe externalidades negativas los mercados tienden a consumir cantidades superiores a los que serian normalmente .mientras que cuando existen externalidades positivas, los mercados consumen cantidades inferiores a los que serian deseables.

El caso de la presente investigación, mientras más informalidad y deficiencias en la legislación existe, más procesos de desalojo existirán, los cuales generaran una mayor carga procesal en el Poder Judicial, y por ende, la solución a los procesos tardaran mas, generando una violación a la tutela jurisdiccional efectiva por motivo del tiempo.

La forma de solucionar las externalidades es mediante tres medios: la regulación, la autorregulación y un esquema de impuestos y subvenciones.

En el presente caso, urge la regulación de una norma que disponga con claridad a quien corresponde conocer los procesos de desalojo, por eso nuestra alternativa de solución es otorgar competencia en todos los procesos de desalojo al Juzgado de Paz.la autorregulación, mediante las buenas prácticas de los servidores de justicia y buenas normas internas.

La posibilidad de mejorar las ineficiencias causadas por las externalidades a través de la negociación entre las partes afectadas fue mencionada por primera vez en 1960 por Ronald Coase en “El problema del costo social”, esta fue una de las obras que lo hicieron merecedor del Premio Nobel de Economía en 1991."Es posible que exista soluciones del mercado para resolver el problema de las externalidades si se cumplen dos requisitos: a) los derechos de propiedad (privada) están bien definidos, y b) los costes de transacción (para llegar a acuerdos) son bajos o nulos." (Coase, 1960, p.35).

El teorema de Coase tiene mucho significado para efectos de la presente investigación porque señala que en primer lugar deben existir leyes claras, no ambiguas y en segundo lugar, que los costes de transacción sean bajos, es decir, que los costos para llegar a un acuerdo entre las partes sean adecuados, ya sea en vía notarial, extrajudicial y judicial.

1.2.8 Marco Conceptual

Posesión precaria:

La posesión precaria es un tipo de posesión que posee en virtud de un título vencido o sin ningún título, entendiéndose como título a cualquier documento que justifique la posesión del poseedor.

Desalojo:

Es un proceso civil que tiene por finalidad despojar de un bien a quien no tiene el derecho de poseer y otorgar ese derecho a quien ha demostrado tenerlo. Cabe mencionar que en este tipo de procesos solo se discute el derecho de posesión, mas no de propiedad.

Competencia:

Es la facultad o atribución que tiene un magistrado para ejercer la jurisdicción, esta competencia está determinada por varios factores como territorio, cuantía, función, grado.

Posesión ilegítima:

La posesión ilegítima es la que se ejerce contrario a la ley. Es decir, es la posesión que se ejerce al límite de ley y contraviniendo el ordenamiento jurídico.

Propiedad:

Es el poder de derecho que se ejerce sobre un bien. Es el máximo poder que tiene una persona sobre un bien ya sea mueble o inmueble, pudiendo oponer su derecho frente a terceros.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La formulación del problema es la etapa muy importante, donde vamos a delimitar nuestro estudio y por qué marca el inicio formal de una investigación, procedente de la idea de investigación.

Es una pieza muy significativa, ya que es considerado el inicio de la investigación científica y es necesario que contenga estrictamente ciertos requisitos, que sea comprobada, verificada y que obedezca a un diseño de investigación. La identificación del problema en las ciencias sociales, que se presentan en las distintas organizaciones, viene a ser una carencia o vacío, que debe ser aclarada, analizada y verificada (Huamanchumo y Rodríguez, p.34)

Para identificar nuestro problema de investigación, debemos analizar un vacío en un determinado espacio, se ahí es que va a surgir el problema que sea de relevancia para la investigación científica.

El problema debe estar estructurado formalmente de manera lógica y coherente, respecto a la escasez o abundancia, crecimiento o decrecimiento, transformación o permanencia, novedad o antigüedad, facilidad o dificultad, claridad u oscuridad, riqueza o pobreza competitividad, productividad, mala atención al cliente, servicios deficientes, falta de motivación, deficiente clima laboral, deficiente gestión en un área determinada, deficiente control contable y administrativo y otros problemas de índole legal y social, como la delincuencia y la corrupción. (Huamanchumo y Rodríguez, 2015, p.35).

Los autores citados nos dan un panorama claro de cómo formular un problema de investigación en diferentes áreas profesionales, sociales, políticas, etc., de esa forma, siempre un problema de investigación debe ser claro y coherente, buscando el entendimiento de los lectores.

1.3.1 Problema general:

¿Cuáles son los criterios para determinar la competencia en los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017?

1.3.2 Problemas específicos:

¿Cuáles son las diferencias que existe entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017 y los otros tipos de desalojo que con lleve a una diferencia de competencia?

¿Cuáles son los impedimentos para que los Juzgados de Paz Letrado conozcan de todos los procesos de desalojo sin excepción?

1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

La justificación de una investigación tiene que ver con el objeto de la misma, haciéndonos la pregunta ¿Por qué? de la investigación y que beneficios trataría para una determinada población.

Hernández, Zapata y Mendoza (2013) señalan que "las investigaciones se justifican dando una explicación del porqué de realizada y puede ser por muchas razones como resolver un problema o proponer una nueva teoría" (p.45)

Los autores señalan que nuestra investigación debe resolver un problema o generar una nueva teoría; en la presente investigación trataremos de solucionar un problema de índole procesal, en beneficio de los litigantes. Existen diferentes tipos de justificaciones, para efectos de la presente investigación, abordaremos los cuatro principales: teórica, práctica, metodológica y social.

1.4.1 Justificación teórica

La presente abordará el tema de la competencia por función de los procesos de desalojo por ocupante precario. Hay diversos autores y los mismos legisladores que vienen tomando en cuenta este problema pero desde otro punto de vista.

Para el presente trabajo revisaremos distintas teorías y conceptos básicos de la posesión, la propiedad, la competencia para luego ingresar a estudiar más minuciosamente el tema de desalojo, regulado en nuestra legislación civil, pero también en normas especiales. Ello nos permitirá contrastar las diversas teorías propuestas y llegar a conocer cuál es lo más conveniente en materia procesal.

1.4.2 Justificación práctica

La presente investigación abarca un tema muy importante en la actualidad, estando a puertas de una modificación de actual Código Civil de 1984.

Mucho se ha estudiado respecto al tema sustantivo del desalojo por ocupante precario desde épocas pasadas, aun cuando no existía el IV Pleno Casatorio Civil. Pues era muy controvertido hablar de precario a una persona que poseía un inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento y este había vencido. Mientras que varias ejecutorias supremas mencionaban que debería de considerarse precario previa notificación judicial, otros criterios eran por no considerarse como precarios, porque, desnaturaliza el fondo del arrendamiento.

Es así, que el 14 de agosto del 2013, fecha de publicación del Pleno Casatorio Civil, donde se puso fin a dicho tema, quedo un criterio uniforme acerca del precario, entre otros, en el caso en que se venciera el contrato de arrendamiento y se curse aviso judicial, a partir de ese momento quedaba expedita la vía de desalojo por ocupante precario. También se estableció que quienes tenían legitimidad para obrar activa no necesariamente tenía que ser

el propietario, sino también toda aquella persona que demuestre tener el derecho de posesión.

El presente trabajo no pretende entrar en discusión el tema material del desalojo por ocupante precario, sin embargo será necesario desarrollarlo para efectos académicos

Lo que queremos aportar es respecto al tema procesal, principalmente, lo que se refiere a la competencia por función, bien sabemos que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y desalojo por falta de pago (teniendo en cuenta la cuantía) son conocidos por los Jueces de Paz Letrados, sin embargo, los procesos de desalojo por ocupante precario son conocidos por los Juzgados Especializados o Mixtos. En la actualidad, ya existiendo un Pleno Casatorio Civil, ya no existe más trabajo que el verificar si existe un título que justifique la posesión del demandado, y si existiera, verificar que ese título haya vencido y la posesión haya sido solicitada vía carta notarial para dar la razón al demandante.

Este proceso al igual que los otros de desalojo , que a pesar de tener distintas naturalezas jurídicas -en el caso del proceso por falta de pago o vencimiento de contrato, es producto de un contrato que genera obligaciones entre las partes, en este caso la naturaleza es obligacional, mientras que en el proceso de desalojo por ocupante precario, cuando no existe título o el que tenía se ha fenecido, es decir, no existe ningún vínculo contractual o el vínculo que tenían se extinguió, por lo tanto, se va a discutir solamente en base al derecho de posesión, en consecuencia , su naturaleza es real- tienen la misma finalidad que es la restitución de la posesión del bien inmueble.

En conclusión, la justificación práctica del presente trabajo radica en el tiempo que debe durar los procesos de desalojo por ocupante precario deber ser la misma que otros procesos en los que la finalidad es la misma, es decir, al iniciar el proceso de desalojo por ocupante precario, ya no hubiese la posibilidad de acudir en vía de casación a la Corte Suprema de Justicia

1.4.3 Justificación metodológica

Para obtener los resultados se acudió una técnica de investigación como es la entrevista y análisis documental.

Las preguntas que fueron materia de entrevista, así como las fichas del análisis documental, previamente a ser aplicadas, han sido debidamente revisadas a través de la

técnica de juicio de expertos constituido por tres docentes de la Universidad Cesar Vallejo, los mismos que después de haber hecho algunas observaciones y estas corregidas, han dado el visto bueno.

Con ello se pretende conocer la opinión de diversos jueces y secretarios judiciales con la finalidad de demostrar nuestros objetivos. Por lo tanto, la presente investigación realizó un estudio científico confiable y válido.

Relevancia Social

Los litigantes muchas veces, y con razón pasan meses de meses esperando el único fin de su proceso de desalojo: El lanzamiento.

No puede ser posible que una persona teniendo un derecho de posesión de un bien, espere años para que se le restituya el mismo, mientras que los ocupantes precarios siguen disfrutando del inmueble aprovechándose de la demora en la tramitación del proceso, peor aún, si maliciosamente con el fin de dilatar, interponen nulidades, reposiciones, o cualquier otro medio de defensa jurídico.

Es por eso, que la finalidad de la presente investigación es solucionar un problema social, en decir, que la tramitación de los procesos de desalojo por ocupante precario sea competencia de los jueces de paz letrado, y de esa forma, impedir que estos lleguen hasta casación y así ahorrar un tiempo considerable, y procederse a la ejecución.

Pero por otro lado, el beneficio en sentido amplio estaría dado por crear confianza y seguridad jurídica al momento de alquilar un bien y así generar una mejora del sistema de arrendamientos y por lo tanto un flujo económico y comercial más fluido.

Relevancia Económica

Nuestra propuesta tendrá mucha importancia en cuanto al incremento del movimiento económico, puesto que al existir una mayor garantía por parte de la Ley para recuperar los bienes, los inmuebles que por miedo no están arrendados ahora, serán materia de contratos y aumentara el comercio en esta materia.

Relevancia Jurídica

Nuestra investigación será de gran aporte en la legislación nacional, dando un paso importante en la búsqueda de la Tutela Jurisdiccional Efectiva, así como tendrá un impacto

positivo en los distintos Órganos del Poder Judicial en cuanto a la confusión que ahora existe respecto al tema.

Contribución

La contribución de la presente investigación será en varias áreas: En cuanto a los litigantes, al momento de interponer su demanda tendrán claro ante qué Juez interponer, así como también, se beneficiarán en cuanto al menor tiempo en la ejecución de sus sentencias. En cuanto al Poder Judicial, los magistrados supremos ya no recibirán expedientes sobre desalojo por ocupante precario, permitiéndoles una labor más eficiente en otras materias, y en cuanto al Estado en general, contribuirá a generar mayor confianza al momento de realizarse los contratos, y por ende, mayor movimiento económico.

1.8 SUPUESTOS Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Los objetivos son los fines a los cuales se quieren llegar con una investigación, es decir, esa lo que se quiere conseguir o llegar, producto de una serie de pasos dentro de un proceso de investigación.

1.8.1 Objetivo general

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

1.8.2 Objetivos específicos

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción.

Los supuestos o las hipótesis son los posibles resultados que el investigador predice. En la investigación cualitativa las hipótesis varían sobre la base de los razonamientos del investigador y, efectivamente, no se prueban estadísticamente. Las hipótesis de trabajo cualitativas son emergentes, flexibles y contextuales y son flexibles a los datos de la investigación. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p.370).

1.8.3 Supuesto jurídico general

Los criterios para determinar la competencia están dados erróneamente en virtud de la complejidad de la actividad probatoria en un proceso

1.8.4 Supuestos jurídicos específicos

No existe diferencia sustancial que conlleve a que los procesos de desalojo sean conocidos exclusivamente por los jueces especializados, excepto los presupuestos para interponer cada causal y la competencia de los Jueces.

No existe ningún impedimento para que los Jueces de Paz Letrado sean competentes de todos los procesos de desalojo, incluidos el desalojo por ocupante precario, puestos que están capacitados para aplicar la ley.

II. MÉTODO

2.1 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño de investigación sirve para tomar una dirección respecto de nuestra investigación. Es la estrategia para recabar información con el fin de contestar el planteamiento del problema.

Los diseños cualitativos se diferencian por estar orientados a describir e interpretar los fenómenos y son los adecuados para los investigadores que están interesados por el estudio de los significados de las acciones humanas desde la perspectiva de los propios agentes sociales. (Taller de Investigación I, 2004, p.132)

El diseño que utilizaremos será: **Teoría fundamentada.**

Hernández (2010), menciona al respecto:

El diseño de la teoría fundamentada usa un procedimiento sistemático cualitativo para crear una teoría que explique en un nivel conceptual una acción, una interacción o un área específica. Esta teoría es denominada sustantiva o de rango medio y es aplicada a un contexto más concreto. (...)

Como se puede ver, las teorías sustantivas son de naturaleza “local” (se relacionan con una situación y un contexto particular). Sus explicaciones se limitan a un ámbito determinado, sin embargo, poseen riqueza interpretativa y agregan nuevas visiones de un fenómeno.

El planteamiento básico del diseño de la teoría fundamentada es que las proposiciones teóricas surgen de los datos obtenidos en la investigación, más que de los estudios previos. (p.687)

Es decir, nuestra investigación más que apoyarse en estudios previos, se sustenta en los datos obtenidos en el transcurso de la misma

2.1.1 Enfoque de la Investigación

El enfoque de la presente investigación es cualitativo, puesto que se usa principalmente en las ciencias sociales empleando métodos de recolección de datos. Busca explicar las razones.

Flick menciona al respecto:

Lo común de estos enfoques es que tratan de desmenuzar de qué forma las personas construyen el mundo en su entorno, lo que hacen que sean significativos y que ofrezcan una comprensión llena de riqueza. De esa forma las interacciones y los documentos se ven como formas de elaborar procesos y artefactos sociales en colaboración (o en conflicto). La totalidad de esos enfoques representan maneras de significar que se pueden reconstruir y analizar con métodos cualitativos diferentes, que permiten al investigador desarrollar modelos, tipologías y teorías

(más o menos generalizables) así como formas de descripción y explicación de cuestiones sociales (o psicológicas).(2015,p.13)

La característica de este enfoque de investigación es que estudia fenómenos no observables y son muy ricos y profundos respecto a los datos.

2.1.2 Tipo de investigación

El tipo de la presente investigación será básica orientada a la comprensión.

La ciencia básica es la investigación que se lleva a cabo sin fines prácticos inmediatos, sino con el fin de incrementar el conocimiento de los principios fundamentales de la naturaleza o de la realidad por sí misma. Este tipo de investigación no arroja beneficios inmediatos, ya sean, económicos o sociales, por lo que muchas veces es vista como un ejercicio de curiosidad (cualidad básica humana).

Alfaro menciona respecto a la investigación básica.

También llamada pura o fundamental, busca conseguir el progreso científico, incrementar los conocimientos teóricos, sin importarle directamente en sus posibles aplicaciones o consecuencias prácticas; es más formal y busca conseguir generalizaciones con vistas al desarrollo de una teoría basada en principios y leyes. (2012, p.18)

Este tipo de investigación se interesa en el descubrimiento de las leyes que rigen el comportamiento de ciertos fenómenos o eventos; intenta encontrar los principios generales que gobiernan los diversos fenómenos en los que el investigador se encuentra interesado

2.2 MÉTODOS DE MUESTREO

a) Población

La población va a ser establecido como un conjunto de donde se estudia posiciones que difieren en posiciones determinadas, de la misma forma dicho conjunto tiene un carácter de datos determinados parecidos. (Lepkowski, 2008, p.174)

Entonces, conjunto de individuos, donde se obtendrá datos relevantes para el desarrollo del estudio científico.

b) Muestra

La muestra está constituida “por un grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etcétera, sobre ellos se recolectan los datos, sin que forzosamente sea representativo del universo o población que se estudia”. (Hernández, Fernández y Baptista, 2016, p. 384).

En la presente investigación nuestra muestra será no probabilística.

Las muestras no probabilísticas consisten en un proceso de selección informal, donde el investigador va a escoger de acuerdo a los rasgos de la investigación.

c) Muestreo

Dado que la presente investigación es de enfoque cualitativo y tendrá un muestreo no probabilístico e intencional, es decir, el investigar a conveniencia y accesibilidad ha elegido entrevistar a seis Jueces Civiles y cuatro secretarios que laboran en juzgados especializados en civil.

De dicha forma, nuestras entrevistas serán aplicadas a personas expertas en la materia, esto es, Jueces y secretarios judiciales en lo Civil.

2.2.1 Escenario de estudio:

Los sujetos a entrevistar en la presente investigación serán los Jueces y secretarios judiciales en el área Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, debido a que ellos son las personas conocedoras y especialistas en el tema de desalojo por ocupante precario y en los otros tipos de desalojo como órganos revisores.

La presente entrevista se aplicó en los despachos de cada magistrado y oficinas de cada secretario judicial, que están ubicados en la Sede Alzamora Valdez-Lima Cercado.

2.2.2 Caracterización de sujetos:

Los entrevistados son magistrados del Poder Judicial, de la Corte Superior de Justicia de Lima, a continuación se detallan:

Nombre	Cargo	Lugar donde labora	Experiencia
José Carlos Altamirano Portocarrero	Juez	20° Juzgado Civil de Lima	15 años
Edwin Pinedo Obb	Juez	28° Juzgado Civil de Lima	4 años
Juan Carlos Valera Málaga	Juez	16° Juzgado Civil de Lima	15 años
Abraham Ermitaño Sirlupu Pacheco	Secretario Judicial	36° Juzgado Civil de Lima	20 años

Evelyn Diestra Amoros	Secretaria Judicial	36° Juzgado Civil de Lima	5 años
Víctor Andrés Quinte Pillaca	Juez	36° Juzgado Civil	20 años
Jaime David Abanto Torres	Juez	1° Juzgado Civil	16 años
José Camargo Cabezas	Juez	23° Juzgado Civil	20 años
Manuel Toribio Manrique	Secretario Judicial	28° Juzgado Civil de Lima	4 años
Denys Gutarra Zanabria	Secretario Judicial	28° Juzgado Civil de Lima	10 años

Fuente: Elaboración Propia

2.2.3 Plan de análisis o trayectoria metodológica

En la presente investigación se ha utilizado el método analítico-deductivo

El método analítico está basado en la separación de un todo, disgregándolo en varios elementos o partes con la finalidad de observar las causas, los efectos y la naturaleza. El análisis va a provenir de la observación y del examen de un hecho, o suceso. (Ruíz, 2012, p.13).

De igual forma, se ha de utilizar el método deductivo en el cual se aplica los conceptos teóricos que son manifestados como carácter científico en las justificaciones intelectuales del fenómeno que se está estudiando, esto es, la deducción va a abarcar la presunción general para que se explique los hechos. (Garcés, 2000, p. 80).

En resumen, es analítico porque descompondremos en diversas partes nuestro objeto de estudio para estudiarlas en forma individual. Sera deductivo puesto que partiremos de lo general para llegar a lo particular.

2.3 RIGOR CIENTÍFICO

Los instrumentos de recolección de datos básicamente se centran alrededor de la entrevista semi-estructurada y la observación directa. (Martínez, 2015, p.162).

La técnica de recolección de datos de la presente investigación será la entrevista semi-estructurada y el análisis documental.

La entrevista cualitativa es la reunión entre el entrevistado y el entrevistador, en donde a partir de la comunicación, se logra la construcción de significados de un determinado tema. Las entrevistas se pueden dividir en estructuradas, semi-estructuradas y no estructuradas. Serán estructuradas cuando ya existen preguntas específicas y determinadas y el investigador solo se basará en estas. Es no estructurada o abiertas cuando el entrevistador maneja los ítems y el ritmo de la entrevista de manera flexible. Y es semi-estructurada, como en la presente investigación, cuando existe una guía de preguntas, sin embargo, el entrevistador tendrá la oportunidad de realizar preguntas adicionales que cree conveniente. La validez de nuestras preguntas que conformarán la encuesta será a través de juicio de expertos.

En la presente investigación, las validaciones estuvieron a cargo de tres docentes de la escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo.

Respecto a la validación de la guía de entrevistas obtuvimos los siguientes resultados:

Experto	Cargo	Calificación
Mg. Luca Aceto	Docente UCV Lima-Norte	95%
Mg. Manuel Ballesteros García	Docente UCV Lima- Norte	92%
Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa	Docente UCV Lima -Norte	96%
		Promedio:
		95%

Fuente: Elaboración propia

Respecto a la validación del análisis documental obtuvimos los siguientes resultados:

Experto				Cargo		Calificación
Mg. Ysaac	Marcelino	Arcos	Docente	UCV		97%
Flores				Lima-Norte		
Mg. Manuel	Ballesteros	García	Docente	UCV		95%
				Lima-Norte		
Dr. José	Jorge	Rodríguez	Docente	UCV		95%
Figuroa				Lima-Norte		
Promedio:						96%

Fuente: Elaboración Propia

De lo mencionado en los recuadros anteriores, podemos deducir que nuestro instrumento de recolección de datos (análisis documental) es altamente confiable con un 96% según el juicio de expertos.

2.3.1 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos son aquellas herramientas que van a permitir que se obtengan información que se encuentra contenida en documentos que están relacionados al problema y objetivo de la investigación. (Carrasco, 2010, p. 275).

En nuestro proyecto de investigación se empleó la técnica de la entrevista y análisis documental. Los instrumentos de recolección de datos fueron la guía de entrevista y la guía de análisis documental.

a) Entrevista

La entrevista es una técnica de análisis de datos mayormente utilizada en investigaciones cualitativas como la presente, en la cual dos personas (entrevistador-entrevistado) interactúan entre sí, buscando llegar a un objetivo.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) mencionan que las entrevistas conllevan a que una persona calificada, el cual es el entrevistador va a aplicar un cuestionario a las personas que van a ser partícipes de la investigación. (p.239)

El instrumento para aplicar la entrevista fue la guía de entrevista, conformada por diez preguntas abiertas. Con ello, se permite al entrevistado, darnos un mejor panorama y opinión respecto al tema.

En ese sentido, Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2010 manifiestan las guías de entrevistas tienen como finalidad recolectar información que es necesaria para comprender el fenómeno de una forma absoluta (p.424).

Cabe mencionar que nuestras diez preguntas fueron hechas en base a nuestros objetivos. Tres para el objetivo principal, tres para el primer objetivo específico y tres para nuestro segundo específico, y una última pregunta abierta para sugerencias o aportes.

b) Análisis documental

El análisis documental es una operación de análisis, encaminada a generar la síntesis para cumplir con el objetivo requerido por la investigación.

En la presente investigación se ha realizado el análisis documental a dos artículos de opinión de conocidos abogados especialistas en la materia, y a la exposición de motivos de proyecto de Ley sobre el tema materia de tesis.

Por su parte Behar menciona que como subtipos de la investigación se encuentran la investigación hemerográfica, bibliográfica y la archivística, los cuales se sustentan en la consulta de ensayos o artículos de revistas y periódicos, la segunda basada en la consulta de libros y la última en documentaciones encontrados en registros, iguales a oficios, circulares, expedientes, etc. (2008, p.20,21).

En la presente investigación como instrumento de análisis se utilizó la guía de análisis documental, la misma que contiene en síntesis, los datos técnicos del documento, el fundamento o párrafo materia de análisis y el análisis interpretativo en sí.

2.3.2 Análisis Interpretativo

El análisis interpretativo se realiza de los datos ya existentes, buscando tener una acertada orientación. De toda la información recogida a través de los instrumentos de recolección de datos, se procedió a sintetizar, identificando núcleos de opinión a efectos de tornar manejable la información. Asimismo se hizo la diferenciación de unidades o segmentación, es decir, se agrupó los datos de acuerdo a la relación existentes entre sí.

Por lo tanto, el análisis interpretativo ayuda al investigador a profundizar el significado de la información.

2.3.3 Análisis Argumentativo

Este tipo de análisis tiene como fundamento aplicar la lógica en los diferentes métodos de análisis de datos, argumentando coherentemente las ideas.

En la presente investigación se analizaron los resultados provenientes de las entrevistas, del análisis documental y dieron como resultado una conclusión coherente.

2.4 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

El tipo de análisis en la presente investigación es EXPLICATIVO.

Una vez que la información ha sido recolectada, transcrita y ordenada, la primera tarea consiste en darle sentido. Es decir, debemos codificar y darles sentido a todas las notas, apuntes y tareas de campo recopiladas.

Del Pilar Baptista, Fernández y Hernández mencionan:

El principal proceso en la recolección de datos, consiste en que recibimos datos no estructurados y el investigador le da estructura. Los datos son muy variados, pero en esencia, son narraciones de los participantes ya sean: a, visuales (fotografías, videos, pinturas, entre otros) b, auditivas (grabaciones), c, textos escritos (documentos, cartas, etc.) y d, expresiones verbales y no verbales (como respuestas orales y gestos en una entrevista o grupo de enfoque, sumado a ello, las narraciones del investigador (bitácora de campo). (2016, p. 623)

Los datos cualitativos son difícilmente medibles, es por eso que no se utiliza la probabilística ni métodos matemáticos. Estos datos son organizados y analizados por el propio investigador.

La presente investigación es Explicativa, puesto que busca explicar las razones que dieron motivo a una consecuencia.

Carrasco expresa:

[..] Los estudios explicativos, sobrepasan de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; esto es, están encaminados a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Como su nombre lo dice, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta o por qué se relacionan dos o más variables. (2006, p. 95).

Como menciona el autor, con este tipo de análisis lo que se busca es hallar las causas que generaron dicho problema, en la presente investigación intentaremos analizar cuáles son

los criterios para que el proceso de desalojo por ocupante precario sean competencia exclusiva de los Jueces Civiles.

Asimismo, este tipo de análisis explicativo busca encontrar una solución al problema encontrado. En la presente tesis proponemos como alternativa de solución, que de no existir un criterio razonable que la competencia de los desalojos por ocupante precario sean competencia de los Jueces Civiles, estos pasen a ser competencia de los jueces de Paz Letrado.

De otro lado, en el análisis de datos cualitativos, se busca un método que sea el más adecuado, con el fin de que se puedan alcanzar los objetivos planteados. Para ello tiene que categorizarse y estructurarse la información recabada, y luego hacer la selección de la misma para cumplir nuestro objetivo.

En la presente investigación la información resultante del análisis documental y de las entrevistas, serán clasificadas por conveniencia del investigador, buscando demostrar los objetivos propuestos, para ello tendremos que realizar una síntesis de la investigación, los cuales se verán reflejados en los resultados y en las conclusiones.

2.5 ASPECTOS ÉTICOS

Los aspectos éticos son las cualidades que debe presentar una investigación, dentro de ellas, el tema de investigación debe estar apuntado a solucionar un conflicto social y u problema de organizaciones, debe ser confiable, para ello, la información adjuntada en la investigación debe ser de fuente confiable con sus respectivas citas bibliográficas, y debe contener principios éticos y morales. En ese sentido mencionan los autores:

Las investigaciones científicas deben estar dirigidas a estudiar los problemas legales, sociales, económicos, financieros y empresariales a favor de la sociedad y de las organizaciones. Dicho de otro modo, deben estar orientadas a identificar las causas de los problemas y dar una solución científica al problema a investigar, ninguna investigación debe estar violando los principios éticos y morales, la información debe ser verificada, confiable y se debe guardar la total reserva de las personas que participan en la investigación(Huamachuco y Rodríguez, 2015, p.190)

El presente trabajo de investigación es de elaboración propia, el cual surgió a partir de conocer en la práctica sobre el retardo en los procesos en general y en especial en los procesos de desalojo por ocupante precario, el mismo que tiene una vía sumarísima y pese a eso, con nulidades y apelaciones y estrategias procesales, la resolución consentida y/o

ejecutoriada llega después de años. Este es un problema para muchos, puesto que genera un conflicto de intereses, y un problema económico. Por ello, la investigación refleja aspectos éticos.

Se utilizó libros fiables de derecho y páginas web confiables y ha seguido todas las reglas de la Oficina de Investigación de la Universidad Cesar Vallejo.

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

3.1 RESULTADOS DE ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS

Los resultados son el producto o fruto de una investigación realizada en un determinado tiempo y lugar.

Según los autores Hernández, Fernández y Baptista la realización del análisis en una investigación cualitativa se fundamenta en la organización de los datos y resultados recolectados. Esta recopilación de datos se divide en dos niveles. En el primero, aparecen unidades de significado y categorías y en el segundo, nacen argumentos y relaciones entre nociones. (2014, p. 515)

Para llegar a la etapa de los resultados tiene que realizarse una serie de pasos previos, incluidos el trabajo de campo, es decir aplicar el instrumento (entrevistas y el análisis documental).

Objetivo General

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

PREGUNTA 1: ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuáles son las vías procedimentales de cada uno?

En esta pregunta Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) concuerdan en que los tipos de desalojo son tres: Desalojo por vencimiento de contrato que es competente para conocerlo el Juez de Paz Letrado cuando la cuantía no supere los 50 URP; desalojo por falta de pago, es competente para conocerlo el Juez de Paz Letrado cuando la cuantía no supere los 50 URP, y desalojo por ocupante precario, el competente es el Juez Especializado en lo Civil.

Las vías procedimentales para estos tres tipos de procesos es la sumarísima.

Además de ello, Abanto, Valera y Toribio mencionaron adicionalmente dos tipos de desalojo: El desalojo de la Ley 30201 y el desalojo del Decreto Legislativo N° 1177.

Esta es una pregunta general dirigida a obtener la información necesaria respecto a los tipos de desalojo y competencia de los jueces. El entrevistado se familiariza con el tema y se da a apertura al dialogo en las siguientes preguntas.

Se llega a la conclusión que los tres tipos de desalojo más conocidos son: vencimiento de contrato, falta de pago y desalojo por ocupante precario, sin embargo adicionalmente existen los procesos de desalojo express (Ley N° 30201) y desalojo del DL. N° 1177.

PREGUNTA 2: ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los Jueces Especializados y no por los Jueces de Paz Letrado? Fundamente su respuesta

De los diez entrevistados, Altamirano, Abanto, Valera, Sirlupu, Diestra, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) ocho coincidieron en que el sustento jurídico se encuentra en el Código Procesal Civil, en donde menciona que los procesos de desalojo que no tengan cuantía serán de competencia de los Jueces Civiles.

Quinte (208) mencionó que:

El sustento aparentemente es por la complejidad y mayor actuación probatoria, mientras que en los otros tipos de desalojo el análisis se centra en la verificación ya sea del plazo o del pago de la renta; sin embargo considero que no ve ningún inconveniente para que un Juez de Paz Letrado pueda resolver asuntos de desalojo por ocupante precario.

Por su parte Pinedo (2018) mencionó que el sustento es la falta de título o cuando el título ha fenecido.

El sustento jurídico para que los jueces Civiles conozcan de los procesos de desalojo por ocupante precario, se encuentra en el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo, que menciona que los procesos de desalojo que no tengan cuantía, serán de competencia de los Jueces Civiles. Sin embargo, al momento de preguntarles si existe algún sustento práctico, la mayoría menciona que no existía ningún argumento válido para que los Jueces Civiles sean los competentes de los procesos de desalojo exclusivamente.

PREGUNTA 3: ¿Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximado llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

El entrevistado Abanto (2018) respondió que no tenía información al respecto.

Valera y Camargo (2018) mencionaron que el porcentaje de procesos de desalojo es de un 10 %, mientras que Toribio y Quinte (2018) mencionaron 20 %.

Altamirano (2018) mencionó que el porcentaje es de un 25% de expedientes de desalojo por ocupante precario, mientras que Gutarra y Diestra (2018) mencionaron que el porcentaje es de un 30%, Pinedo (2018) respondió que es de un 40% y el Sirlupu, un 45%.

Respecto a la pregunta, cuál era el porcentaje de procesos de desalojo por ocupante precario que llegan hasta casación, un entrevistado menciona que un 10%, dos mencionaron que es un 20%, uno menciona 30%, dos dijeron 40% y tres entrevistados respondieron que un 50% llega hasta casación.

Si promediamos, obtenemos que un 30% de demandas de un Juzgado Civil, sean por ocupante precario.

Cabe mencionar que un Juzgado Civil conoce de muchas pretensiones, por ejemplo, nulidad de acto jurídico, anulabilidad de acto jurídico, rescisión de contrato, resolución de contrato, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, cambio de nombre, declaración judicial, administración judicial, impugnación de acuerdos, nulidad de acuerdo societario, acción pauliana, retracto, obligación de dar suma de dinero, indemnización, etc. Con esto evidenciamos de que del total de todas las demandas ingresadas, un considerable y alto porcentaje (30%) es de desalojo por ocupante precario.

En promedio, consideramos que un 40% el total de procesos de desalojo por ocupante precario llegan hasta casación. Casi la mitad de procesos por dicha materia son conocidos por la Corte Suprema. Si tomamos en cuenta que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago que inician en los Juzgados de Paz Letrado no pueden llegar a casación, existe una desventaja frente a los procesos de desalojo por ocupante precario.

De los entrevistados, la mayoría en un dialogo abierto mencionaron que el recurso de casación es aprovechado por los litigantes que tienen una cultura litigiosa, para seguir ocupando el bien sin pagar renta y alargando la ejecución de la sentencia.

Objetivo Especifico 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

PREGUNTA 4: ¿Cuál es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron en responder que la finalidad de todos los procesos de desalojo es la restitución de la posesión de la bien inmueble materia del proceso.

De esta pregunta podemos deducir que todos los procesos de desalojo tienen por finalidad la misma, es decir, la restitución de la posesión, no existiendo ninguna diferencia en este aspecto como para hacer una diferencia en la competencia.

PREGUNTA 5: ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

De los diez entrevistados, Altamirano, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) mencionaron que la actividad probatoria al momento de resolver el proceso no es complicada, de ellos Abanto (2018) respondió además, que se torna complicada cuando hay que hacer uso de la facultad conferida en el artículo 200° del Código Civil referida a la nulidad manifiesta del título. Mientras que Pinedo (2018) mencionó que la actividad probatoria es medianamente complicada.

Con estas respuestas se evidencia, que uno de los sustentos aparentes (la complejidad probatoria) para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean competencia de los Jueces Civiles, no existe; puesto que al momento de sentenciar, no resulta de dificultad del Juez el actuar los medios probatorios, basta que el demandante acredite su derecho sobre el inmueble y que el demandado no justifique su derecho sobre el bien, para que la demanda sea estimada.

PREGUNTA 6: ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por los jueces especializados?

Del total de entrevistados, Pinedo, Sirlupu, Diestra, Quinte, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron en que no existe un motivo razonable para que los Jueces Especializados conozcan exclusivamente los procesos de desalojo por ocupante precario, y que el hecho de que este proceso no tenga cuantía o exista una complejidad probatoria, no es suficiente como para determinar la competencia, puesto que dichos procesos pueden fácilmente ser resueltos por un Juez de Paz Letrado.

Valera, Abanto y Camargo (2018) respondieron que se justifica debido a que existe complejidad en el asunto y uno además menciona que se justifica en el hecho que no todos los jueces de Paz Letrado son especializados en lo Civil, muchas veces son laboristas o penalistas; sin embargo, a nuestro criterio, como se mencionó en la pregunta anterior, para la mayoría de entrevistados no existe complejidad probatoria y respecto a la especialización, considero que si un Juez de Paz Letrado, aun no siendo especialista en el tema, resuelve casos de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago, fácilmente podrá hacerlo en el caso de desalojo por vencimiento de contrato.

Altamirano (2018) mencionó que un motivo razonable sería la valoración de las pruebas del demandado y la interpretación y aplicación del IV Pleno Casatorio Civil.

Respecto al análisis interpretación del IV Pleno Civil, podemos decir que dicho Pleno es claro y señala claramente en qué casos procede y en qué casos no se considera precario.

La conclusión a la que llegamos es que no existe un motivo razonable para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean competencia de los Jueces de Paz Letrado. La cuantía y la complejidad probatoria son temas menores y pueden adaptarse a las necesidades de las litigantes.

Objetivo Específico 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo sin excepción.

PREGUNTA 7: ¿Cuál será los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

Los diez entrevistados: Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018), coincidieron que los beneficios serían en cuanto al tiempo en la ejecución de este tipo de procesos, pues al iniciar los procesos en un Juzgado de Paz Letrado, ya no sería posible llegar hasta casación; y si apelan, lo máximo que llegara es a un Juzgado Civil o Mixto.

Los beneficios para el Poder Judicial serían la descongestión de este tipo de procesos en la Corte Suprema, específicamente en las Salas Civiles, puesto que ya no llegaría ningún proceso vía casación. También existiría un beneficio para los Juzgados Civiles,

considerando que estos ya no actuarían como un órgano juzgador, sino como uno revisor, por lo tanto, solo se encargara de revisar los procesos de desalojo que suben en grado de apelación.

PREGUNTA 8: ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia de los jueces de paz letrado?

Los entrevistados Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) mencionaron que no existe ningún efecto negativo, sin embargo, algunos de ellos mencionaron que deben adoptarse medidas necesarias como para que los Juzgados de Paz Letrado no se sobrecarguen.

Altamirano y Abanto coincidieron en que un efecto negativo podría ser la falta de capacitación de los Jueces de Paz Letrado, sin embargo, además agregaron que antes de cambiarse las reglas, debería de brindarse una debida capacitación a los Jueces de Paz, lo cual consideramos que si sería posible.

A rasgos generales, consideramos que no existe ningún efecto negativo, lo que sí debería hacerse si se realiza el cambio de competencia, sería la implementación de medios necesario como para que los juzgados de Paz Letrado no se congestionen con la carga procesal, además de ello, en la Academia de la Magistratura debería dictar cursos especializados en desalojo por ocupante precario, a todos los Jueces de Paz Letrado y/o numerarios que se encuentren ejerciendo la magistratura.

PREGUNTA 9: Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los Juzgados de Paz Letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación. ¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo al tiempo de la ejecución de sentencia para la parte vendedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

En esta interrogante, Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron que no existiría una afectación al debido proceso, puesto que se estaría respetando el Principio de doble instancia.

Del mismo modo todos los entrevistados consideraron también que sería un enorme beneficio si los procesos de desalojo por ocupante precario pasen a ser competencia de los

Jueces de Paz Letrado, esto es, el proceso llegaría a tener una resolución firme en menos tiempo, ya sea declarada fundada o infundada.

Si sería declarada infundada, el beneficio sería que el conflicto se solucione en menor tiempo posible, en cambio; si sería declarada fundada, además de lo anteriormente descrito, se pasaría a la etapa de ejecución del proceso en menor tiempo posible.

En esta pregunta se puede extraer que el proyecto es de gran beneficio para la sociedad, porque, si bien es cierto, no podemos asegurarle que su proceso va a ser en un tiempo record; sin embargo, las cosas mejorarían en comparación al tiempo que demora los procesos ahora.

No se violaría ningún derecho, porque el principio constitucional de la doble instancia estaría garantizado. En este punto queremos acotar que la Casación es solo un recurso extraordinario que procede en casos que los magistrados cometan una infracción a las normas sustantivas o procesales, o se aparten de un precedente vinculante si la debida motivación. El recurso de Casación no es una tercera instancia, como comúnmente se ve en la práctica. El recurso de Casación es utilizado como un argumento para dilatar la ejecución de un proceso, y es que, lamentablemente, nuestras normas lo permiten.

PREGUNTA 10: ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que este ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los Juzgados de Paz Letrado son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

Valera, Sirlupu, Diestra, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) dijeron que el promedio aproximado que dura un proceso de desalojo por ocupante precario para que se encuentre ejecutado va de 3 años y medio a cuatro años.

Altamirano (2018) respondió que dichos procesos demoran en promedio dos años, mientras Pinedo (108) respondió que en promedio demoran entre dos aproximadamente y Quinte (2018) mencionó que un proceso de desalojo por ocupante precario demora en promedio un año y medio si es apelado, sin considerar el recurso de casación; además añadió que la carga procesal actualmente genera mayores dilaciones.

Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Toribio y Gutarra (2018) consideraron que los procesos que se inician en los Juzgados de Paz Letrado, se ejecutan

con mayor rapidez. De ellos Gutarra, Valera y Altamirano (2018) mencionaron que los procesos en Juzgados de Paz demoran entre un año y medio a dos años, y Abanto (2018) consideró que demoran 3 años

Camargo (2018) considero que los procesos que inician en Juzgados de Paz Letrado, no son más rápidos que los que inician en Juzgados Civiles, puesto que los litigantes tienen una cultura dilatoria; sin embargo considero que el tiempo en los procesos por vencimiento de contrato y falta de pago, es menor.

Con esta pregunta podemos apreciar, de opinión de Jueces y secretarios con vasta experiencia en la materia, que los procesos que inician en un Juzgado Civil, demoran más en resolverse y ejecutarse, y también es por el hecho que los abogados se valen de fórmulas legales, para dilatar los procesos, por ejemplo, el recurso de casación.

PREGUNTA 11: ¿Algo más que desea agregar/comentarios/sugerencias?

Esta pregunta opcional fue contestada por ocho de los diez entrevistados, específicamente Altamirano, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Toribio y Gutarra (2018).

Sirlupu, Diestra, Quinte, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron que resulta interesante y seria de mucha ayuda si llega a concretarse que la competencia de los procesos de desalojo por ocupante precario, pasen a los Juzgados de Paz Letrado.

Dos de ellos Abanto y Altamirano (2018) mencionaron específicamente, que debe modificarse el Código Procesal Civil, añadiendo Abanto (2018) que además de dichas modificatorias, deben aplicarse técnicas de aceleración de procesos.

Valera respondió que debería modificarse el IV Pleno Casatorio Civil en el sentido de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado, en los casos en que se remita una carta notarial de requerimiento de devolución del bien en los contratos de arrendamiento. Además mencionó que deberían existir una distinción entre un contrato de arrendamiento y un contrato de arrendamiento por mandato legal establecido en el artículo 1700° del Código Civil.

Cabe mencionar que el contrato de arrendamiento establecido en el artículo 1700° del Código Civil hace referencia a que vencido el contrato de arrendamiento, no se supone que hay una renovación tacita del contrato, sino una continuación bajo las mismas clausulas,

hasta que se solicite su devolución. Este es el punto de inicio de la problemática de que si un proceso debería ser por vencimiento de contrato o por ocupante precario.

Justamente para evitar una serie de confusiones respecto a dichas interpretaciones, es que nuestra propuesta, busca entre otras, solucionar también este problema, y otorgar la competencia de todos los procesos de desalojo a los Juzgado de Paz Letrado, máxime, sino existe ningún impedimento para que sean competentes; por el contrario, como muchos entrevistados respondieron, sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de los procesos y no existiría afectación al debido procesos, por cuanto el principio de doble instancia estaría garantizado.

3.2 RESULTADO DEL ANÁLISIS DOCUMENTAL

Objetivo General

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

Se analizó el artículo de opinión de Alan Pasco sobre el Pleno Nacional Civil, titulado: ¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez Especializado? ¿Que ha hecho el Pleno Nacional Civil! , publicado en noviembre del 2017 en Legis.pe el mismo que menciona lo siguiente:

El CPC en ningún momento establece que el proceso de desalojo por precario se tramita ante el JE y el desalojo contra el arrendatario por vencimiento del plazo ante un JPL. Según el art. 547° CPC, la competencia depende, primero, si existió o no renta(es decir, de si entre el demandante y demandado existió en su momento una relación de mediación posesoria), y segundo, de cuál fue el monto de dicha renta. Así, el referido artículo señala que: (i) cuando la renta mensual es mayor de 50 URP o no exista cuantía (no haya existido renta), el competente es el JE; y (ii) cuando la cuantía sea hasta 50 URP el competente es el JPL.(Pasco, 2017,s.p)

Según al autor , el desalojo por ocupante precario no necesariamente tiene que ser competencia del Juez Especializado, esto es, el precario puede ser: a)cuando no existe titulo, es decir, cuando hay ausencia absoluta de cualquier de cualquier titulo que justifique su posesión, puede ser por ejemplo un invasor , y b) cuando hay un titulo fenecido, por ejemplo, un contrato de arrendamiento que ya venció y además ya se solicito su restitución; para el autor, en este último caso se da el caso de precario con cuantía, en consecuencia, si en dicho contrato de arrendamiento la cuantía superaba los 50 URP,

entonces es competencia del Juez Civil, pero si el monto de la cuantía era menor de 50 URP, entonces el competente es el Juez de Paz Letrado.

Esta posición, un tanto abulta de la cual no vamos a debatir en la presente investigación y solo extraeremos lo que resulta necesario para lograr nuestro objetivo. Lo claro es que un criterio determinante para determinar la competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario, es la cuantía.

Más adelante el autor opina:

¿En qué casos no existe cuantía? Cuando el poseedor es un precario sin título (invasor). ¿Y en qué casos existe cuantía? En todos aquellos en donde el demandante tuvo o tiene aún una relación de mediación posesoria (arrendamiento por ejemplo) con el demandado. Incluso si dicho arrendamiento ha quedado sin efecto, existió una renta de la cual guiarse, y es en función de ella que debe establecerse la competencia. (Pasco, 2017, s.p)

Entonces nos reafirmamos que el criterio para determinar la competencia es la cuantía, es decir, en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y por falta de pago, son competencia de los Jueces de Paz Letrado cuando la cuantía no supere los 50 URP, sin embargo, como menciona el Código Procesal Civil, cuando no existe cuantía (precario), son competentes los Juzgados Especializados.

Objetivo Específico 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

Se analizó un artículo de opinión titulado: Dos vías vigentes para la restitución de bienes: vencimiento de contrato y precario, de autoría de Efraín Pretel Alonzo, publicado en La Ley, el ángulo legal de la noticia, editorial Gaceta Jurídica, el 27 de noviembre del 2017 el mismo que menciona:

Tradicionalmente, la exclusividad del Juez Especializado para conocer el desalojo por precario ha tenido como fundamento la inexistencia de renta, pues él posee el bien sin pagar la renta, como señalaba reiterada jurisprudencia bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles[...].

Sin embargo creemos que en el estado actual del pensamiento jurídico, y más aún, luego de lo establecido en el Cuarto Pleno, aquel que deviene en precario como consecuencia del

vencimiento(o conclusión, más propiamente) del contrato de arrendamiento, tiene renta y, por lo tanto, cuantía. Consecuentemente, cuando ellas es menor a las 50 URP, que es cuando menos el 95% de casos, el JPL es competente. [...]

Como se menciona, y aun hasta ahora, se sigue con la idea que el desalojo por precario no tiene cuantía. En la práctica, existen jueces que admiten demandas de desalojo por ocupante precario proveniente de un contrato de arrendamiento y otra cantidad de jueces especializados se declaran incompetentes, argumentando que lo correcto debería ser una demanda de vencimiento de contrato ante un Juzgado de Paz Letrado. (Pretel, 2017, s.p)

Lo mismo pasa cuando se presenta una demanda de vencimiento de contrato ante un Juzgado de Paz Letrado, estos al calificar la demanda se declaran incompetentes argumentando que por el simple hecho de existir una carta notarial, la materia no es vencimiento de contrato, sino precario.

Sin embargo, esta discusión de competencia tendría una solución más práctica si nos hacemos la pregunta ¿en qué se diferencian los procesos de desalojo? Nuestra respuesta es más que evidente. La diferencia radica solo en quien resulta siendo el Juez competente.

Los diferentes procesos de desalojo buscan la restitución de un bien, son tramitados en vía sumarísima, son ejecutados de la misma forma (lanzamiento) etc., por lo tanto, no existe argumento para que sigan las discusiones de cuando es precario y cuando no, lo que analizarse es el fondo del asunto, de esa forma muchos estaríamos de acuerdo en que el procesos de desalojo por ocupante precario sea conocido por el Juez de Paz Letrado. La única diferencia sería los presupuestos para interponerlo y actualmente la competencia de los Jueces para uno y otro tipo de desalojo.

Objetivo Especifico 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz letrado conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

En cuanto a nuestro segundo objetivo, se analizó el Proyecto de Ley n° 2130/2017-eCR: Ley que modifica el artículo 547° del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, ingresado a Mesa de Parte del Congreso, el 14 de noviembre del 2017 por la congresista Alejandra Aramayo Gaona que literalmente detalla:

En la actualidad, consideramos irrelevante la disquisición que realiza el artículo 547° del Código Procesal Civil para establecer la competencia del Juez Civil o del Juez de Paz Letrado en función a la cuantía. Tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado se centran en la misma condición para conocer, sustanciar y resolver los procesos de desalojo por cuanto al haber sido formados como abogados y luego magistrados, conocen el derecho y deben resolver aplicando el mismo. La capacidad, conocimiento e idoneidad corresponde a cada magistrado, por lo que, resulta absurdo incoherente que en función a la cuantía se otorgue la competencia de uno u otro Juez, cuando lo sustancial conocen ambos magistrados [...]. (Aramayo, 2017, p.2)

Nuestro segundo objetivo específico va en el sentido de determinar si existe algún impedimento para que los Jueces de Paz conozcan los procesos de desalojo por ocupante precario, y , como bien se menciona en la exposición de motivos del Proyecto de Ley en análisis; los Jueces de Paz son también abogados como un Juez Especializado, han sido debidamente formados en la Academia de la Magistratura , tienen noción de un procesos de desalojo; por lo tanto no habría ningún impedimento para que sean competentes en el caso de desalojo por precario. Los juzgados de Paz no pueden ampararse en el dicho que ellos no conocen procesos complejos, pues, también conocen otros procesos de cognición más compleja como la indemnización, en ese sentido el Proyecto de Ley en análisis también se pronuncia:

Sin embargo, en los casos de desalojo por ocupante precario, la competencia para sustanciar y resolver tales procesos también debería estar a cargo de los Juzgados de Paz Letrados, por cuanto estos también conocen procesos complejos como por ejemplo demandas de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual y extracontractual, entre otros, según cuantía. (Aramayo, 2017, p.2)

La complejidad en un proceso siempre va a existir si es que los litigantes lo hacen así, con diferentes tipos de recursos o remedios o cualquier otra fórmula legal permitida por nuestra legislación; por lo tanto, un Juez de Paz no tiene ningún impedimento para que conozca este tipo de procesos, al contrario, sería de gran alivio para lograr una tutela jurisdiccional efectiva.

IV. DISCUSIÓN

El objetivo general en base a las entrevistas me ha permitido señalar que se ha cumplido, porque se ha logrado analizar los criterios para determinar la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017, siendo la cuantía y la complejidad probatoria al momento de resolver el proceso, los criterios que varios de nuestros entrevistados coinciden. El sustento legal se encuentra en el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo, que menciona que los procesos de desalojo que no tengan cuantía, serán de competencia de los Jueces Civiles; pese a ello, cuando nuestra consulta fue si en la práctica hallaban algún argumento para esa diferencia de competencia, la mayoría de ellos respondieron que no. Por tanto, analizando dichos criterios, no son determinantes para hacer una diferencia de competencia entre diferentes tipos de desalojo.

Del mismo modo se cumple el objetivo general, porque según el análisis documental señala que el factor para determinar la competencia en los procesos de desalojo, es la cuantía. Vale acotar que el precario por no tener cuantía, es de competencia del Juez Especializado en lo Civil, sin embargo según el artículo de opinión analizado, menciona que en los casos que el precario proviene de una relación de mediación posesoria, si existe cuantía, por lo tanto es de competencia de un Juez de Paz Letrado.

Además, de acuerdo al resultado obtenido en la presente investigación, resulta ser igual a la teoría sustentada por Gonzales (2016)

Un conflicto simple, de alta recurrencia sociológica por la frecuencia del arrendamiento, justifica una estructura procesal también sencilla, con la finalidad de proteger a los arrendadores e incentivar la ocupación útil de los inmuebles, con lo cual se facilita el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables. El desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo. (pp. 254-255)

En ese sentido, debemos precisar que urge mecanismos legales más sencillos, para procesos sencillos, de esa forma se podrá lograr con el objetivo del derecho: solucionar conflictos de forma justa y pronta.

Los criterios para determinar la competencia entre los diferentes procesos de desalojo se encuentran en la cuantía y la complejidad probatoria que significa resolver cada uno de ellos, sin embargo la mayoría de los entrevistados coincidieron que un proceso de desalojo por ocupante precario no es complejo al momento de sentenciar, así como el análisis

documental analizado refiere que un proceso de desalojo por ocupante precario si tiene cuantía y debe ser conocido por un Juez de Paz Letrado.

El primer objetivo específico en base a las entrevistas realizadas, ha permitido mencionar que se ha cumplido, puesto que se ha logrado determinar si existe o no alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

De las preguntas realizadas y por una gran mayoría se ha podido determinar que no existen diferencias sustanciales entre los diferentes tipos de desalojo, como para que exista una diferencia de competencia; por el contrario, la finalidad de todos estos tipos de procesos es la misma: la restitución de un bien inmueble. Asimismo, añadieron que no existe complejidad probatoria al momento de resolver un proceso, y el hecho de la cuantía o la aparente complejidad probatoria, no es un motivo suficiente como para que la competencia de los desalojo por ocupante precario, sean exclusivamente de los Juzgados Especializados.

En ese mismo sentido, y tomando como referencia el análisis documental realizado, se puede decir que nuestro primer objetivo específico ha sido cumplido, porque, como bien mencionamos en nuestro análisis de resultados, para evitar los conflictos de competencia que actualmente vienen presentándose y no existiendo sustento para delimitar la competencia, sería más factible y práctico, que todos los procesos de desalojo en general, sean de competencia de los Jueces de Paz Letrado.

Los resultados obtenidos resultan ser iguales a la tesis argumentada por Abanto (2015) que señala:

El Código Procesal Civil (CPC) establece el proceso sumarísimo como un proceso de tutela de urgencia. Como todos los procesos es de doble instancia. Si la primera instancia es un Juzgado de Paz Letrado, la segunda será un Juzgado Especializado o Mixto. Si la primera instancia es un Juzgado Civil o Mixto, el recurso de apelación será conocida por una Sala Civil o Mixta. En este último caso procede el recurso de casación contra la sentencia de vista, lo que resulta contradictorio en un proceso cuyo trámite es el equivalente al incidental del derogado Código de Procedimientos Civiles.

[...]. Se necesita una buena técnica legislativa, para nuestros congresistas y sus asesores han demostrado desconocer. (p.186)

Los diferentes tipos de desalojo tienen la misma vía sumarísima, y como menciona el autor, esa vía son para procesos de urgencia, por lo tanto, habilitar un recurso de casación a un procesos sumarísimo como el desalojo por precario, resulta siendo ilógico; en consecuencia, las únicas diferencias que existen entre el proceso de desalojo por ocupante precario y los demás procesos de desalojo, radica en los presupuestos para interponerlo y en la competencia por razón de grado.

Los presupuestos en el desalojo por vencimiento de contrato es que se haya vencido el contrato y el demandante haya solicitado la devolución del bien, en el desalojo por falta de pago, acreditar que el demandado no ha cancelado la renta por un periodo mayor a dos meses y quince días, en el desalojo *express*, que exista una cláusula de allanamiento a futuro en dicho contrato y en el desalojo por precario, que no haya título o el título haya fenecido.

Respecto a nuestro segundo objetivo específico y de acuerdo a nuestras entrevistas aplicadas, podemos afirmar que nuestro objetivo se ha cumplido; porque se logro determinar si existe algún impedimento para que los Juzgados de Paz Letrado conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción.

Según los entrevistados, no existiría ningún impedimento para que los Jueces de Paz Letrado conozcan de los procesos de desalojo por ocupante precario, puesto que no se violaría ningún principio ni derecho fundamental, como por ejemplo el principio de la doble instancia; por el contrario, existiría un enorme beneficio para los litigantes , considerando que un proceso de desalojo por precario puede llegar hasta la Corte Suprema y durar hasta 4 años, en cambio si iniciaría en Juzgado de Paz , esto ya no sería posible y solo duraría hasta dos años como máximo.

Del análisis documental respecto a este segundo objetivo específico, podemos decir que se ha cumplido, por cuanto, como lo menciona el Proyecto de Ley analizado, los Jueces de Paz tienen la misma capacidad e idoneidad para conocer también procesos de desalojo por ocupante precario.

Dicho resultado, al ser comparada con la teoría sustentada por Wong, el mismo que menciona: "¿Podría nuestra Corte Suprema, en uso de una suerte de autonomía procesal, construir un proceso plenario rápido para privar de la posesión a los poseedores precarios? Mi opinión es que si." (2015, p.165).

De acuerdo a las entrevistas, análisis documental y el autor antes citado, podemos decir, que no existe ningún impedimento para que los Jueces de Paz Letrado conozcan los procesos de desalojo por ocupante precario, al contrario, estaría justificado por la tutela urgente que necesitan estos tipos de proceso.

La idea es la misma con la del autor citado, solo que en nuestra opinión es que el Congreso de la República quien debe modificar la legislación. El proceso plenario ya está dado en la vía sumarísima, sin embargo, si se permite el uso tradicional de una "tercera instancia", poco o nada se ha avanzado en pro de una tutela jurisdiccional efectiva.

La discusión resalta los datos más importantes del análisis de resultados.

En ese sentido, Sampieri explica que la discusión en el enfoque cualitativo consiste en revisar los datos importantes donde se ven las perspectivas de las personas que han sido partícipes de la investigación, conjuntamente con las del investigador de acuerdo a los significados de los datos obtenidos. La finalidad es demostrar los límites de la investigación concluyendo y permitiendo realizar recomendaciones para futuras investigaciones en el tema. (2014, p. 510).

En la discusión se entrelazan lo recogido en la tarea de campo con las investigaciones y análisis del investigador.

Para tener mayor amplitud respecto a las discusiones aquí descritas, pueden revisar el punto de análisis de resultados.

V. CONCLUSIONES

Primero: Se concluye que se ha analizado que no existen criterios suficientes para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea competencia de los Juzgados Especializados en lo Civil, tal como lo establece el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo, que menciona que “En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidad de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles.[...], aclarando que cuando hace referencia al inciso 4 del artículo 546, se refiere a los procesos de desalojo, porque estos procesos no tienen complejidad probatoria al momento de resolver y el simple hecho de que no tengan cuantía, no es un criterio razonable para determinar su competencia, conforme ha sido señalado en el punto de las discusiones.

Segundo: Concluimos que las únicas diferencias existentes entre el proceso de desalojo por ocupante precario y los otros tipos de desalojo, se encuentran en los presupuestos para interponerlo y en la competencia por razón de grado, conforme a las entrevistas y análisis documental desarrollado en el punto de las discusiones.

Tercero: Concluimos que no existe impedimento alguno para que los Juzgados de Paz Letrado sean competentes para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario, porque tienen la misma capacidad e idoneidad al igual que un juez Civil; sin embargo, debemos acotar que es necesario un plan de capacitación a los Jueces de Paz Letrado en temas de desalojo por ocupante precario, así como un plan administrativo interno a fin de que los Juzgados de Paz Letrado no se vena congestionados con la carga procesal.

VI. RECOMENDACIONES

Primero: Se recomienda la modificatoria del artículo 547 del Código Procesal Civil, tercer párrafo, en el sentido que los procesos de desalojo que no tengan cuantía (ocupante precario) pasen a ser competencia de los Jueces de Paz Letrado, con la finalidad de acelerar la tramitación y ejecución de los mismos.

Segundo: Se recomienda un Programa de Capacitación Especializado en desalojo por ocupante precario dirigido a los Jueces de Paz Letrado, con el fin de que estos sean competentes aun cuando existan diferencias en los presupuestos jurídicos para interponer una demanda.

Tercero: Se recomienda la creación de nuevos Juzgados de Paz Letrado y la creación de un Manual de Técnicas de Aceleración de los Procesos, el mismo que será puesto a disposición de todos los Jueces y la colectividad jurídica, con el fin de tener procesos civiles más rápidos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERENCIAS TEMÁTICAS

- Abanto, J. (2015). Defensa de la posesión. Recuperado de:
blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp.../Desalojo-por-vencimiento.pdf
- Alarcón, M. (2013). Transformaciones urbanas en Chile, dinámicas en la formación de nuevas piezas urbanas en torno a conjuntos de vivienda social. Área Metropolitana de Concepción, 1953-2012. (Tesis de master). Recuperado de:
<https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/>
- Aramayo, A. (2017). Proyecto de Ley 2130-2017-CR. Recuperado de: <http://legis.pe/wp-content/uploads/2017/11/Proyecto-de-Ley-2130-2017-CR.pdf>
- Arias-Sreiber, M. (2011). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. (2ª Ed.). Lima: Normas Legales
- Avendaño, J. (1990). *Derechos Reales*. (Ed. 2ª). Lima: PUCP
- Calderon, C. (2017). *La corte de casación: una reforma legislativa pendiente*. Lima: Instituto Pacifico.
- Carnelutti, F. (1959). *Instituciones del proceso civil*. Buenos Aires: EJEA
- Carnelutti, F. (1960). *Sistema de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Uthea
- Coase, R. (1960), "The Problem of Social Cost. USA: Journal of Law and Economics.
- D'Ors, A. (1997). *Derecho Privado Romano*. Pamplona: EUNSA
- Escudero, C. (2015). *Derecho Procesal Civil*. Madrid: Centro de Estudios Financieros
- Fuenteseca, C. (2013). *La posesión mediata e inmediata*. Lima: Ediciones Legales
- Gómez, L. (2008). La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca (Tesis de Licenciado). Recuperado de:
<https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/>
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de Desalojo (y posesión precaria)*. Lima: Jurista Editores.

- Gutiérrez, W.(2015).*La justicia en el Perú, cinco grandes problemas*. Lima: Gaceta Jurídica
- Hernández, A. (1980). *La posesión*. Madrid: Editorial CivitasS.A
- Hinostraza, A. (2010).*Derecho Procesal Civil. Procesos Sumarísimos*. Lima: Jurista Editores
- Hinostraza, A. (2012).*Comentarios al Código Procesal Civil*. (Ed.3°).Lima: Jurista Editores E.I.R.L
- Lama, H. (2007). *La posesión y la posesión precaria*. Lima: Editora Grijley
- Lama, H. (2008). El título posesorio en el Derecho Civil Peruano. Recuperado de: <https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/>
- Lama, H. (2014). *¿Será efectiva la ley contra los inquilinos morosos?*. Lima: Gaceta jurídica
- Leguizamón, J. (2014). El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos (Tesis de grado). Recuperado de: <https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/>
- Meneses Blas, E. (2015). *Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho*. (Tesis de grado, Universidad César Vallejo). (Acceso el 26 de octubre de 2017)
- Monroy, J. (1996).*Introducción al Proceso Civil*. Lima: Themis
- Ninamanco, F.(2014). *¿Sera efectiva la ley contra los inquilinos morosos?*.Lima: Gaceta Jurídica
- Ortells,M. (2002). *Derecho Procesal Civil*. (Ed. 3°). Navarra. Aranzadi
- Pasco,A. (2017).*¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez Especializado? ¿Qué ha hecho el Pleno Nacional Civil!*. Recuperado de: <http://legis.pe/desalojo-precario-vencimiento-contrato-juez-paz-juez-especializado-pleno-nacional-civil/>

- Petit, E. (1993). *Tratado Elemental de Derecho Romano*. (14^{ava}Ed.). México: Editorial Porrúa
- Pozo,J.(2017).Precario y desalojo por vencimiento de contrato. Recuperado de:
<http://laley.pe/not/4373/precario-y-desalojo-por-vencimiento-de-contrato/>
- Pretel,E. (2017).A propósito del pleno nacional sobre desalojo por precario.Dos vías vigentes para la restitución de bienes: vencimiento de contrato y precario. Recuperado de: <http://laley.pe/not/4398/dos-vias-vigentes-para-la-restitucion-de-bienes-vencimiento-de-contrato-y-precario/>
- Priori, G. (2004). *Revista Derecho & Sociedad Asociación Civil N°22*. Lima: PUCP
- Rocco, U. (1983). *Tratado de Derecho Procesal Civil*. Bogotá: Temis
- Rosenberg,L.(1955).*Tratado del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: EJEA
- Soria, A. (2014). *¿Sera efectiva la ley contra los deudores morosos?*.Lima: Gaceta Juridica
- Torres, A. (2017). *El desalojo por precario y la conciliación extrajudicial*. Lima: Instituto Pacifico.
- Trujillo La Torre, M. (2013).*La procedencia del desalojo frente a la edificación en suelo ajeno*. (Tesis de grado, Universidad César Vallejo). (Acceso el 26 de octubre de 2017)
- Wong, J. (2015). La posesión precaria y el desalojo por ocupante precario en el IV Pleno Casatorio. Recuperado de: jmwongabad.com/wp-content/uploads/2015/09/IV-Pleno-articulo.pdf

REFERENCIAS METODOLÓGICAS

Baena, G. (2013). *Metodología de la investigación*. México: Grupo Editorial Patria

Carrasco, S. (2009) *Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Lima: Ed. San Marcos.

Flick, U. (2015). *El diseño de Investigación Cualitativa*. Madrid: Ediciones Morata S.L

Garcés, H. (2000). *Investigación Científica*. Ecuador: Abya – Yala.

Gómez, M.(2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación Científica*. Córdoba: Ed. Brujas

Hernández, R., Zapata, N., y Mendoza, Ch. (2013). *Metodología de la investigación para bachillerato. Enfoque por competencias*. México: Interamericana Editores.

Hernández., Fernández, C. y Baptista, P. (2010).*Metodología de la Investigación*. México. (5° Ed.). México: Mc Graw-Hill/Interamericana Editores S.A de C.V.

Huamanchumo,H. y Rodríguez, J.(2015).*Metodología de la Investigación Científica en las Organizaciones*. Lima: Summy

Martínez, M. (2015).*Epistemología y Metodología Cualitativa en las Ciencias Sociales*. México: Editorial Trillas

Ruiz, J. (2012). (Ed. 5a). *Metodología de la Investigación Cualitativa*. Bilbao: Deusto.

Taller de Investigación I (2004). Lambayeque: Fondo Editorial Universitario FACHS

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TITULO	CATEGORÍAS	PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS	METODOLOGÍA
LA COMPETENCIA EN LOS PROCESOS DE DESALOJO COMÚN Y EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA EN EL AÑO 2017	Categoría 1 : La competencia	Problema General: ¿Cuáles son los criterios para determinar la competencia en los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017?	Objetivo General: Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.	Supuesto General: Los criterios para determinar la competencia están dados erróneamente en virtud de la complejidad de la actividad probatoria en un proceso	Diseño de estudio: Teoría fundamentada Método de análisis de datos: Analítico-Inductivo Paradigma: Cualitativo Tipo de estudio: Básico-descriptivo Técnica de Recolección de datos Entrevista, análisis documental
	Categoría 2:	Problemas	Objetivos	Supuestos	

	El desalojo	<p>específicos:</p> <p>1- ¿Cuáles son las diferencias que existe entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017 y los otros tipos de desalojo que conlleva a una diferencia de competencia?</p> <p>2- ¿Cuáles son los impedimentos para que los Juzgados de Paz</p>	<p>Específicos:</p> <p>1- Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleva a una diferencia de competencia.</p> <p>2- Determinar si existe algún</p>	<p>Específicos:</p> <p>1- No existe diferencia sustancial que conlleve a que los procesos de desalojo sean conocidos exclusivamente por los jueces especializados, excepto los presupuestos para interponer y la competencia de los Jueces</p> <p>2- No existe ningún impedimento para que los Jueces</p>	
--	-------------	---	--	--	--

		<p>Letrado conozcan de todos los procesos de desalojo sin excepción?</p>	<p>impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción.</p>	<p>de Paz Letrado sean competentes de todos los procesos de desalojo, incluidos el desalojo por ocupante precario, puestos que están capacitados para aplicar la ley.</p>	
--	--	--	--	---	--



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

"La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO

AUTOR:

Juan Carlos Orrego Suxe

ASESOR:

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa

Mg. Manuel Jorge Ballesteros García

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA- PERÚ

2018

Página del jurado

Mg. Manuel Jorge Ballesteros García
Presidente

Mg. García Taboada, Augusto Fortuna
Secretario

Mg. García Gutiérrez Endira Rosario
Vocal

Dedicatoria

A mis padres Pedro Orrego y
Agustina Suxe.

Agradecimiento

A Dios, a mis padres y hermanos, a los jueces civiles y servidores de la Corte Superior de Justicia de Lima, a la Universidad Cesar Vallejo sede Lima Norte, a mis asesores Rodríguez Figueroa y Ballesteros García y a todos los docentes que contribuyeron en cada ciclo con las enseñanzas y recomendaciones a fin de culminar mi carrera profesional.

Declaración Jurada de Autenticidad

Yo, Juan Carlos Orrego Suxe, con DNI N° 73785391, 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 mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencias que de mi accionar deviene, someténdome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio del 2018

Juan Carlos Orrego Suxe
DNI N° 73785391

Presentación

Señores miembros del Jurado:

Les presento la tesis titulada “La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017”, con el objetivo de obtener el título profesional de Abogado, por medio de la cual se logrará contribuir a la colectividad litigante en una alternativa muy práctica y eficiente para ahorrar tiempo y dinero respecto a los procesos de desalojo por ocupante precario.

Es así que cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, formulación del problema, justificación del estudio y objetivos del trabajo. En la segunda parte se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, con un diseño de estudio de teoría fundamentada, sustentando nuestro muestreo no probabilístico, caracterizando a los sujetos de estudio, explicando las técnicas e instrumentos de recolección de datos, indicando los métodos de análisis de datos y resaltando los aspectos éticos. Posteriormente se detallarán los resultados que permitirá arribar a las discusiones, conclusiones y recomendaciones, todo ello con el respaldo de las referencias y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

El autor

ÍNDICE

PÁGINA DEL JURADO.....	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....	v
PRESENTACIÓN.....	vi
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
I. INTRODUCCIÓN.....	12
1.1 Aproximación Temática.....	13
1.2 Marco Teórico.....	17
1.2.1 La competencia.....	17
1.2.1.1 Características de la competencia.....	18
1.2.1.2 Criterios para determinar la competencia.....	19
1.2.2 La posesión.....	24
1.2.2.1 Teoría subjetiva de la posesión.....	25
1.2.2.2 Teoría objetiva de la posesión.....	25
1.2.2.3 Modos de adquirir la posesión.....	26
1.2.2.4 Sucedáneos de la posesión.....	27
1.2.2.5 Clases de posesión.....	27
1.2.3 El precario en el IV Pleno Casatorio Civil.....	30
1.2.4 El precario en el Derecho Comparado.....	35
1.2.5 El desalojo.....	37
1.2.5.1 El desalojo en la Ley N°30201.....	40
1.2.5.2 El desalojo en el Decreto Legislativo N° 1177.....	42
1.2.6 Marco Histórico.....	50
1.2.7 Marco Filosófico.....	52
1.2.8 Marco Conceptual.....	54

1.3	Formulación del Problema.....	55
1.3.1	Problema General.....	55
1.3.2	Problema Específico.....	55
1.4	Justificación del estudio.....	56
1.4.1	Justificación teórica.....	56
1.4.2	Justificación Práctica.....	56
1.4.3	Justificación Metodológica.....	58
1.5	Objetivos y Supuestos de la Investigación.....	58
1.5.1	Objetivo General.....	58
1.5.2	Objetivos Específicos.....	58
1.5.3	Supuestos Jurídicos General.....	59
1.5.4	Supuestos Jurídicos Específicos.....	59
II.	MÉTODO.....	60
2.1	Diseño de la Investigación.....	61
2.1.1	Enfoque de investigación.....	61
2.2.2.	Tipo de investigación.....	62
2.2	Métodos de Muestreo.....	62
2.2.1	Escenarios del estudio.....	63
2.2.2	Caracterización de sujetos.....	63
2.2.3	Plan de análisis o trayectoria metodológica.....	64
2.3	Rigor Científico.....	65
2.3.1	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	66
2.3.2	Análisis interpretativo.....	67
2.3.3	Análisis argumentativo.....	68
2.4	Análisis Cualitativo de Datos.....	68
2.5	Aspectos Éticos.....	69
III.	DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS.....	71
3.1	Resultado del análisis de las entrevista.....	72
3.2	Resultado del análisis documental.....	80

IV. DISCUSIÓN.....	84
V. CONCLUSIONES.....	89
VI. RECOMENDACIONES.....	91
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	93
ANEXOS.....	98

Resumen

En la presente tesis se ha tenido como objetivo general analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017, por ello, se ha tomado como muestreo no probabilístico por conveniencia a los Jueces Civiles, de Paz Letrado y Superiores especializados en materia de civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Asimismo ha sido una tesis de enfoque cualitativo con un tipo de estudio básico o pura, con un diseño de estudio de la teoría fundamentada y un nivel de análisis de datos explicativo. La técnica de análisis de datos fue la entrevista que se aplicó a 10 magistrados y secretarios legales en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, y tres análisis documental de dos artículos de opinión y un proyecto de Ley referentes a la materia y el instrumento de recolección de datos fue la guía de entrevista y la guía de análisis documental.

La conclusión a la que se llegó de la presente tesis fue que no existen criterios suficientes para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea competencia de los Juzgados Especializados en lo Civil, tal como lo establece el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo,, porque estos procesos no tienen complejidad probatoria al momento de resolver y el simple hecho de que no tengan cuantía, no es un criterio razonable para determinar su competencia, conforme ha sido señalado en el punto de las discusiones.

Las palabras clave: Desalojo, Competencia, Ocupante Precario, Posesión, Juzgados Especializados, Juzgados de Paz Letrado.

ABSTRACT

In the present thesis has been the general objective to analyze the criteria on the competition between the different eviction processes in the Superior Court of Justice of Lima in the year 2017, therefore, it has been taken as a non-probabilistic sampling for convenience to the Judges Civil, Peace Lawyer and Superiors specialized in civil matters of the Superior Court of Justice of Lima. Likewise, it has been a qualitative approach thesis with a basic or pure type of study, with a grounded theory study design and a level of explanatory data analysis. The technique of data analysis was the interview that was applied to 10 magistrates and legal secretaries in Civil Matters of the Superior Court of Justice of Lima, and three documentary analysis of two articles of opinion and a draft Law on the matter and the Data collection instrument was the interview guide and the document analysis guide.

The conclusion reached from the present thesis was that there are insufficient criteria for the eviction process by precarious occupant to be the competence of the Civil Specialized Courts, as established in article 547 ° of the Civil Procedure Code, in the third paragraph, because these processes do not have evidentiary complexity at the time of resolving and the simple fact that they do not have an amount, is not a reasonable criterion to determine their competence, as has been indicated in the point of the discussions.

The key words: Eviction, Competition, Precarious Occupant, Possession, Specialized Courts, Magistrates Courts.

I. INTRODUCCIÓN

1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA

La presente investigación desarrollará la competencia de los jueces respecto a los procesos de desalojo común (para efectos del presente trabajo consideramos así a los procesos de desalojo por falta de pago, por vencimiento de contrato y al desalojo *express* o con cláusula de allanamiento) y desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

El escenario actual de los procesos de desalojo es muy desalentador para quienes reclaman su derecho, es por ese motivo que la primera parte se ha tratado sobre la jurisdicción y la competencia, es decir, sobre el tema procesal de manera general.

Luego se ha explicado sobre el tema material, se ha hecho un breve recuento de la posesión y sus clases para luego desarrollar los procesos de desalojo en sí, desde diversos puntos de vista o teorías relacionadas al tema, haciendo un análisis minucioso respecto al proceso de desalojo por ocupante precario y qué implicancias tendría que este proceso sea conocidos por los jueces de paz letrados.

En el derecho comparado a diferencia de nuestra legislación, encontramos algunas ventajas normativas que deberán analizarse si es aplicable a nuestra realidad.

El punto de partida de la presente investigación, tiene como antecedentes algunos trabajos previos ya que el tema es muy discutido por diferentes juristas e investigadores del derecho.

Una gran parte de los expedientes que se tramitan en los Juzgados Especializados en lo Civil, versa sobre desalojo por ocupante precario.

Sin embargo, según nuestra legislación, existen otros tipos de desalojo, como el desalojo por falta de pago (hasta 50 URP) de acuerdo al artículo 546 del Código Procesal Civil que son tramitados en el Juzgados de Paz Letrado, el desalojo por vencimiento de contrato (hasta 50 URP) y el desalojo con cláusula de allanamiento, también conocidos por los Juzgados de Paz Letrado.

A pesar que todos los procesos de desalojo son tramitados en la vía sumarísima, existe una gran diferencia en el tiempo de ejecución de la misma, ya que los procesos de desalojo por ocupante precario que se inician en los Juzgados Especializados en lo Civil, son elevados a la Sala Superior si estos son apelados, pero si estos a su vez son objeto de un recurso de casación, puede llegar hasta la Sala Suprema. Es decir en comparación con el proceso de

desalojo por falta de pago (hasta 50 URP) u otros que se inician en los Juzgados de Paz Letrado, el proceso de desalojo por ocupante precario es más lento.

El objetivo de todos los procesos de desalojo es la restitución de la posesión a quien tiene los derechos; sin embargo, mientras que en un proceso de desalojo por falta de pago iniciado en un Juez de Paz Letrado, el demandante obtiene un fallo definitivo en un año, incluso con sentencia en segunda instancia; en un desalojo por ocupante precario un fallo, que puede llegar hasta casación, puede demorar más de cuatro años.

Las críticas a los que se oponen a que los procesos de desalojo por ocupante precario deben ser conocidos por los jueces de Paz Letrados, vienen fundamentadas en la complejidad probatoria que significa solucionar dicha controversia; sin embargo, a nuestro parecer, el IV Pleno Casatorio Civil estableció claramente cuáles son los supuestos para incurrir en precario, no existiendo justificación para que el competente sea un Juez Civil.

Lamentablemente, las normas así como sirven para solucionar conflictos, muchas veces también son utilizadas con el fin de aprovecharse de la flexibilidad que nos otorga, pese a que en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece que uno de los principios rectores en la administración de justicia, es la celeridad procesal.

Trabajos Previos o Antecedentes

Los trabajos previos son las investigaciones realizadas con anterioridad respecto al tema. Baena (2013) señala que los antecedentes son “(...) los mecanismos que nos permite enriquecer la investigación, así como saber las formalidades metodológicas de su trabajo.”(p.76).

Antecedentes Nacionales

Meneses (2015) en su investigación para obtener el título profesional de abogada “*Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho*”. El objetivo general de dicha investigación fue analizar el proceso de desalojo por ocupante precario en los Juzgados Civiles de San Juan de Lurigancho (p.19). La investigación fue de tipo básica y aplicada, en el contexto del paradigma cualitativo, tuvo un diseño de estudio de casos, siendo el fin, examinar los expedientes sobre dicho proceso. Concluyó que:

[...]Algunas de las causas del retraso del proceso de desalojo por ocupante precario en los Juzgados civiles son: La deficiencia en la actuación del Juez, del secretario, de la persona encargada del archivo, del notificador, de los abogados de las partes. Otro factor de retraso es el cambio constante de magistrados y secretarios, así como la redistribución, la mudanza de lugar, el desbalance que existe en la distribución de materiales y la falta de personal por juzgado.

El retraso (...) afecta la posesión inmediata y de esa forma afecta directamente el derecho de usar y disfrutar de la persona vencedora en el proceso. De la misma forma se afectan los principios procesales y también que no se cumplen los deberes que tiene el Juez como director del proceso. (p.43)

Inga (2013) en su trabajo de investigación para obtener su título de abogada "*La procedencia del desalojo frente a la edificación en suelo ajeno*" tuvo como objetivo general determinar si es adecuado que el ordenamiento jurídico admita la acumulación entre los procesos de desalojo por precario y acceso al proceso de desalojo por ocupante precario con la figura de acceso como pretensión accesoria, con la finalidad de lograr que el invasor que edifique en suelo ajeno desocupe el inmueble (p.16). La investigación fue de tipo básica y aplicada, en el contexto del paradigma cualitativo, tuvo un diseño no experimental y en cuanto a su temporalidad longitudinal, es decir, no se hace variar intencionalmente las variables. La conclusión a la que llegó fue:

[...] de conformidad al artículo 943° del Código Civil el dueño del suelo podrá elegir por hacer suyo lo edificado, como regla y solo cuando dicha edificación la misma que correrá a cargo del invasor constructor de mala fe. Por lo que para efectos de la presente tesis este articulado solo podría ser aplicado en la medida que el dueño del suelo optare por hacer suyo lo edificado y por tanto demande desalojo por precario.(p.149)

Antecedentes Internacionales

Leguizamón (2014) en su trabajo de grado para optar por el título de grado titulado "*El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*" tuvo como objetivo general analizar cómo opera el proceso de desalojo respecto del contrato de arrendamiento en Colombia (p.08). El enfoque de la investigación fue cualitativo y tuvo un diseño no experimental. La conclusión a la que llegó fue:

[...] el proceso de desalojo dentro del sistema en el contrato jurídico colombiano privilegia al tenedor del inmueble, es decir, el arrendatario sobre los derechos que pueda tener el propietario (arrendador), ya que en el sistema jurídico estadounidense el derecho de propiedad es más respetado y el tenedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho sin la contraprestación convenida en el contrato [...] (p.46)

Gómez (2018) en su tesis para obtener el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales y los títulos profesionales de abogado y notario denominada: “La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación Guatemalteca” tuvo como objeto de estudio el Juicio Sumario de desocupación y desahucio, su aplicación, el tiempo y los recursos son usados como una herramienta de retraso. (p. i)

En su mencionada investigación llegó a la siguiente conclusión:

La universidad de San Carlos de Guatemala, debe hacer una proposición de iniciativa de Ley, que reforme el procedimiento de juicio sumario a fin de hacerlo más ágil. De manera que el organismo judicial cree Juzgados específicos, con personal especializado para que resuelvan los casos de desahucio y desocupación como los que existen en los Estados Unidos, específicamente en el Estado de Luisiana, a los que se les llama “Juzgados de Paz”. (p.115)

Alarcón (2013) en su tesis para obtener el grado de máster denominada “Transformaciones urbanas en Chile, dinámicas en la formación de nuevas piezas urbanas en torno a conjuntos de vivienda social. Área Metropolitana de Concepción, 1953-2012” tiene como objetivo general caracterizar y evaluar los procesos de crecimiento de “nuevas piezas urbanas” y sus respectivos tejidos (p. 5).

Este tema de sobrepoblación tiene que ver mucho con el estado en el cual habitan las personas, es así que llega a conclusión que “los grupos de vivienda social actúan como colonizadores del suelo, de dicha forma permiten la implantación sucesiva de crecimientos en su alrededor, formando piezas urbanas complejas determinadas por las características del conjunto primigenio” (p.68)

Esta investigación llevada a cabo en Chile, demuestra que además de los motivos que vamos a desarrollar en la presente tesis, existen otros, como el crecimiento de la población en las zonas urbanas, surgiendo la informalidad en la propiedad, y en consecuencia, los casos de posesión ilegítima y precaria.

1.2 MARCO TEÓRICO

El marco teórico es la "manifestación de teorías que sirven para explicar los antecedentes, es decir, para tener un sustento en el cual basarnos y también sirve para interpretar los resultados". (Baena, 2013, p.112)

Las teorías relacionadas al tema son las fuentes que van a ser el sostén de nuestra investigación.

1.2.1 La competencia

Para poder determinar que es la competencia es necesario saber que se entiende por jurisdicción. "La jurisdicción es el poder que emana del Estado y es delegado a determinadas personas con el fin de administrar justicia. La potestad jurisdiccional entonces es atribuida en virtud de la Constitución para lograr una adecuada actuación al caso concreto" (Rosenberg, 1955, p.46).

Esa potestad jurisdiccional que otorga el Estado no puede ejercerse en cualquier momento ni lugar. Es justamente la competencia que va a delimitar el ejercicio válido de dicha potestad.

En este sentido, dicha potestad jurisdiccional no puede ir más allá de la competencia que se le otorga y este campo está determinado por una serie de juicios que tienen que ver con la materia, la cuantía, el territorio, el grado y turno.

Entonces, hablar de potestad jurisdiccional no es lo mismo que hablar de competencia.

Para Priori, la competencia es:

[...] la aptitud que tiene los magistrados para ejercer válidamente la potestad jurisdiccional, la misma que está definida en virtud de determinados ámbitos que la ley se encarga de establecer. De modo que, la competencia es un presupuesto de validez de la relación jurídica procesal. En consecuencia, como lógica de lo anterior, todo acto realizado por un juez incompetente será nulo. (2004, p.39)

Las personas encargadas de ejercer justicia vía judicial son los jueces, pero “cada uno tiene una tarea específica debidamente establecida, por lo tanto, mientras que la potestad jurisdiccional es la facultad para administrar justicia, la competencia es la capacidad de poner en práctica dicha potestad” (Hinostroza, 2012, p.93).

En ese mismo sentido, la jurisprudencia⁴ se ha pronunciado respecto a la competencia, considerando que la competencia es un instituto procesal para hacer más efectivo la administración de justicia, y esta nace a partir de la necesidad de distribuir el poder jurisdiccional en beneficio de la población. Es falso mencionar que la competencia forma una parte de la jurisdicción, puesto que un juez cuando es competente en determinados ámbitos, su jurisdicción lo ejerce a plenitud.

La competencia se encuentre recogida en el artículo 5 de nuestro Código Procesal Civil y “contiene diversas reglas las mismas que establecen a cual juez le debe ser invocada un conflicto o incertidumbre jurídica” (Carnelutti, 1959, p.209).

1.2.1.1 Características de la competencia

Legalidad

La competencia es establecida por ley y se determina por la situación de hecho en el instante de la interposición de la demanda.

Esta característica tiene una excepción, si se quiere llamar así y es la competencia por razón de turno, puesto que está determinado por una resolución interna del Poder Judicial y no mediante una ley.

Orden público.

La competencia tiene que ver con el orden público, dado que los argumentos para delimitarla y asignarla se funda en un interés colectivo. Es decir, no puede determinarse la competencia de tal o cual juez en base a intereses particulares.

Improrrogabilidad

La competencia, como mencionamos anteriormente, está establecida por ley, por lo tanto las partes al momento de acudir al órgano jurisdiccional tienen que adecuarse a las reglas ya establecidas.

⁴Casación N° 2705-2007, 2008

Respecto a esta característica existe una excepción, que es respecto al criterio de territorialidad, esta si se puede prorrogar salvo cuando la misma norma establezca expresamente el carácter de improrrogabilidad, por citar un ejemplo, el artículo 19 del Código Procesal Civil establece que todas las materias sucesorias son improrrogables, en dichos casos, las partes se acogerán a la competencia del Juez que el Código Procesal Civil establezca.

Noción

Esta característica tiene que ver con el Principio del Juez Natural, es decir, que una vez establecida la competencia a un determinado órgano jurisdiccional, determinada la competencia, esta no puede ser variada por más que las circunstancias de hecho o de derecho varíen durante el transcurso del proceso. El sustento de esta característica es mantener siempre la imparcialidad de los jueces.

El momento para determinar la competencia a nuestro parecer, se da con la interposición de la demanda y no con el emplazamiento como mencionan algunos juristas. El fundamento es porque se debe tener en cuenta la imparcialidad del Juez. Una vez interpuesta la demanda y está calificada, no puede esperarse a que se emplace al demandado para que recién un Juez sea el competente para dicho proceso. Es muy diferente si la parte demandada deduce excepción o en todo caso una contienda de competencia.

1.2.1.2 Criterios para determinar la competencia

Competencia por razón de la materia

La competencia por razón de la materia o también denominada competencia objetiva se encuentran establecidas en nuestro Código Procesal Civil en el artículo 9: “La competencia por razón de la materia se determina por la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones que la regulan”.

La competencia objetiva establece cual es el órgano jurisdiccional competente para conocer los proceso en la primera instancia, esto es, dentro de los tribunales de primer grado” (Escudero, 2015, p.22). En España por ejemplo los Juzgados Mercantiles conocerán las cuestiones mercantiles, de acuerdo al artículo 86 de la LOPJ (Ley 8/2003 de 09 de julio).

La competencia por materia se determina en función a la pretensión que plantea el actor. Carnelutti (1960) señala que la competencia “tiene que ver con el modo de ver el litigio” (p.311). Por ejemplo, si plantea una demanda de desalojo por ocupante precario, la competencia por razón de la materia será a un Juez Civil. En este criterio de competencia tiene que analizarse el *petitum* (es el contenido del petitorio en concreto) y la *causa petendi* (en español es la causa de pedir) que son los hechos que dan inicio para iniciar un juicio).

En el Perú, actualmente, existen muchos Juzgados Especializados en diversas materias (penal, civil, familia, laboral, contencioso administrativo, tránsito, etc.)

Cada uno de ellos tienen a cargo diferentes procesos de su especialidad tal y como lo establece los artículos 46° y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

En aquellos lugares donde no existe un Juzgado Especializado, deberá existir al menos un Juzgado Mixto, estos juzgados conocen de diferentes materias en el mismo nivel de competencia que un Juzgado Especializado.

El artículo 49° de la LOPJ, menciona:

Artículo 49. Competencia de los Juzgados Civiles

Los Juzgados Civiles conocen:

- 1.- De los asuntos en materia civil, que no sean de competencia de otros Juzgados Especializados,
- 2.- De las acciones de amparo;
- 3.- De los asuntos que les corresponden a los Juzgados de Familia, de Trabajo y Agrario, en los lugares que no existan estos;
- 4.- De los asuntos civiles contra el Estado, en las sedes de los Distritos Judiciales;
- 5.- En grado de apelación los asuntos civiles de su competencia que resuelven los Juzgados de Paz Letrado; y,
- 6.- De los demás asuntos que les corresponda conforme a ley.

La Ley Orgánica del Poder Judicial establece a grandes rasgos hasta donde debe determinarse la competencia, es en el Código Procesal donde específicamente establece que materias deben ser competencia de los Juzgados Civiles.

En este punto no hallamos ninguna incompatibilidad o propuesta de modificación, si nuestro tema materia de tesis se llegue a concretar.

Ahora revisaremos que menciona dicha Ley Orgánica respecto a la competencia de los Juzgados de Paz Letrado, y es en el artículo 57 que menciona:

Artículo 57.- Competencia de los Juzgados de Paz Letrados

Los Juzgados de Paz Letrados conocen:

En materia civil:

1.- De las acciones derivadas de actos o contratos civiles o comerciales, inclusive las acciones interdictales, posesorias o de propiedad de bienes muebles o inmuebles, siempre que estén dentro de la cuantía señalada por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

2.- De las acciones de desahucio y de aviso de despedida conforme a la cuantía que establece el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial. [...]

Este último inciso cuando se refiere a desahucio, nos quiere decir desalojo, pues está claro que la Ley Orgánica del Poder Judicial aun ha quedado con conceptos antiguos, sin embargo, eso no es obstáculo para decir que el proceso de desalojo por ser de tutela urgente, se le concedió a los Juzgados de Paz Letrado, excepto, cuando la cuantía supere un monto establecido por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, que ahora es de 50 URP.

En ningún momento este tipo de proceso (desalojo) se le concedió a los Juzgados Especializados.

Si analizamos el inciso 2 del artículo 57° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, podemos darnos cuenta que la intención del legislador al mencionar la cuantía, era otorgarle los procesos de desalojo hasta un monto determinado, tal como ha ocurrido en los procesos que cuentan con montos dinerarios, como la indemnización, la obligación de dar suma de dinero, etc.; mas en ningún momento se refería a los procesos que no tengan cuantía como es el caso de desalojo por ocupante precario, en consecuencia , al no existir –al menos en

esta Ley Orgánica- una mención explícita que nos conlleve a decir que los procesos de desalojo por ocupante precario(sin cuantía) es de competencia exclusiva de los Juzgados Especializados, debería interpretarse que los procesos de desalojo en general (hasta donde permita la cuantía establecida) , es de competencia de los Jueces de Paz Letrado.

Respecto a este punto podemos decir que no es necesario realizarse ninguna modificación en la presente Ley Orgánica, solamente sería materia de modificación nuestro Código Procesal Civil.

Competencia por razón de Grado o Función

Una vez iniciado el proceso, varios órganos están llamados a conocerlo en diferentes etapas.

La competencia funcional, como su mismo nombre le dice, divide las funciones de cada órgano jurisdiccional en etapas determinadas (primera instancia, segunda instancia, casación), es decir, “la competencia le corresponde a determinado órgano jurisdiccional en virtud de la etapa en que se encuentre el proceso”.(Ortells, 2002,p.247)

En ese mismo sentido Rocco (1983) refiere que “la competencia funcional consiste cuando varios órganos jurisdiccionales son llamados conocer una litis en estadios diferentes” (p.70).

La competencia funcional vertical otorga al *juez a quo* el conocimiento de una materia en primera instancia y al *juez ad quem*, el conocimiento en segundo instancia.

Actualmente la competencia por función se divide en:

- a) Juzgados de Paz
- b) Juzgado de Paz Letrado
- c) Juzgado Especializado o mixto
- d) Corte Superior de cada Distrito Judicial
- e) Corte Suprema de la República

La presente tesis aborda el tema de la competencia por función del proceso de desalojo. En esta oportunidad nuestra legislación procesal les ha asignado la competencia al Juzgado de

Paz Letrado, los procesos de desalojo por falta de pago hasta la cuantía de renta mensual de 50 URP (competencia por cuantía) y a los procesos de desalojo por ocupante precario, los Juzgados Especializados.

Sin embargo como bien sabemos, nuestro actual Código Civil y Procesal Civil, fueron publicados en 1984. Desde dicha fecha hasta la actualidad se han identificado muchos vacíos y deficiencias normativas ya resueltos como es en el caso del desalojo por ocupante precario.

El IV Pleno Casatorio establece cuáles serán los criterios para considerar precario a un poseedor.

Mi aporte viene en el sentido de que debe existir una modificatoria legislativa al artículo 547° del Código Procesal Civil, y otorgarle la facultad de conocer los procesos de desalojo por ocupante precario a los Juzgados de Paz Letrado teniendo en cuenta que en la actualidad ya no existe mayor complejidad probatoria al momento de tomar la decisión de dicho proceso, como si lo había antes de publicado el IV Pleno Casatorio Civil.

Las ventajas que obtendríamos si se logra modificar dicho artículo es que los procesos de desalojo por ocupante precario ya no podrían ir hasta Casación, por lo tanto, la satisfacción del interés del demandante quedaría satisfecho en menos tiempo.

Actualmente la primera instancia es el Juez Civil, en apelación es elevado a la Sala Civil de la Corte Superior (segunda instancia), el mismo que confirmara (no halla errores en la sentencia), revocara (cuando existen errores *in iudicando*, es decir cuando exista errores de hecho o de derecho en el objeto mismo de la decisión), o anulará (error *in procedendo*, es decir, un error externo o interno para tomar la decisión). Pero todo eso no acaba ahí, las partes pueden presentar un recurso extraordinario de casación, muchas veces con el solo fin de seguir dilatando la ejecución de la sentencia, de esa forma sacar provecho al máximo del inmueble en cuestión.

Competencia por razón de la cuantía

La legislación señala que cuando la cuantía de la renta mensual de la pretensión de desalojo por falta de pago sea hasta 50 URP, son competentes los Juzgados de Paz Letrado, cuando supere este monto, son competentes los Jueces Civiles.

Actualmente el valor de la U.R.P es de 415 (10% de la UIT) y multiplicado por 50 resulta 20750 nuevos soles. En la práctica es poco probable hallar un proceso de desalojo por falta de pago en los Juzgados Civiles, ya que los centros comerciales que mayormente pagan esta renta mensual, prefieren el arbitraje a un proceso judicial.

Por lo tanto, este extremo del artículo ha quedado en desuso y es necesaria también una modificatoria legislativa en ese extremo.

Competencia por razón de territorio

Este criterio de competencia es muy extenso y muy discutido en la actualidad. No nos vamos a detener en este punto, ya que para no es necesario a fin de determinar nuestros objetivos propuestos.

Es necesario mencionar que este criterio es el único prorrogable. Aquí existe una competencia relativa. Por regla general, la demanda se deberá interponer en el domicilio del demandado, sin embargo, será a elección del demandante. Este criterio de competencia también es convencional, pudiendo las partes pactar en su contrato a que jurisdicción se van a someter en caso de que exista una litis.

De existir conflicto de competencia negativa o positivo de órganos jurisdiccionales de distintas Cortes Superiores, el competente para tramitarlo es la Corte Suprema, sin embargo, si son dos órganos jurisdiccionales de la misma Corte Superior, el competente para resolver este conflicto de competencia es la Sala Superior de dicha Corte.

1.2.2 La posesión

En el derecho romano, “la posesión era el hecho de retener materialmente una cosa corporal, con la voluntad de poseerla y disponer, como lo haría un propietario” (Petit, 1993, p.233)⁵.

⁵ Traducido de la novena edición francesa por don José Fernández Gonzales

A diferencia del modelo romano, el modelo jurídico germánico era más colectivista. Tenían dos fundamentos básicos: el primero de ellos, el “*Gewere*”, entendido como el acto público de guardar, retener o vigilar algún bien, y el segundo es que tenían una marcada posición respecto de lo que significaba bienes muebles e inmuebles, esto con la finalidad de otorgar a cada quien la propiedad. Por ejemplo la tierra que era un bien mueble le correspondía a los grupos, y los bienes muebles como las armas, le correspondían a cada individuo.

Dos teorías clásicas sobre la posesión son la teoría objetiva y la teoría subjetiva de la posesión.

1.2.2.1 Teoría subjetiva de la posesión

Esta teoría fue defendida por Savigny y argumentaba que la posesión tenía que tener dos elementos: el *animus* y el *corpus*.

El *animus* es el elemento espiritual, entendido como la voluntad de poseer el bien para sí y no para otro, mientras que el *corpus* es el elemento material entendido como es la tenencia inmediata de la cosa y oponerla ante terceros. “El *corpus* no es la aprehensión físico material, pero no rígida, sino con la posibilidad de actuar y disponer de la cosa.” (Hernández, 1980, p.63).

Por ejemplo, un arrendatario no podía ser poseedor porque solo contaba con el *corpus*, mas no con el *animus*. A ellos se les denominaba tenedor.

A quien si consideraba poseedor era a un ladrón, porque tenía el *animus*, quería el bien para sí aun no siendo suyo y el *corpus*, el contacto con la cosa.

1.2.2.2 Teoría objetiva de la posesión

Esta teoría estuvo representada por Ihering, un jurista influyente en Alemania, mencionaba que para que exista la posesión no es necesario que exista el *animus* y el *corpus* como explicaba Savigny, puesto que en el *corpus* toma cuerpo la voluntad de poseer , es decir el *animus*. Para Ihering la posesión no era otra cosa más que la propiedad a la defensiva.

Ihering citado por Avendaño (1990) menciona que “para asegurar la propiedad es necesario que la sola exterioridad, es decir la posesión, esté respetada y protegida; para eso existen las acciones posesorias.”(p.114)

Esta teoría menciona que como ya no es relevante estudiar el *animus*, la línea divisoria para hablar de posesión viene dada por la *causa possessionis*, que será determinado de acuerdo al ordenamiento jurídico.

A diferencia de la teoría de Savigny, aquí no se considera poseedor a un ladrón, sino tenedor. El tenedor tiene un bien pero no lo posee por disposición legal.

Según el artículo 896 de nuestro Código Civil, la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Esos poderes son el usar (servirse del bien), disfrutar (aprovecharse económicamente), disponer (enajenar, vender) y reivindicar (recuperar el bien), estos dos últimos poderes son exclusivamente de la propiedad.

1.2.2.3 Modos de adquirir la posesión

Pese a que nuestra norma no señala los modos de adquirir la posesión, aquí ensayaremos cuales son:

Unilateralmente

Es unilateralmente cuando la adquisición de la posesión solo depende la voluntad de una sola parte, es decir, no es recíproco. Dentro de ello tenemos:

La apropiación: es decir la aprehensión física del bien y que puede estar en la naturaleza.

Res nullius que en español significa cosa de nadie.

Tomar bien que les pertenece a otros, por ejemplo un robo, en este caso es una adquisición ilícita.

Bienes abandonados que constituye una forma de adquisición lícita. Cuando son bienes abandonados involuntariamente se les denomina bienes perdidos (art. 932 C.C)

Bilateralmente

Es bilateral porque tiene que existir al menos dos manifestaciones de voluntad. Esa entrega de un bien de un sujeto a otro se denomina la tradición o *traditio*.

Dicha entrega puede ser:

c) Por el propietario, es decir, por quien tiene el título de dominio sobre dicha cosa, en todo caso por una persona que actué en su nombre (representante) con un poder específico para arrendar un bien.

d) Persona distinta al propietario, en este caso, no existe ninguna autorización del propietario y no está permitido por la ley. Excepto, cuando exista algún administrador o tercero facultado para hacer entrega de la posesión, empero, si no tiene ningún documento para transmitir la posesión, estamos frente a una posesión ilícita, ilegítima o inválida.

1.2.2.4 Sucesión de la posesión

"Los sucesión de la posesión se trata de supuestos donde el estado de posesión cambia, cuyo efecto inmediato es el haberse producido o no la tradición o entrega del bien". (Lama, 2008, p.51)

Existen dos supuestos: el *traditio brevi manu* y el *constitutum possessionis*

El primero se entiende cuando una persona que tiene la posesión, adquiere el mismo bien en virtud de un título diferente. Va incrementando sus derechos. El clásico ejemplo es la compra de un inmueble de un bien que tiene el arrendatario. Pasa del título de arrendamiento a la compra-venta, es decir, con la *traditio brevi manu*, ya no es necesario la devolución del bien para ser entregado nuevamente.

Por el *constitutum possessionis* lo contrario a lo anterior. Aquí los derechos descienden. Por ejemplo un propietario que vende su bien y queda como arrendatario, ya no es necesaria la *traditio*.

1.2.2.5 Clases de posesión

Posesión legítima: Este tipo de posesión se da cuando todo está de acuerdo a ley, es decir, cuando el poseedor hace uso de ese derecho sin contravenir a las normas. Por ejemplo una persona que posee un bien en virtud de un contrato de arrendamiento.

Este tipo de posesión es la requerida por todos, sin embargo, como en una sociedad siempre van a existir los conflictos, siendo inevitable. Dichos conflictos deben regularse guardando por los derechos del propietario, administrador, arrendador, o quien tenga el derecho para ceder legítimamente la posesión.

Posesión ilegítima: Se da cuando la posesión no está de acuerdo a ley, es decir, cuando se posee un bien contraviniendo el ordenamiento jurídico.

Este tipo de posesión a su vez se sub-clasifica en posesión de buena fe y de mala fe.

Sera posesión de buena fe cuando por error o ignorancia se cree poseer de buena fe. Sera error de hecho cuando se cree que el que transfirió la posesión está legitimado para hacerlo y de derecho, cuando se cree que el título es válido.

Será de mala fe con título cuando a sabiendas que dicho título carece de validez, adquiere la posesión , y será de mala fe sin título cuando no exista ningún documento (ni valido, ni invalido) que ampare su posesión, por ejemplo la usurpación.

Posesión mediata: Es aquel que confiere el título al poseedor inmediato. No está en contacto con el bien. No posee el corpus, pero si el *animus*.

Posesión inmediata: Es aquel que posee en virtud de un título. Es el que está en contacto directo con el bien. Este tipo de posición, junto a la posesión mediata, está clasificado con un criterio de contacto con el bien.

Respecto a la posesión mediata e inmediata Fuenteseca menciona:

En mi opinión, uno de los aspectos que contribuye a aclarar en gran medida el tema de la posesión mediata e inmediata es la idea de la división de la posesión en funciones. Bastantes autores alemanes y algún autor suizo mantienen esa posibilidad, reconociendo que las clases de posesión dependen de la función y admitiendo, especialmente, la figura del arrendatario dentro de una de las funciones que cumple la posesión. (2013, p.125)

Lo que nos quiere decir, es que una gran mayoría de autores, considera que para entender bien la clasificación de la posesión, debemos analizarlo desde el punto de vista de las funciones de la posesión.

La función de esta clasificación de la posesión mayormente se ve en los contratos de arrendamiento, donde el arrendador se convierte en el poseedor mediato y el arrendatario en el poseedor inmediato.

Posesión precaria. El tema que nos aborda en la presente tesis es justamente sobre el desalojo por ocupante precario.

De lo estudiado anteriormente concluimos que la posesión precaria es ilegítima (porque no está de acuerdo a ley), de mala fe y sin título.

En este punto queremos agregar que el precario puede producirse por dos motivos:

1) Cuando hay ausencia absoluta de cualquier título que justifica la posesión, es decir, puede ser un invasor, usurpador, etc.

2) Cuando el título por el que su posesión se justificaba, ha fenecido. En este punto, el precario proviene muchas veces del contrato de arrendamiento, ya al término de este y previo requerimiento de devolución, el poseedor legítimo, se convierte en poseedor ilegítimo porque dicho contrato ya no le ampara, sin título, puesto que el contrato de arrendamiento ya no surge ningún efecto desde el requerimiento, y de mala fe, puesto que el poseedor a sabiendas que dicho inmueble debe devolverlo a quien le corresponde, no lo hace.

Dicha posesión está regulada en el artículo 911 de nuestro Código Civil. Ese artículo fue recogido del artículo 80 del Proyecto de Lucrecia Von Humboldt (Arias, 2011, p.123).

Asimismo, Lama (2007), señala:

No estoy de acuerdo con el decir que el artículo N° 911 del Código Civil no tiene sustento, más bien por el contrario, la vasta experiencia judicial en materia de acciones restitutorias de la posesión tales como el desalojo, originados en el déficit de viviendas, el crecimiento distorsionado de las ciudades y las graves dificultades económicas que atraviesan grandes sectores sociales del país, nos induce a apreciar la necesidad de una regulación normativa sobre aquella variedad de posesión que se ejerce perjudicando directamente el derecho del titular del bien, esto es, de su propietario; mucho más si en nuestro país, la jurisprudencia, que si bien ha evolucionado en términos generales en forma positiva, empero, ha sido muchas veces contradictoria. En consecuencia se puede afirmar que con la mencionada regulación normativa, se ha proporcionado al propietario de un predio una mejor posibilidad de lograr la restitución de la posesión del mismo, vía la acción del desalojo, de quien lo conduce sin que le asista derecho alguno para ello. (p.29)

El Código de Procedimientos Civiles de 1912 en su artículo 970 regulaba a este proceso como desahucio que literalmente señalaba:

Se da la acción de desahucio para recuperar bienes sujetos en los casos de los artículos 1002, 1006 y 1174 del Código Civil, sin ser necesario de previo juicio en que se declare el comiso o la conclusión o pérdida de la enfiteusis o de las servidumbres mencionadas. Existe también

acción de desahucio para recuperar bienes inmuebles que usa otra persona de modo precario y sin pagar pensión.

Es así, que en esa época, existía diversa jurisprudencia muy variada, por lo que urgía modificar dicho artículo.

En ese tiempo se encontraba vigente el Código Civil de 1852, y en su artículo 452° establecía que la posesión era la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí.

Podemos decir que con este Código, prevalecía la teoría de Savigny, es decir, que tenía que concurrir el *corpus* y el *animus* para que exista la posesión.

Luego, en el Código Civil de 1936 en su artículo 824° mencionaba que el poseedor es el que ejerce de hecho, los poderes inherentes a la propiedad, es así que nuestra legislación hasta ahora se inclinó por la teoría objetiva de la posesión.

1.2.3 El precario en el IV Pleno Casatorio Civil

El cuarto Pleno Casatorio Civil nos aclaró el panorama respecto a la posesión precario, sin embargo, hay algunas cosas que aún deben mejorar con el fin de brindar mayor seguridad jurídica.

Cabe aclarar que la posesión clandestina (quien posee ocultamente e ingreso a escondidas de su titular) y la posesión violenta (posesión que emplea la violencia para ingresar al bien y puede ser publica), no generan la posesión precaria, puesto que solo puede exigir su restitución quien voluntariamente la entrego. Para estos casos existen las defensas posesorias y los interdictos.

Las reglas vinculantes que establece este cuarto pleno son:

El precario se da cuando el titular del derecho de posesión entrega gratuitamente, ya sea por motivos humanitarios, amistad, etcétera, sin fijar un plazo para su devolución. Solo el titular que concedió el derecho puede en cualquier momento exigir su devolución. A partir del momento que solicita la devolución, el poseedor inmediato se convierte en precario.

El título no es exclusivamente el título de propiedad, sino cualquier documento que justifique la posesión del demandado.

La legitimación para obrar activa le corresponde al propietario, al administrador y a todo aquel que demuestre tener derecho de restitución.

Este importante precedente vinculante dejo sentados los criterios en los que se incurre en precario, y son los siguientes:

Los supuestos de posesión precaria son:

- 7) En los casos de resolución extrajudicial de los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, El juez solo verificara que se cumplió con la formalidad de resolución prevista por ley o por las partes en el contrato. Si el juez advierte que es complejo, declarara infundada la demanda, más no improcedente.

En cuanto a este criterio, el artículo 1429° de nuestro Código Civil está referido a la resolución de pleno derecho de un contrato con prestaciones recíprocas, la parte perjudicada podrá requerir mediante carta notarial para que cumpla con su prestación o contraprestación en un plazo no mayor de quince días, bajo apercibimiento de que el contrato quede resuelto de pleno derecho. El Juez de un proceso de desalojo por ocupante precario solo se avocara a verificar que se cumplió con el envío de la carta notarial con el respectivo apercibimiento, y que haya pasado el plazo concedido. En ese caso, una vez transcurrido el plazo y no habiendo cumplido con el requerimiento, es un caso de precario. Respecto al artículo 1430° del Código Civil a diferencia del artículo anterior, las partes convienen incluir una cláusula resolutoria expresa en el mismo contrato, y ante el incumplimiento de cualquier prestación , solo bastara con la comunicación expresa que la parte afectada se hace valer de dicha cláusula para que quede resuelto el contrato. En este caso, el Juez verificara que existe dicha cláusula en el contrato, que se incumplió la prestación y que fue comunicado que se hacía valer de dicha cláusula. A partir de la comunicación escrita, surge el caso de precario.

- 8) En el supuesto del artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el aviso (carta notarial) de devolución, se pone fin al contrato. No constituye caso de desalojo por ocupante precario el supuesto contenido en el artículo 1700 del Código Civil, puesto que se presume la continuación del contrato hasta cuando se solicite la devolución, fecho eso, el poseedor se convierte en precario.

Es necesario acotar que de acuerdo al artículo 1704° del Código Civil el arrendador una vez vencido el contrato o enviado el aviso de conclusión del arrendamiento, tiene derecho

a exigir su devolución. Sin embargo, no está claro si el proceso de desalojo debe ser por la causal de vencimiento de contrato o de precario.

Antes de la publicación del IV Pleno Casatorio Civil, muchos coincidían en que la causal correcta debería ser el vencimiento de contrato. Ahora luego de publicado dicho precedente han surgido muchos problemas que se mencionan a continuación.

Por un lado están los que defienden la tesis que una vez vencido el contrato, y con el requerimiento de devolución, el arrendatario se convierte en precario. El fundamento es que con la comunicación expresa de devolución, el arrendador pone de manifiesto su voluntad de dar por terminada su relación contractual, en consecuencia, al no existir ningún documento que ampare la posesión del arrendatario, incurre en la causal de precario por fenecimiento del título.

La otra teoría argumenta que este punto de precedente en comentario, debe interpretarse dentro del marco de un proceso iniciado por la causal de ocupante precario, es decir, si es que el demandante hubiese incoado una demanda por dicha causal. Además mencionan que el Pleno establece la necesidad de un requerimiento previo para la procedencia del desalojo por ocupante precario, sin embargo, en ningún punto se ha establecido que únicamente pueda demandarse el desalojo por la causal de ocupante precario, aun cuando exista un contrato de arrendamiento en virtud del cual la parte emplazada viene ocupando el bien, sino lo que se busca es amparar el derecho del demandante ante una posible alegación del demandado sobre la existencia de un contrato como supuesto título que justificaría su posesión.

Y aunque parezca menor, esta discusión no sería tan profunda ni polémica, si el precario se iniciaría en Paz Letrado. La consecuencia de dichas discusiones termina afectando a los litigantes.

- 9) Si el juez advirtiera la invalidez del título, solo se pronunciara al respecto en la parte considerativa de la sentencia y declarara fundada o infundada la demanda solo respecto del desalojo.

Este criterio ha sido modificado por el IX Pleno Casatorio Civil recaído en la casación N° 4442-2915 Moquegua, en el punto 8 de los considerandos vinculantes y ha quedado de la siguiente manera:

Se modifica el precedente vinculante contenido en el inciso 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto del dos mil doce, debiendo entenderse en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del

Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarara dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y adicionalmente, declarara fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

Antes de la publicación del IX Pleno, si el juez advertía la invalidez de un título, solo debería pronunciarse en los considerandos de la sentencia, mas no en la parte resolutive. El fallo solo debía ir en el sentido de declarar fundada o infundado la demanda solo respecto al desalojo.

Con el nuevo Pleno, se le otorga una obligación al Juez del proceso de desalojo. Dicho deber es, que de advertir la invalidez absoluta y evidente del título, deberá hacer uso del artículo 220° del Código Civil que menciona que la nulidad a que se refiere el artículo 219° del Código Civil, puede ser declarada de oficio por el Juez cuando resulte manifiesta. Para muchos y también para nosotros, es una carga que se le está imponiendo a procesos de tutela urgente.

Pero no parece ser lo que todos imaginamos, no se va a determinar la validez o no de un título que naturalmente debe determinarse en un proceso de conocimiento de nulidad de acto jurídico, y aquí está la explicación.

El juez solo hará uso de la facultad contenida en el artículo 220° del Código Civil solo en los casos que el título adolezca de **invalidez evidente y absoluta**.

La nulidad manifiesta es inmediatamente perceptible, irrefutable y fácil de detectar y se extiende a todas las causales de nulidad del artículo 219 del Código Civil.

En consecuencia, de existir alguna duda si el acto jurídico adolece de nulidad, el Juez solo hará un análisis en la parte considerativa, dejando a salvo el derecho de la parte de hacer valer su pretensión vía acción.

Este aporte para la presente investigación se fundamenta en el sentido que una de las oposiciones para que el desalojo por ocupante precario lo conozcan los Jueces de Paz Letrados, viene en el sentido de que existe un análisis más a fondo en casos de nulidad manifiesta de un título; sin embargo, a nuestro criterio, tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado son capaces de advertir tal nulidad evidente y absoluta; por lo tanto, no habría lugar a este argumento.

Sería ilógico si un demandado de desalojo por ocupante precario, presenta un contrato de arrendamiento vigente pero falso, y de esa forma justifica su posesión, y de esa forma declaran infundada la demanda de desalojo por ocupante precario. Consideramos que aunque se crea que se vuelve complejo un proceso de desalojo al darle una facultad más

(nulidad manifiesta), más complejo en cuanto al tiempo se vuelve, si pudiendo cambiar la competencia a los Jueces de Paz Letrado, no lo hacen.

- 10) Si se enajena un bien arrendado y el arrendamiento no está inscrito, el arrendatario se convierte en poseedor precario, salvo que el nuevo propietario hubiera pactado respetar el arrendamiento.

Este es otro de los supuestos de precario que establece el Pleno. Si se realiza un contrato de compra-venta sobre un bien que está arrendado, el arrendatario con la solicitud de devolución del nuevo propietario, se convierte en precario, excepto que el contrato haya estado inscrito en Registros Públicos o, que el nuevo propietario haya pactado una cláusula con el vendedor, que respetara el contrato de arrendamiento.

- 11) Si el demandado realizó edificaciones o construcciones en el bien, eso será materia de otro proceso, pero en el proceso de desalojo solo se discutirá si el demandante tiene derecho a la posesión.

Este último inciso hizo una precisión en el sentido de la accesión. Anteriormente los demandados argumentaban que si bien es cierto no poseen ningún título que les ampare su posesión, solicitaban que les paguen por los gastos incurridos en construcción de una casa, y eso generaba un problema. Ahora, con el criterio establecido, la accesión se conoce en un proceso aparte, y en un proceso de desalojo por ocupante precario, el Juez solo deberá pronunciarse sobre este.

- 12) Si el demandado alega haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la demanda de desalojo. Si el proceso de usucapión resultaría fundado, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución de la sentencia de desalojo o en todo caso, solicitar la devolución del bien.

La prescripción adquisitiva es un proceso en el cual es necesario demostrar haberse comportado como propietario durante un periodo de 10 años (prescripción larga) o 5 años (prescripción corta) con los requisitos de ley. Si un demandado alega haber adquirido el bien, no basta su mera alegación para que se justifique su posesión, sino, que debe existir una resolución firme o ejecutoriada y respectivamente inscrita.

En caso que exista una sentencia de prescripción adquisitiva a favor del demandado en el transcurso del proceso de desalojo, este podrá solicitar su inejecución; sin embargo si dicha sentencia a favor es posterior al lanzamiento, el afectado podrá solicitar nuevamente su restitución del bien, mediante otro proceso de desalojo.

Con lo expuesto en este punto, queda demostrado que, si bien es cierto, nuestro IV Pleno Casatorio Civil ha dejado algunas dudas desde su publicación, no es menos cierto también,

que parte de esas dudas han sido aclaradas, tal es el caso de la nulidad manifiesta del título aclarada por el IX Pleno Casatorio Civil, quedando latente aun, el problema sobre la competencia, si demandar vencimiento de contrato o desalojo por precario, si ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juez Civil.

1.2.4 El precario en el Derecho Comparado

El código de España regula al comodato como el préstamo de un bien no fungible a título gratuito, en ese sentido, el comodante no puede solicitar la restitución de la cosa, sino después de concluido el uso para el cual se le prestó. Si antes de eso el comodante tuviera urgente necesidad de reclamarlo, podrá solicitar la restitución.

El Código de Portugal tiene la misma línea que el Código Español, igualmente el Código Alemán. Mientras que el Código Civil Italiano considera que el precario nace por licencia del concedente.

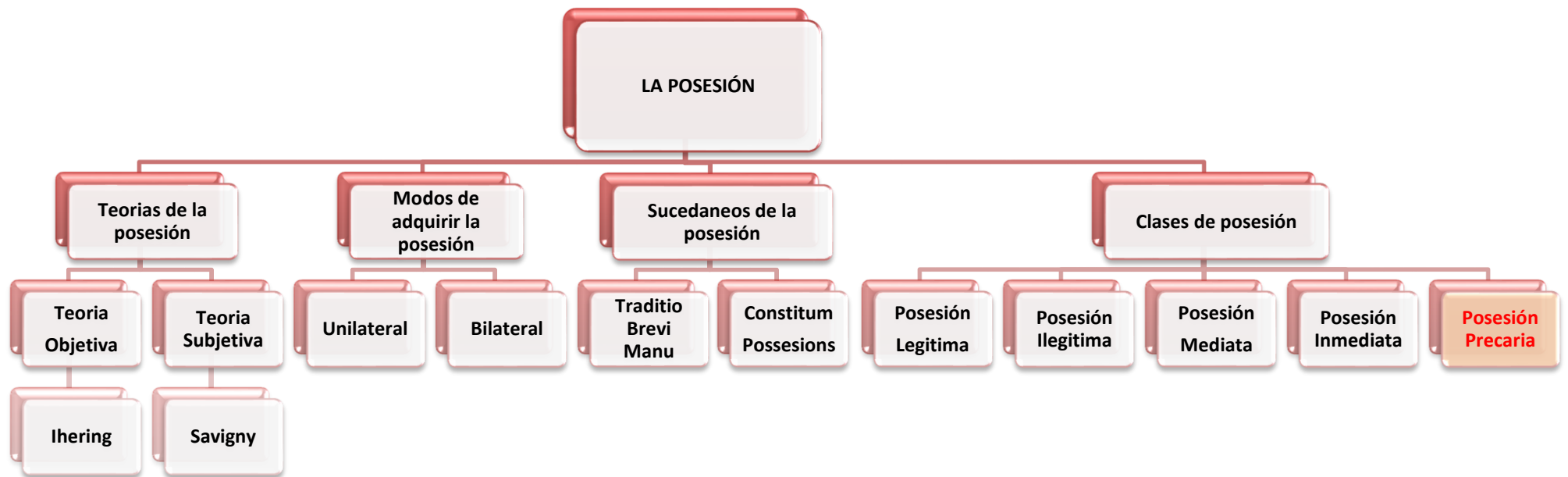
El código de Austria ha determinado que solo cuando el comodato es indeterminado se produce la figura del precario.

En el Código Civil Argentino regula al precario dentro de la figura del comodato a plazo indeterminado, por lo tanto el comodante puede solicitar la devolución en cualquier momento. Además, en el artículo 2364° del Código Argentino, establece que la posesión es viciosa, cuando siendo precaria, se tuviese por abuso de confianza.

En este país, tiene una influencia casi directa de la fuente Romana, en la misma que el precario era aquel poseedor que no devolvía un bien luego de requerir su devolución. La entrega de dicho bien era mayormente a título gratuito, por solidaridad o confianza a parientes o familiares cercanos.

El Código Chileno por su parte, regula al precario cuando el tiempo es indeterminado y la finalidad de la cosa no se conoce para que se presta.

En el Código de Colombia, es precario si en el contrato de comodato se reservó la facultad de solicitar la devolución de la cosa. También será precario por la sola tenencia de cosa ajena o por la sola tolerancia del dueño.



1.2.5 El desalojo

El proceso de desalojo es un proceso que tiene por finalidad satisfacer los intereses del demandante (si tuviera la razón), es decir, hacer entrega de la posesión del bien materia de *litis* para el uso y disfrute de este (la restitución).

Entonces se dice que el desalojo es aquel "proceso sumario que tiene por finalidad la restitución de un predio, entendido como el área de la corteza terrestre (suelo) delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento, lo que se extiende a todo espacio que tenga soporte en el suelo". (González, 2016, p. 234)

Hinostroza citando a Falcón menciona que "el desalojo (denominado también desahucio), a criterio de Enrique Falcón consiste en la exclusión de cualquier ocupante de una propiedad cuya obligación de restituir sea exigible y no se limita a las locaciones, si bien en las mismas es donde mayor incidencia tiene." (2010, p.207)

Asimismo, la Sala Civil Permanente se pronunció en el mismo sentido en la casación N°3745-2011 Arequipa:

Lo importante del desalojo por ocupante precario no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, basta con demostrar la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que le justifique su derecho, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante, es por eso que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en vía sumarísima. (Cas. N° 3745-2011)

Como bien sabemos, existen varias formas de desalojo, las mismas que tienen algunas particularidades; sin embargo, la finalidad de todas es la misma, y el procedimiento también.

En cuanto a la competencia por función, el legislador ha otorgado dicha facultad a los Juzgados de Paz Letrados los procesos de desalojo por falta de pago y por vencimiento de contrato (dependiendo de la cuantía), sin embargo, el proceso de desalojo por ocupante precario es conocido por los Juzgados Especializados en lo Civil, o bien por los Juzgados Mixtos, pudiendo esta sentencia ser apelada y elevada a segunda instancia, es decir, a la Sala Civil Superior, y esta sentencia de vista a su vez puede ser materia de impugnación a

través del recurso extraordinario de casación y ser elevado a la Sala de la Corte Suprema de Justicia.

Mientras que en los procesos de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato, la segunda instancia son los juzgados especializados y ya no cabe interponer ningún recurso impugnatorio, en el proceso de desalojo por ocupante precario puede demorar más de 4 años si llega hasta casación.

En ese sentido Gutiérrez concluye que:

Los procesos civiles demoran [en trámite], en promedio, cuatro años más de lo previsto en las normas procesales, aparte de la etapa de ejecución del fallo. Por citar un ejemplo, un desalojo por ocupación precaria o una ejecución de garantías, que – según la norma procesal civil– deberían durar 5 meses, actualmente se extienden 4 años y 3 meses, y 4 años y 6 meses, respectivamente. Lo mismo ocurre con los procesos penales por violación sexual o robo agravado, los cuales duran 42 y 43 meses más de lo previsto en el Código de Procedimientos Penales. (2015, p.71).

El contrato de arrendamiento es uno típico, que está establecido en el artículo 1700 del Código Civil, pues el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento no concluye al simple vencimiento, por el contrario, existe continuación del arrendamiento si el arrendatario permanece en uso del bien, sin embargo el arrendador podrá solicitar la devolución del inmueble vía judicial o extrajudicial, a partir de ese momento, el contrato se ha extinguido.

Luego de cursado el aviso, el arrendador queda facultado para exigir la restitución del inmueble y a cobrar la penalidad convenida en el contrato, en caso no estableciera, tiene derecho a cobrar una prestación por el uso del bien igual a la renta del periodo precedente.

Al haber fenecido el contrato, el poseedor se convierte en precario, es decir, quien accede válidamente a la posesión del bien también puede devenir en precario y por lo tanto el competente para conocer este proceso sería el Juez Civil.

Más que estudiar a fondo el tema material del desalojo, posesión y concepto de precario, lo que se desea con la presente investigación es encontrar cual es el motivo por el que el proceso de desalojo tiene que conocerlo el Juez Civil y no el Juez de Paz Letrado.

Si tenemos en cuenta, todos los procesos de desalojo tienen por finalidad la restitución de un bien, en ese sentido, Torres menciona: “[...] El Cuarto Pleno Casatorio Civil, interpretando sistemáticamente el artículo 911 del Código Civil y el artículo 585 del Código Procesal Civil, estableció que la expresión “restitución del bien” comprende a todas las causales de desalojo, incluida la ocupación precaria.”(2017, pp. 6-7)

Sin embargo, bien sabemos que unos procesos de desalojo por ocupante precario pueden llegar incluso hasta casación, retardando de esta forma la ejecución del mismo, sabiendo además que este recurso extraordinario es muchas veces usado como un medio de dilación de los procesos, en ese mismo sentido Calderón menciona:

Entre la “importancia legal” sin memoria, las “mentalidades “que albergamos y las “desconfianzas”, el legislador ha producido normas que han vaciado el contenido de la casación y la han convertido en recurso dilatorio que daña al sistema de administración de justicia, agota la actividad de la Corte Suprema y le impide a esta emitir las señeras resoluciones a las que se debe. Los magistrados, por su parte, hemos aceptado una institución en la que no creemos y a la que continuamente deterioramos (2017, p. 256)

De esa forma, este connotado magistrado supremo, concluye mencionando además de que las casaciones se han convertido en un recurso dilatorio, que los magistrados han terminado aceptando esta institución muchas veces deteriorada.

Pues no es para alarmarse, es uno de los procesos de desalojo por ocupante precario, en los cuales este instituto procesal de la casación es muy mal usado, solo con la finalidad de alargar la ejecución de dichos procesos.

El principio es de doble instancia, y no se “tercera” instancia, no olvidemos jamás que el recurso de casación es extraordinario, no tradicional.

Nuestra Carta Magna en su artículo 139° inciso 6 establece el principio de doble instancia, tal y como se está respetando actualmente en los procesos iniciados en Juzgados de Paz Letrado, específicamente en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y por falta de pago y también en los procesos iniciados en los Juzgados Civiles, sin embargo, en estos últimos, no solo pueden llegar a la Sala Superior vía apelación, sino también puedes interponer recurso de casación.

Asimismo el artículo 139° inciso 3 de nuestra Constitución Política, señala que todo ciudadano tiene derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, en ese sentido, no solo debe garantizarse el derecho de acceso a la justicia, sino también que dicho proceso sea en el menor tiempo posible, en ese sentido, el Tribunal Constitucional en el Exp. N°03072-2006-AA, publicada el 10 de junio del 2008 ha mencionado:

11. El derecho a la tutela judicial efectiva es un derecho de contenido complejo que persigue garantizar la eficacia de las situaciones jurídicas, posibilitando a las personas –entre otros- el libre e igualitario acceso a la jurisdicción para la tutela de sus derechos y, de esta forma, se debe eliminar todas las barreras que limiten, restrinjan o impidan este acceso libre e igualitario a los órganos jurisdiccionales.

12. Este Tribunal considera que el derecho de acceso a la justicia –que forma parte del contenido del derecho de tutela judicial efectiva- no se agota en prever mecanismos de tutela en abstracto, sino que supone posibilitar al justiciable la obtención de un resultado óptimo con una mínima actividad procesal, con la intención de permitirle acceder de modo real al servicio de justicia y obtenerla en el menor tiempo y al menor tiempo posible.

El menor tiempo posible, debería ser considerado también, en las técnicas legislativas al momento de proponer las leyes, puesto que los magistrados solo se encargan de aplicarlas en un caso concreto.

Si hablamos de derechos constitucionales, lo más perjudicial para los litigantes, resulta siendo el tiempo que se demora en resolver un proceso. No es el recorte de su derecho sino van hasta casación.

1.2.5.1 El desalojo en la Ley N°30201– Ley que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil

El legislador en su intento desesperado de mejorar la rapidez de la justicia aprobó en el 2014 la Ley N°30201, la misma que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil y regula el trámite del proceso de desalojo solo en los contratos que contengan la cláusula de allanamiento a futuro.

Esta norma es especial y se da por las causales de falta de pago y vencimiento de contrato y es competente el Juez de Paz si la renta no excede de 50 URP.

Lo que puede contradecir el demandado dentro de los seis días de notificado con la demanda, es respecto al pago de la renta adeudada o la vigencia del contrato.

No existe audiencia, y el juez dictara sentencia y ordenara el lanzamiento en el plazo de 15 días hábiles. Sin embargo, pese a no estar establecido, la parte demandada puede interponer recurso impugnatorio de apelación el cual se concederá con efecto suspensivo.

En este punto discrepamos con Gonzales (2016) que señala:

La norma especial no establece trámite alguno de apelación, no obstante, por virtud del principio constitucional de doble instancia, deberá entenderse que la apelación es posible, pero sin efecto suspensivo, pues el art. 594 C.P.C, modificado, señala en forma terminante: "el juez ordena el lanzamiento en quince días". Por tanto, la apelación no impide el lanzamiento. (p.249)

El artículo 594 del Código Procesal Civil señala que el juez ordenara el lanzamiento en quince días hábiles tal y como lo establece el artículo 593 del Código Procesal Civil, y dicho artículo señala que una vez consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, recién el lanzamiento se ejecutara.

El auto final que ordena el lanzamiento es materia de apelación, porque solo se va a ejecutar el lanzamiento una vez consentido dicho auto. En ningún momento menciona que se deberá conceder la apelación sin efecto suspensivo. La sola lógica que es un auto que pone fin al proceso con declaración sobre el fondo, nos debe llevar a interpretar que la apelación de dicho auto se concederá con efecto suspensivo. Lama en ese sentido menciona que "tratándose de un auto, entonces corresponde conceder apelación; si ello es así, la apelación ¿debe concederse con efecto o sin efecto suspensivo?; si seguimos la lógica de trámite, debería la apelación concederse sin efecto suspensivo; no obstante es admisible la interpretación que si se considera que la resolución que ordena el lanzamiento es un auto final, debería concederse con efecto suspensivo [...]." (2014, p.16)

En realidad, como lo menciona Soria "no se trata de un allanamiento anticipado "en sentido estricto, pues un allanamiento implica la conclusión del proceso por su sola existencia, sin que exista la posibilidad de que quien se allana pueda oponerse o probar algo en sentido contrario"(2014, p.24). En ese mismo sentido se pronuncia Ninamanco: "es lamentable hacer expectativas y sufrir una decepción. Pero estoy convencido, de que un lamentablemente pueda convertirse en un afortunadamente" (2014, p.29-30). Tal vez

algún día veamos la luz al final del túnel y existan verdaderas leyes protectoras y no falsas expectativas de uso político.

1.2.5.2 El desalojo en el Decreto Legislativo N° 1177

Otro intento de nuestros legisladores fue el Decreto Legislativo N° 1177 el mismo que establece un régimen específico para tres modalidades de contrato: Con fines habitacionales, con fines de compra-venta a futuro y el leasing inmobiliario.

Solo los contratos que se celebran en virtud de este decreto legislativo, una vez incumplidos, serán materia de desalojo de acuerdo a esta norma específica. El competente para conocer este proceso es el Juez de Paz Letrado como proceso único de ejecución.

Pero no solo los legisladores se han visto preocupados por el tema, sino también quienes aplican el derecho, tal es así que el 03 y 04 de noviembre del 2017, se ha llevado a cabo el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil en la ciudad de Chiclayo, que si bien es cierto, no es vinculante pero coadyuva a la seguridad jurídica, y dentro de otras conclusiones las más importantes fueron:

Que de acuerdo al IV Pleno Casatorio Civil, una vez solicitada la restitución vía carta notarial, el arrendatario se convierte en precario, por lo tanto, el competente para conocer el proceso de desalojo por ocupación precaria es el Juez Especializado y no el Juez de Paz Letrado vía desalojo por vencimiento del contrato.

Inmediatamente surgieron las críticas a este punto, aso por ejemplo Pasco menciona:

La interpretación que ha hecho el Pleno conlleva a una extinción de la competencia reconocida en la propia ley, algo que de ninguna manera resulta admisible. Como bien lo señala el art. 6 CPC, la competencia sólo puede ser regulada por la ley y no puede ser materia de delegación (ni suprimida), excepto en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos. (2017, s. p)

En ese mismo sentido se pronuncia Pretel:

Creemos que en el estado actual del pensamiento jurídico, y más aún, luego de lo establecido por el Cuarto Pleno, aquel que deviene en precario como consecuencia del vencimiento (o conclusión, más propiamente) del contrato de arrendamiento, tiene renta y, por tanto, cuantía. Consecuentemente, cuando ella es menor a las 50 URP, que es cuando menos el 95% de casos, el JPL es competente. Aclaremos, sin embargo, que solo este supuesto de precario es el que tiene cuantía. (2017, s.p)

Asimismo Pozo comenta:

Discrepo, respetuosamente, de lo acordado en mayoría por los Magistrados que participaron en el Pleno. Afirmar que tras el requerimiento de restitución del bien (léase, envío de carta notarial) solo es posible demandar desalojo por precario, resulta un límite al ejercicio del derecho del arrendador (que, en muchos casos, es el propietario también). (2017, s.p)

El otro punto estableció que no es necesaria el acta de conciliación en los procesos de desalojo regulado en el artículo 954 del Código Procesal Civil (cláusula de arrendamiento a futuro), y el demandado tampoco puede interponer excepciones ni defensas previas y si lo hace, el juez declarara su improcedencia de plano.

No puede ser justo que la burocracia en las normas afecten a las personas que verdaderamente tienen que defender sus derechos. Si desde el Código de Procedimientos Civiles, se fijó que el desahucio debería de ventilarse en la vía de menor cuantía (era el más rápido), ahora dado el incremento de problemas de esta naturaleza, con mayor argumento debería ser más urgente.

Dicha vía (de menor cuantía) se basaba en la reducción de términos probatorios y la abreviación en los plazos para actuar las pruebas.

Por lógica, podemos deducir entonces, que el hecho que el legislador haya incluido al proceso de desahucio en un proceso de menor cuantía, era con la única finalidad de la urgente recuperación del bien inmueble.

Incluso ahora también se ve dentro del proceso sumarísimo, este tipo de proceso se caracteriza por ser el “más rápido”, llevándose a cabo en un solo momento, el saneamiento, fijación de puntos controvertidos y la audiencia única, incluso en ese mismo momento puede dictarse la sentencia, lo cual queda a criterio del Juez.

A pesar de que el desalojo por precario se tramita en vía sumarísima, de nada sirve si este puede llegar hasta casación.

Ahora bien, a partir del IV Pleno Casatorio Civil surgió un nuevo debate en cuanto al requerimiento vía notarial. El problema es que no debe ser que con el envío de una carta notarial al arrendatario, este se convierta en precario por lo tanto el competente sea el Juez Especializado. El derecho de restitución no puede postergarse por mucho tiempo. El derecho esta para satisfacer intereses y esa satisfacción también tiene que ver el tiempo en

que demora un proceso para que se obtenga una sentencia firme. Una justicia que tarda no es justicia, puesto que la celeridad en un proceso es un elemento importante del debido proceso, pero en especial de la tutela jurisdiccional efectiva (realmente efectiva). Lo que se busca es eliminar las trabas en los procesos judiciales, haciéndoles cada vez más rápida, y que la función del Juez no solo quede en la sentencia, sino también en la ejecución de la misma.

Con el principio de celeridad se busca acortar el tiempo de los procesos judicial, de manera que los ciudadanos tengan una satisfacción oportuna de sus derechos.

Monroy señala al respecto:

[...] el principio de celeridad consiste en la manifestación concreta del principio de economía procesal por razón de tiempo. El principio de celeridad procesal se manifiesta a través de diversas instituciones del proceso como, por citar un ejemplo, la perentoriedad o improrrogabilidad de los plazos o en principios tales como el de impulso oficioso del proceso. Dicho principio se presenta en forma esporádica a lo largo del proceso por medio de normas impeditivas y sancionadoras a la dilación innecesaria, así como a través de mecanismos que permiten el avance del proceso con prescindencia de la actividad de las partes. Lo importante, trascendente e indiscutible es que una justicia tardía no es justicia. (1996, p.93)

Lo que busca la ciudadanía no solo es que los fallos se emitan de acuerdo a ley y respetando los derechos de las personas, sino también, que dichos fallos sean emitidos en el menor tiempo posible, garantizando la eficacia de la tutela jurisdiccional.

Dicho principio este contemplado en El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos en el artículo 14 numeral 1 y en la Convención Americana sobre los Derechos Humanos en el artículo 8, numeral 1.

El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva tiene dos momentos: antes y durante el proceso.

El derecho a la tutela jurisdiccional antes del proceso consiste en poner a disposición de toda la población los mecanismos necesarios y proveer de medios jurídicos y materiales para solventar un proceso.

Durante el proceso contiene todos los mecanismos para garantizar los derechos de una persona que participe de un proceso.

La tutela jurisdiccional efectiva para la presente investigación sería en el momento antes de iniciado un proceso, puesto que el estado pondría a disposición de los ciudadanos, la norma más rápida para amparar sus derechos.

Ya está más que claro (mal o bien) a quien se considera precario en nuestra legislación, incluso el IV Pleno establece que si el problema reviste de mayor complejidad, este será declarado infundado. Eso mismo puede hacer si la competencia se le otorga al Juez de Paz Letrado.

Si las críticas a esta posición es que los Juzgados de Paz Letrados se van a sobrecargar. Ahí viene una política interna del Poder Judicial, que a la larga no será una sobrecarga.

Otra de las críticas a este proyecto son las diferencias sobre la naturaleza jurídica de las diferentes causales de desalojo. El desalojo por vencimiento de contrato, de falta e pago y desalojo *express*, tienen una naturaleza jurídica obligacional, puesto que provienen de un contrato en donde existen al menos dos voluntades y se forma el acreedor y el deudor o bien, el arrendador y el arrendatario, cada uno tiene sus obligaciones que cumplir, así como la prestación y contraprestación.

Si vamos al desalojo por ocupante precario, bien sabemos que pueden interponerse por falta de título y por título fenecido.

En el primer caso, que se produce mayormente por invasión o usurpación, proviene de una acción de naturaleza real, puesto que entre el poseedor y él quien reclama su derecho, no media ningún contrato. Quien reclama puede tener el derecho de propietario, administrador, etc., y haciendo uso de la ley, solicita la restitución del bien.

En el caso del precario por título fenecido, este es de origen obligacional o personal, puesto que de por medio existe un contrato aunque vencido, y debido a incumplimientos de las obligaciones, se produce la ruptura y termino de dicho acto jurídico.

Sin embargo debemos mencionar que los presupuestos para interponer las demandas de desalojo difieren las unas de las otras, por ejemplo, en los procesos de desalojo por falta de pago, basta que el demandante acredite que incumplió con el pago de la renta por dos periodos con quince días para que proceda su proceso, en un proceso de vencimiento de contrato, el demandante deberá acreditar que ha finalizado el contrato y ha puesto de conocimiento en tales términos, (esta causal ahora en muchos casos se ha convertido al

precario) y el desalojo *express*, o con clausula de allanamiento, que deberá insertarse dentro del contrato una clausula de mutuo acuerdo en donde se acojan a dicho régimen; y, para finalizar, el desalojo por precario, que deberá interponerse en los casos que no exista título que justifique la posesión, o cuando dicho título ha vencido, previo requerimiento de restitución.

A pesar de dichas diferencias, consideramos que no es obstáculo para que un Juez de Paz Letrado se vea impedido de conocer procesos de desalojo por precario, *máxime*, si una causal del precario también tiene naturaleza personal como lo explicamos anteriormente.

Si lo vemos de manera global, las mismas demandas de desalojo por ocupante precario que ingresan actualmente a los Juzgados Especializados, ingresarían a los Juzgados de Paz Letrado.

Los beneficios no solo serán para la parte accionante que tendrá la obtención de una resolución firme en poco tiempo (en comparación a la actualidad), sino también para los otros procesos que verdaderamente deberían ser conocidos por los Juzgados Especializados, por ejemplo, nulidad de acto jurídico, acción pauliana, petición de herencia, etcétera, en este caso, al descongestionarse la carga de despojos en los Juzgados Civiles, los procesos antes mencionados tendrían mayor rapidez y por consiguiente , mayor satisfacción de las partes.

El 14 de noviembre del presente año, en el intento del legislativo de solucionar el problema de la competencia que es materia de esta investigación, han ingresado un proyecto de Ley N°2130-2017-CR⁶ el mismo que en su exposición de motivos menciona:

En la actualidad, consideramos que resulta irrelevante la disquisición que realiza el artículo 547° del Código Procesal Civil, que establece la competencia del Juez Civil o del juez de Paz Letrado en función a la cuantía. Tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado se encuentran en la misma condición para conocer, sustanciar y resolver los procesos de desalojo, por cuanto al haber sido formados como abogados y luego magistrados, conocen el derecho y deben resolver aplicando el mismo. La capacidad, conocimiento e idoneidad, corresponde a cada magistrado, por lo que resulta absurdo e incoherente que en función a la cuantía se otorgue la competencia de uno u otro Juez, cuando lo sustancial conocen ambos magistrados.

(...) en los casos de desalojo por ocupante precario la competencia para sustanciar y resolver tales procesos , también debería estar a cargo de los Juzgados de Paz Letrados por cuanto estos

⁶Proyecto de Ley N°2130-2017-CR, presentado al Congreso el 14 de noviembre del 2017 por la congresista Alejandra Aramayo Gaona.

también conocen procesos complejos como por ejemplo demandas de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual y extracontractual (...). (Proyecto de Ley 2130-2017, 2017, p.22 y ss.)

La finalidad de este proyecto es otorgarles la competencia por cuantía cuando la renta mensual no supera las 200 URP a los Jueces de Paz Letrado (en la actualidad es 50 URP) , en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y por falta de pago. Sin embargo consideramos que así llegue a aprobarse dicho proyecto de ley, poco o nada solucionaría el problema de la celeridad de los procesos de desalojo, puesto que en la actualidad, el proceso de vencimiento de contrato ha quedado en desuso en la práctica, y los contratos por falta de pago, un mínimo porcentaje (por no decir ninguno), exceden las 50 URP.

El sentido de la presente investigación está dirigido a reducir el tiempo en los procesos de desalojo por ocupante precario y la principal ventaja estaría en la pronta solución del conflicto de intereses de las partes; sin embargo, como otra ventaja, no menos importante estaría la disminución de procesos que lleguen hasta la Corte Suprema. En ese sentido Távara (2014) menciona:

La reforma de la Corte Suprema debería empezar por poner un límite en cuanto a los casos que deberían llegar hasta dicha Sala. Se necesita urgente disminuir la actual sobrecarga procesal. Es una de las primeras condiciones que la Corte pueda cumplir con una de sus funciones esenciales, la función de fijar jurisprudencia. Además se suma la de establecer las normas que permitan que estos precedentes sean efectivamente vinculantes. (p.56)

Como lo comenta el autor, una de las funciones de la Corte Suprema es la de fijar jurisprudencia, lo cual implica un tiempo amplio, y mientras menos procesos lleguen a esta Corte, los magistrados supremos podrán producir sentencias vinculantes de calidad.

Tengamos en cuenta que respecto al tema de desalojo por ocupante precario ya existe un Pleno Casatorio, pero aun falta regular muchas dudas respecto a otras materias que aun ni siquiera han sido analizadas y que siguen generando diferencia de criterios a nivel jurídico.

Por tanto, urge la necesidad de disminuir la carga procesal en la Corte Suprema, y el tema de la presente tesis, sería una buena alternativa.

No se puede legislar a espaldas del servicio social, hay que tener en cuenta que mas allá de los formalismos jurídicos, se encuentra el bien común, orientado a atender las necesidades de la población de manera rápida y oportuna. Hay que velar por que nuestras leyes vayan

acorde con la actualidad, y trabajar porque cada vez dichas leyes sean de más utilidad para solucionar conflictos, que para alargar procesos.

El derecho es una ciencia social que regula comportamientos o conductas dentro de una sociedad. Dichas normas deben regular las conductas que atentan contra los derechos e imponer su respectiva sanción. Pero además de ello, el Estado al momento de administrar justicia por los Jueces, deben dar esa seguridad jurídica que su derecho va a ser amparado y además va a verse plasmado en la realidad en poco tiempo (ejecutado), o mejor dicho, en el menor tiempo posible.

Si bien podemos tener la mejor intención de que se refleje una justicia pronta, sin embargo sino empezamos por modificar algunas normas que son obstáculos para ello, poco o nada habremos logrado para contribuir a una sociedad justa.



	POR VENCIMIENTO DE CONTRATO	POR FALTA DE PAGO	EXPRESS	POR OCUPANTE PRECARIO
VÍA PROCEDIMENTAL	Sumarísimo	Sumarísimo	Proceso único de ejecución	Sumarísimo
COMPETENCIA	Juez de Paz Letrado	Juez de Paz Letrado	Juez de Paz Letrado	Juez Civil
	(Hasta 50 URP)			
FINALIDAD	RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN			

1.2.6 Marco Histórico

El termino *possesio* para muchos tiene su origen en Roma, y se fundamentaba en el poder factico mediante el cual se determinaba el rol del demandado en un proceso de vindicación romano.

Para otros, el termino *possesio* proviene de *corpus*, porque se entendía a ello como que el que habita en el bien, es el poseedor.

El termino *corpus* estaba acuñado en el Digesto, que se refería a aprehensión.

Cabe resaltar que en la antigua Roma, el mando de la familia estaba a cargo del pater,este tenía el poder absoluto, sin embargo, con el tiempo, surgieron otros tipos de poderes. Se pone de manifiesto la propiedad individual frente a la propiedad común.

Por el lado de la propiedad común, está el *ager publicus* (tierras del pueblo Romano). Una parte del *ager publicus* se le concede a los ciudadanos romanos (*ager occupatorius*).

Posteriormente nacen nuevas modalidades de repartición de tierras, por ejemplo aquellas donde el *ager publicus* era dividido por los cuestores, con la protección de los interdictos a cambio del pago de un *vectigal* (título de reconocimiento). A todo este instituto se le llamo *ager quaestorius*. Por lo que grandes extensiones de tierra, se encontraban adjudicadas a los *ager quaestorius*.

La etimología de la palabra *possidere* proviene de la voz *sedere* que significa sentarse, es decir, el poseedor es quien se sentaba, ocupaba, se instalaba en la cosa.

"El término *possesio*, con su significado de "asentimiento", en un principio designaba el asentamiento de un particular en un terreno público (*agerpublicus*), sobre el que no cabe dominio privado, ya que este le corresponde al Pueblo Romano". (D`ors, 1997, p.195)

Antiguamente existía un concepto de *usus*, como significado de dominio del goce de la cosa, sin embargo, el *usus* y la *possesio* no son lo mismo, en tanto que el primero que en el primero la única ventaja era la usucapión del bien, en cambio en el segundo era un señorío sobre el terreno público pero no se permitía la adquisición por usucapión.

El precario antiguamente solía ser un cliente que pedía a su patrono el favor o la libertad de que le conceda el pleno y gratuito disfrute de un fundo, para la subsistencia de él y su familia (precarium viene de preces = ruego). Esta concepción podía revocarse en cualquier momento,

aunque de hecho, la relación se mantenía por un tiempo extenso incluso durante generaciones.
(Gózales, 2016, p.392)

Luego, en la época de Justiniano, el precario era considerado como un contrato real innominado y que se extinguía con la muerte del concedente. El concedente podía recuperar su bien con el **interdicto quod precario**. Este es el primer antecedente del proceso actual de desalojo, puesto que la finalidad de ambos es la restitución de la posesión.

En el Perú, el Código de Enjuiciamientos Civiles de 1853 estableció el proceso de desahucio mediante el cual el arrendador devolvía la posesión al arrendatario.

El Código de Procedimientos Civiles de 1911 lo llamo "aviso de despedida" cuyo fin era dar por concluido el contrato a plazo indeterminado.

En el transcurso de la vigencia de dichos procesos fueron objeto de modificaciones, por ejemplo, el Decreto Ley 21938 o Ley del Inquilinato. Fue derogada por Decreto Legislativo 709 de 1991, sin embargo por el principio de ultra- actividad, tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre del 2014.

Actualmente, en nuestro Código Civil de 1984, se encuentra contemplado en el artículo 911 el concepto de precario.

1.2.7 Marco Filosófico

La presente tesis aborda la teoría de las externalidades.

Las externalidades vienen a ser los efectos indirectos que genera un agente económico sobre el consumo o producción de otro agente económico.

Las externalidades negativas en la presente investigación serian: deficiencias en la legislación, fallas en la formulación de leyes, poseedores de mala fe, flexibilidad de la legislación, abuso de derecho, burocracia en los trámites, etc.

Las externalidades positivas serían los plenos jurisdiccionales, los plenos casatorios, análisis interpretativo en las sentencias, proyectos de ley que buscan disminuir los problemas, etc.

Cuando existe externalidades negativas los mercados tienden a consumir cantidades superiores a los que serian normalmente .mientras que cuando existen externalidades positivas, los mercados consumen cantidades inferiores a los que serian deseables.

El caso de la presente investigación, mientras más informalidad y deficiencias en la legislación existe, más procesos de desalojo existirán, los cuales generaran una mayor carga procesal en el Poder Judicial, y por ende, la solución a los procesos tardaran mas, generando una violación a la tutela jurisdiccional efectiva por motivo del tiempo.

La forma de solucionar las externalidades es mediante tres medios: la regulación, la autorregulación y un esquema de impuestos y subvenciones.

En el presente caso, urge la regulación de una norma que disponga con claridad a quien corresponde conocer los procesos de desalojo, por eso nuestra alternativa de solución es otorgar competencia en todos los procesos de desalojo al Juzgado de Paz.la autorregulación, mediante las buenas prácticas de los servidores de justicia y buenas normas internas.

La posibilidad de mejorar las ineficiencias causadas por las externalidades a través de la negociación entre las partes afectadas fue mencionada por primera vez en 1960 por Ronald Coase en “El problema del costo social”, esta fue una de las obras que lo hicieron merecedor del Premio Nobel de Economía en 1991."Es posible que exista soluciones del mercado para resolver el problema de las externalidades si se cumplen dos requisitos: a) los derechos de propiedad (privada) están bien definidos, y b) los costes de transacción (para llegar a acuerdos) son bajos o nulos." (Coase, 1960, p.35).

El teorema de Coase tiene mucho significado para efectos de la presente investigación porque señala que en primer lugar deben existir leyes claras, no ambiguas y en segundo lugar, que los costes de transacción sean bajos, es decir, que los costos para llegar a un acuerdo entre las partes sean adecuados, ya sea en vía notarial, extrajudicial y judicial.

1.2.8 Marco Conceptual

Posesión precaria:

La posesión precaria es un tipo de posesión que posee en virtud de un título vencido o sin ningún título, entendiéndose como título a cualquier documento que justifique la posesión del poseedor.

Desalojo:

Es un proceso civil que tiene por finalidad despojar de un bien a quien no tiene el derecho de poseer y otorgar ese derecho a quien ha demostrado tenerlo. Cabe mencionar que en este tipo de procesos solo se discute el derecho de posesión, mas no de propiedad.

Competencia:

Es la facultad o atribución que tiene un magistrado para ejercer la jurisdicción, esta competencia está determinada por varios factores como territorio, cuantía, función, grado.

Posesión ilegítima:

La posesión ilegítima es la que se ejerce contrario a la ley. Es decir, es la posesión que se ejerce al límite de ley y contraviniendo el ordenamiento jurídico.

Propiedad:

Es el poder de derecho que se ejerce sobre un bien. Es el máximo poder que tiene una persona sobre un bien ya sea mueble o inmueble, pudiendo oponer su derecho frente a terceros.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La formulación del problema es la etapa muy importante, donde vamos a delimitar nuestro estudio y por qué marca el inicio formal de una investigación, procedente de la idea de investigación.

Es una pieza muy significativa, ya que es considerado el inicio de la investigación científica y es necesario que contenga estrictamente ciertos requisitos, que sea comprobada, verificada y que obedezca a un diseño de investigación. La identificación del problema en las ciencias sociales, que se presentan en las distintas organizaciones, viene a ser una carencia o vacío, que debe ser aclarada, analizada y verificada (Huamanchumo y Rodríguez, p.34)

Para identificar nuestro problema de investigación, debemos analizar un vacío en un determinado espacio, se ahí es que va a surgir el problema que sea de relevancia para la investigación científica.

El problema debe estar estructurado formalmente de manera lógica y coherente, respecto a la escasez o abundancia, crecimiento o decrecimiento, transformación o permanencia, novedad o antigüedad, facilidad o dificultad, claridad u oscuridad, riqueza o pobreza competitividad, productividad, mala atención al cliente, servicios deficientes, falta de motivación, deficiente clima laboral, deficiente gestión en un área determinada, deficiente control contable y administrativo y otros problemas de índole legal y social, como la delincuencia y la corrupción. (Huamanchumo y Rodríguez, 2015, p.35).

Los autores citados nos dan un panorama claro de cómo formular un problema de investigación en diferentes áreas profesionales, sociales, políticas, etc., de esa forma, siempre un problema de investigación debe ser claro y coherente, buscando el entendimiento de los lectores.

1.3.1 Problema general:

¿Cuáles son los criterios para determinar la competencia en los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017?

1.3.2 Problemas específicos:

¿Cuáles son las diferencias que existe entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017 y los otros tipos de desalojo que con lleve a una diferencia de competencia?

¿Cuáles son los impedimentos para que los Juzgados de Paz Letrado conozcan de todos los procesos de desalojo sin excepción?

1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

La justificación de una investigación tiene que ver con el objeto de la misma, haciéndonos la pregunta ¿Por qué? de la investigación y que beneficios trataría para una determinada población.

Hernández, Zapata y Mendoza (2013) señalan que "las investigaciones se justifican dando una explicación del porqué de realizada y puede ser por muchas razones como resolver un problema o proponer una nueva teoría" (p.45)

Los autores señalan que nuestra investigación debe resolver un problema o generar una nueva teoría; en la presente investigación trataremos de solucionar un problema de índole procesal, en beneficio de los litigantes. Existen diferentes tipos de justificaciones, para efectos de la presente investigación, abordaremos los cuatro principales: teórica, practica, metodológica y social.

1.4.1 Justificación teórica

La presente abordara el tema de la competencia por función de los procesos de desalojo por ocupante precario. Hay diversos autores y los mismos legisladores que vienen tomando en cuenta este problema pero desde otro punto de vista.

Para el presente trabajo revisaremos distintas teorías y conceptos básicos de la posesión, la propiedad, la competencia para luego ingresar a estudiar más minuciosamente el tema de desalojo, regulado en nuestra legislación civil, pero también en normas especiales. Ello nos permitirá contrastar las diversas teorías propuestas y llegar a conocer cuál es lo más conveniente en materia procesal.

1.4.2 Justificación práctica

La presente investigación abarca un tema muy importante en la actualidad, estando a puertas de una modificación de actual Código Civil de 1984.

Mucho se ha estudiado respecto al tema sustantivo del desalojo por ocupante precario desde épocas pasadas, aun cuando no existía el IV Pleno Casatorio Civil. Pues era muy controvertido hablar de precario a una persona que poseía un inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento y este había vencido. Mientras que varias ejecutorias supremas mencionaban que debería de considerarse precario previa notificación judicial, otros criterios eran por no considerarse como precarios, porque, desnaturaliza el fondo del arrendamiento.

Es así, que el 14 de agosto del 2013, fecha de publicación del Pleno Casatorio Civil, donde se puso fin a dicho tema, quedo un criterio uniforme acerca del precario, entre otros, en el caso en que se venciera el contrato de arrendamiento y se curse aviso judicial, a partir de ese momento quedaba expedita la vía de desalojo por ocupante precario. También se estableció que quienes tenían legitimidad para obrar activa no necesariamente tenía que ser

el propietario, sino también toda aquella persona que demuestre tener el derecho de posesión.

El presente trabajo no pretende entrar en discusión el tema material del desalojo por ocupante precario, sin embargo será necesario desarrollarlo para efectos académicos

Lo que queremos aportar es respecto al tema procesal, principalmente, lo que se refiere a la competencia por función, bien sabemos que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y desalojo por falta de pago (teniendo en cuenta la cuantía) son conocidos por los Jueces de Paz Letrados, sin embargo, los procesos de desalojo por ocupante precario son conocidos por los Juzgados Especializados o Mixtos. En la actualidad, ya existiendo un Pleno Casatorio Civil, ya no existe más trabajo que el verificar si existe un título que justifique la posesión del demandado, y si existiera, verificar que ese título haya vencido y la posesión haya sido solicitada vía carta notarial para dar la razón al demandante.

Este proceso al igual que los otros de desalojo , que a pesar de tener distintas naturalezas jurídicas -en el caso del proceso por falta de pago o vencimiento de contrato, es producto de un contrato que genera obligaciones entre las partes, en este caso la naturaleza es obligacional, mientras que en el proceso de desalojo por ocupante precario, cuando no existe título o el que tenía se ha fenecido, es decir, no existe ningún vínculo contractual o el vínculo que tenían se extinguió, por lo tanto, se va a discutir solamente en base al derecho de posesión, en consecuencia , su naturaleza es real- tienen la misma finalidad que es la restitución de la posesión del bien inmueble.

En conclusión, la justificación práctica del presente trabajo radica en el tiempo que debe durar los procesos de desalojo por ocupante precario deber ser la misma que otros procesos en los que la finalidad es la misma, es decir, al iniciar el proceso de desalojo por ocupante precario, ya no hubiese la posibilidad de acudir en vía de casación a la Corte Suprema de Justicia

1.4.3 Justificación metodológica

Para obtener los resultados se acudió una técnica de investigación como es la entrevista y análisis documental.

Las preguntas que fueron materia de entrevista, así como las fichas del análisis documental, previamente a ser aplicadas, han sido debidamente revisadas a través de la

técnica de juicio de expertos constituido por tres docentes de la Universidad Cesar Vallejo, los mismos que después de haber hecho algunas observaciones y estas corregidas, han dado el visto bueno.

Con ello se pretende conocer la opinión de diversos jueces y secretarios judiciales con la finalidad de demostrar nuestros objetivos. Por lo tanto, la presente investigación realizó un estudio científico confiable y válido.

Relevancia Social

Los litigantes muchas veces, y con razón pasan meses de meses esperando el único fin de su proceso de desalojo: El lanzamiento.

No puede ser posible que una persona teniendo un derecho de posesión de un bien, espere años para que se le restituya el mismo, mientras que los ocupantes precarios siguen disfrutando del inmueble aprovechándose de la demora en la tramitación del proceso, peor aún, si maliciosamente con el fin de dilatar, interponen nulidades, reposiciones, o cualquier otro medio de defensa jurídico.

Es por eso, que la finalidad de la presente investigación es solucionar un problema social, en decir, que la tramitación de los procesos de desalojo por ocupante precario sea competencia de los jueces de paz letrado, y de esa forma, impedir que estos lleguen hasta casación y así ahorrar un tiempo considerable, y procederse a la ejecución.

Pero por otro lado, el beneficio en sentido amplio estaría dado por crear confianza y seguridad jurídica al momento de alquilar un bien y así generar una mejora del sistema de arrendamientos y por lo tanto un flujo económico y comercial más fluido.

Relevancia Económica

Nuestra propuesta tendrá mucha importancia en cuanto al incremento del movimiento económico, puesto que al existir una mayor garantía por parte de la Ley para recuperar los bienes, los inmuebles que por miedo no están arrendados ahora, serán materia de contratos y aumentara el comercio en esta materia.

Relevancia Jurídica

Nuestra investigación será de gran aporte en la legislación nacional, dando un paso importante en la búsqueda de la Tutela Jurisdiccional Efectiva, así como tendrá un impacto

positivo en los distintos Órganos del Poder Judicial en cuanto a la confusión que ahora existe respecto al tema.

Contribución

La contribución de la presente investigación será en varias áreas: En cuanto a los litigantes, al momento de interponer su demanda tendrán claro ante qué Juez interponer, así como también, se beneficiarán en cuanto al menor tiempo en la ejecución de sus sentencias. En cuanto al Poder Judicial, los magistrados supremos ya no recibirán expedientes sobre desalojo por ocupante precario, permitiéndoles una labor más eficiente en otras materias, y en cuanto al Estado en general, contribuirá a generar mayor confianza al momento de realizarse los contratos, y por ende, mayor movimiento económico.

1.8 SUPUESTOS Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Los objetivos son los fines a los cuales se quieren llegar con una investigación, es decir, esa lo que se quiere conseguir o llegar, producto de una serie de pasos dentro de un proceso de investigación.

1.8.1 Objetivo general

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

1.8.2 Objetivos específicos

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción.

Los supuestos o las hipótesis son los posibles resultados que el investigador predice. En la investigación cualitativa las hipótesis varían sobre la base de los razonamientos del investigador y, efectivamente, no se prueban estadísticamente. Las hipótesis de trabajo cualitativas son emergentes, flexibles y contextuales y son flexibles a los datos de la investigación. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p.370).

1.8.3 Supuesto jurídico general

Los criterios para determinar la competencia están dados erróneamente en virtud de la complejidad de la actividad probatoria en un proceso

1.8.4 Supuestos jurídicos específicos

No existe diferencia sustancial que conlleve a que los procesos de desalojo sean conocidos exclusivamente por los jueces especializados, excepto los presupuestos para interponer cada causal y la competencia de los Jueces.

No existe ningún impedimento para que los Jueces de Paz Letrado sean competentes de todos los procesos de desalojo, incluidos el desalojo por ocupante precario, puestos que están capacitados para aplicar la ley.

III. MÉTODO

3.1 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño de investigación sirve para tomar una dirección respecto de nuestra investigación. Es la estrategia para recabar información con el fin de contestar el planteamiento del problema.

Los diseños cualitativos se diferencian por estar orientados a describir e interpretar los fenómenos y son los adecuados para los investigadores que están interesados por el estudio de los significados de las acciones humanas desde la perspectiva de los propios agentes sociales. (Taller de Investigación I, 2004, p.132)

El diseño que utilizaremos será: **Teoría fundamentada.**

Hernández (2010), menciona al respecto:

El diseño de la teoría fundamentada usa un procedimiento sistemático cualitativo para crear una teoría que explique en un nivel conceptual una acción, una interacción o un área específica. Esta teoría es denominada sustantiva o de rango medio y es aplicada a un contexto más concreto. (...)

Como se puede ver, las teorías sustantivas son de naturaleza “local” (se relacionan con una situación y un contexto particular). Sus explicaciones se limitan a un ámbito determinado, sin embargo, poseen riqueza interpretativa y agregan nuevas visiones de un fenómeno.

El planteamiento básico del diseño de la teoría fundamentada es que las proposiciones teóricas surgen de los datos obtenidos en la investigación, más que de los estudios previos. (p.687)

Es decir, nuestra investigación más que apoyarse en estudios previos, se sustenta en los datos obtenidos en el transcurso de la misma

2.1.1 Enfoque de la Investigación

El enfoque de la presente investigación es cualitativo, puesto que se usa principalmente en las ciencias sociales empleando métodos de recolección de datos. Busca explicar las razones.

Flick menciona al respecto:

Lo común de estos enfoques es que tratan de desmenuzar de qué forma las personas construyen el mundo en su entorno, lo que hacen que sean significativos y que ofrezcan una comprensión llena de riqueza. De esa forma las interacciones y los documentos se ven como formas de elaborar procesos y artefactos sociales en colaboración (o en conflicto). La totalidad de esos enfoques representan maneras de significar que se pueden reconstruir y analizar con métodos cualitativos diferentes, que permiten al investigador desarrollar modelos, tipologías y teorías

(más o menos generalizables) así como formas de descripción y explicación de cuestiones sociales (o psicológicas).(2015,p.13)

La característica de este enfoque de investigación es que estudia fenómenos no observables y son muy ricos y profundos respecto a los datos.

2.1.2 Tipo de investigación

El tipo de la presente investigación será básica orientada a la comprensión.

La ciencia básica es la investigación que se lleva a cabo sin fines prácticos inmediatos, sino con el fin de incrementar el conocimiento de los principios fundamentales de la naturaleza o de la realidad por sí misma. Este tipo de investigación no arroja beneficios inmediatos, ya sean, económicos o sociales, por lo que muchas veces es vista como un ejercicio de curiosidad (cualidad básica humana).

Alfaro menciona respecto a la investigación básica.

También llamada pura o fundamental, busca conseguir el progreso científico, incrementar los conocimientos teóricos, sin importarle directamente en sus posibles aplicaciones o consecuencias prácticas; es más formal y busca conseguir generalizaciones con vistas al desarrollo de una teoría basada en principios y leyes. (2012, p.18)

Este tipo de investigación se interesa en el descubrimiento de las leyes que rigen el comportamiento de ciertos fenómenos o eventos; intenta encontrar los principios generales que gobiernan los diversos fenómenos en los que el investigador se encuentra interesado

3.2 MÉTODOS DE MUESTREO

a) Población

La población va a ser establecido como un conjunto de donde se estudia posiciones que difieren en posiciones determinadas, de la misma forma dicho conjunto tiene un carácter de datos determinados parecidos. (Lepkowski, 2008, p.174)

Entonces, conjunto de individuos, donde se obtendrá datos relevantes para el desarrollo del estudio científico.

b) Muestra

La muestra está constituida “por un grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etcétera, sobre ellos se recolectan los datos, sin que forzosamente sea representativo del universo o población que se estudia”. (Hernández, Fernández y Baptista, 2016, p. 384).

En la presente investigación nuestra muestra será no probabilística.

Las muestras no probabilísticas consisten en un proceso de selección informal, donde el investigador va a escoger de acuerdo a los rasgos de la investigación.

c) Muestreo

Dado que la presente investigación es de enfoque cualitativo y tendrá un muestreo no probabilístico e intencional, es decir, el investigar a conveniencia y accesibilidad ha elegido entrevistar a seis Jueces Civiles y cuatro secretarios que laboran en juzgados especializados en civil.

De dicha forma, nuestras entrevistas serán aplicadas a personas expertas en la materia, esto es, Jueces y secretarios judiciales en lo Civil.

2.2.1 Escenario de estudio:

Los sujetos a entrevistar en la presente investigación serán los Jueces y secretarios judiciales en el área Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, debido a que ellos son las personas conocedoras y especialistas en el tema de desalojo por ocupante precario y en los otros tipos de desalojo como órganos revisores.

La presente entrevista se aplicó en los despachos de cada magistrado y oficinas de cada secretario judicial, que están ubicados en la Sede Alzamora Valdez-Lima Cercado.

2.2.2 Caracterización de sujetos:

Los entrevistados son magistrados del Poder Judicial, de la Corte Superior de Justicia de Lima, a continuación se detallan:

Nombre	Cargo	Lugar donde labora	Experiencia
José Carlos Altamirano Portocarrero	Juez	20° Juzgado Civil de Lima	15 años
Edwin Pinedo Obb	Juez	28° Juzgado Civil de Lima	4 años
Juan Carlos Valera Málaga	Juez	16° Juzgado Civil de Lima	15 años
Abraham Ermitaño Sirlupu Pacheco	Secretario Judicial	36° Juzgado Civil de Lima	20 años

Evelyn Diestra Amoros	Secretaria Judicial	36° Juzgado Civil de Lima	5 años
Víctor Andrés Quinte Pillaca	Juez	36° Juzgado Civil	20 años
Jaime David Abanto Torres	Juez	1° Juzgado Civil	16 años
José Camargo Cabezas	Juez	23° Juzgado Civil	20 años
Manuel Toribio Manrique	Secretario Judicial	28° Juzgado Civil de Lima	4 años
Denys Gutarra Zanabria	Secretario Judicial	28° Juzgado Civil de Lima	10 años

Fuente: Elaboración Propia

2.2.3 Plan de análisis o trayectoria metodológica

En la presente investigación se ha utilizado el método analítico-deductivo

El método analítico está basado en la separación de un todo, disgregándolo en varios elementos o partes con la finalidad de observar las causas, los efectos y la naturaleza. El análisis va a provenir de la observación y del examen de un hecho, o suceso. (Ruíz, 2012, p.13).

De igual forma, se ha de utilizar el método deductivo en el cual se aplica los conceptos teóricos que son manifestados como carácter científico en las justificaciones intelectuales del fenómeno que se está estudiando, esto es, la deducción va a abarcar la presunción general para que se explique los hechos. (Garcés, 2000, p. 80).

En resumen, es analítico porque descompondremos en diversas partes nuestro objeto de estudio para estudiarlas en forma individual. Sera deductivo puesto que partiremos de lo general para llegar a lo particular.

2.3 RIGOR CIENTÍFICO

Los instrumentos de recolección de datos básicamente se centran alrededor de la entrevista semi-estructurada y la observación directa. (Martínez, 2015, p.162).

La técnica de recolección de datos de la presente investigación será la entrevista semi-estructurada y el análisis documental.

La entrevista cualitativa es la reunión entre el entrevistado y el entrevistador, en donde a partir de la comunicación, se logra la construcción de significados de un determinado tema. Las entrevistas se pueden dividir en estructuradas, semi-estructuradas y no estructuradas. Serán estructuradas cuando ya existen preguntas específicas y determinadas y el investigador solo se basará en estas. Es no estructurada o abiertas cuando el entrevistador maneja los ítems y el ritmo de la entrevista de manera flexible. Y es semi-estructurada, como en la presente investigación, cuando existe una guía de preguntas, sin embargo, el entrevistador tendrá la oportunidad de realizar preguntas adicionales que cree conveniente. La validez de nuestras preguntas que conformarán la encuesta será a través de juicio de expertos.

En la presente investigación, las validaciones estuvieron a cargo de tres docentes de la escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo.

Respecto a la validación de la guía de entrevistas obtuvimos los siguientes resultados:

Experto	Cargo	Calificación
Mg. Luca Aceto	Docente UCV Lima-Norte	95%
Mg. Manuel Ballesteros García	Docente UCV Lima- Norte	92%
Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa	Docente UCV Lima -Norte	96%
		Promedio:
		95%

Fuente: Elaboración propia

Respecto a la validación del análisis documental obtuvimos los siguientes resultados:

Experto				Cargo		Calificación
Mg. Ysaac	Marcelino	Arcos	Docente	UCV		97%
Flores				Lima-Norte		
Mg. Manuel	Ballesteros	García	Docente	UCV		95%
				Lima-Norte		
Dr. José	Jorge	Rodríguez	Docente	UCV		95%
Figuroa				Lima-Norte		
Promedio:						96%

Fuente: Elaboración Propia

De lo mencionado en los recuadros anteriores, podemos deducir que nuestro instrumento de recolección de datos (análisis documental) es altamente confiable con un 96% según el juicio de expertos.

2.3.1 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos son aquellas herramientas que van a permitir que se obtengan información que se encuentra contenida en documentos que están relacionados al problema y objetivo de la investigación. (Carrasco, 2010, p. 275).

En nuestro proyecto de investigación se empleó la técnica de la entrevista y análisis documental. Los instrumentos de recolección de datos fueron la guía de entrevista y la guía de análisis documental.

a) Entrevista

La entrevista es una técnica de análisis de datos mayormente utilizada en investigaciones cualitativas como la presente, en la cual dos personas (entrevistador-entrevistado) interactúan entre sí, buscando llegar a un objetivo.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) mencionan que las entrevistas conllevan a que una persona calificada, el cual es el entrevistador va a aplicar un cuestionario a las personas que van a ser partícipes de la investigación. (p.239)

El instrumento para aplicar la entrevista fue la guía de entrevista, conformada por diez preguntas abiertas. Con ello, se permite al entrevistado, darnos un mejor panorama y opinión respecto al tema.

En ese sentido, Hernandez, Fernandez, & Baptista, 2010 manifiestan las guías de entrevistas tienen como finalidad recolectar información que es necesaria para comprender el fenómeno de una forma absoluta (p.424).

Cabe mencionar que nuestras diez preguntas fueron hechas en base a nuestros objetivos. Tres para el objetivo principal, tres para el primer objetivo específico y tres para nuestro segundo específico, y una última pregunta abierta para sugerencias o aportes.

b) Análisis documental

El análisis documental es una operación de análisis, encaminada a generar la síntesis para cumplir con el objetivo requerido por la investigación.

En la presente investigación se ha realizado el análisis documental a dos artículos de opinión de conocidos abogados especialistas en la materia, y a la exposición de motivos de proyecto de Ley sobre el tema materia de tesis.

Por su parte Behar menciona que como subtipos de la investigación se encuentran la investigación hemerográfica, bibliográfica y la archivística, los cuales se sustentan en la consulta de ensayos o artículos de revistas y periódicos, la segunda basada en la consulta de libros y la última en documentaciones encontrados en registros, iguales a oficios, circulares, expedientes, etc. (2008, p.20,21).

En la presente investigación como instrumento de análisis se utilizó la guía de análisis documental, la misma que contiene en síntesis, los datos técnicos del documento, el fundamento o párrafo materia de análisis y el análisis interpretativo en sí.

2.3.2 Análisis Interpretativo

El análisis interpretativo se realiza de los datos ya existentes, buscando tener una acertada orientación. De toda la información recogida a través de los instrumentos de recolección de datos, se procedió a sintetizar, identificando núcleos de opinión a efectos de tornar manejable la información. Asimismo se hizo la diferenciación de unidades o segmentación, es decir, se agrupó los datos de acuerdo a la relación existentes entre sí.

Por lo tanto, el análisis interpretativo ayuda al investigador a profundizar el significado de la información.

2.3.3 Análisis Argumentativo

Este tipo de análisis tiene como fundamento aplicar la lógica en los diferentes métodos de análisis de datos, argumentando coherentemente las ideas.

En la presente investigación se analizaron los resultados provenientes de las entrevistas, del análisis documental y dieron como resultado una conclusión coherente.

2.4 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

El tipo de análisis en la presente investigación es EXPLICATIVO.

Una vez que la información ha sido recolectada, transcrita y ordenada, la primera tarea consiste en darle sentido. Es decir, debemos codificar y darles sentido a todas las notas, apuntes y tareas de campo recopiladas.

Del Pilar Baptista, Fernández y Hernández mencionan:

El principal proceso en la recolección de datos, consiste en que recibimos datos no estructurados y el investigador le da estructura. Los datos son muy variados, pero en esencia, son narraciones de los participantes ya sean: a, visuales (fotografías, videos, pinturas, entre otros) b, auditivas (grabaciones), c, textos escritos (documentos, cartas, etc.) y d, expresiones verbales y no verbales (como respuestas orales y gestos en una entrevista o grupo de enfoque, sumado a ello, las narraciones del investigador (bitácora de campo). (2016, p. 623)

Los datos cualitativos son difícilmente medibles, es por eso que no se utiliza la probabilística ni métodos matemáticos. Estos datos son organizados y analizados por el propio investigador.

La presente investigación es Explicativa, puesto que busca explicar las razones que dieron motivo a una consecuencia.

Carrasco expresa:

[..] Los estudios explicativos, sobrepasan de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; esto es, están encaminados a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Como su nombre lo dice, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta o por qué se relacionan dos o más variables. (2006, p. 95).

Como menciona el autor, con este tipo de análisis lo que se busca es hallar las causas que generaron dicho problema, en la presente investigación intentaremos analizar cuáles son

los criterios para que el proceso de desalojo por ocupante precario sean competencia exclusiva de los Jueces Civiles.

Asimismo, este tipo de análisis explicativo busca encontrar una solución al problema encontrado. En la presente tesis proponemos como alternativa de solución, que de no existir un criterio razonable que la competencia de los desalojos por ocupante precario sean competencia de los Jueces Civiles, estos pasen a ser competencia de los jueces de Paz Letrado.

De otro lado, en el análisis de datos cualitativos, se busca un método que sea el más adecuado, con el fin de que se puedan alcanzar los objetivos planteados. Para ello tiene que categorizarse y estructurarse la información recabada, y luego hacer la selección de la misma para cumplir nuestro objetivo.

En la presente investigación la información resultante del análisis documental y de las entrevistas, serán clasificadas por conveniencia del investigador, buscando demostrar los objetivos propuestos, para ello tendremos que realizar una síntesis de la investigación, los cuales se verán reflejados en los resultados y en las conclusiones.

2.5 ASPECTOS ÉTICOS

Los aspectos éticos son las cualidades que debe presentar una investigación, dentro de ellas, el tema de investigación debe estar apuntado a solucionar un conflicto social y u problema de organizaciones, debe ser confiable, para ello, la información adjuntada en la investigación debe ser de fuente confiable con sus respectivas citas bibliográficas, y debe contener principios éticos y morales. En ese sentido mencionan los autores:

Las investigaciones científicas deben estar dirigidas a estudiar los problemas legales, sociales, económicos, financieros y empresariales a favor de la sociedad y de las organizaciones. Dicho de otro modo, deben estar orientadas a identificar las causas de los problemas y dar una solución científica al problema a investigar, ninguna investigación debe estar violando los principios éticos y morales, la información debe ser verificada, confiable y se debe guardar la total reserva de las personas que participan en la investigación(Huamachuco y Rodríguez, 2015, p.190)

El presente trabajo de investigación es de elaboración propia, el cual surgió a partir de conocer en la práctica sobre el retardo en los procesos en general y en especial en los procesos de desalojo por ocupante precario, el mismo que tiene una vía sumarísima y pese a eso, con nulidades y apelaciones y estrategias procesales, la resolución consentida y/o

ejecutoriada llega después de años. Este es un problema para muchos, puesto que genera un conflicto de intereses, y un problema económico. Por ello, la investigación refleja aspectos éticos.

Se utilizó libros fiables de derecho y páginas web confiables y ha seguido todas las reglas de la Oficina de Investigación de la Universidad Cesar Vallejo.

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

3.1 RESULTADOS DE ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS

Los resultados son el producto o fruto de una investigación realizada en un determinado tiempo y lugar.

Según los autores Hernández, Fernández y Baptista la realización del análisis en una investigación cualitativa se fundamenta en la organización de los datos y resultados recolectados. Esta recopilación de datos se divide en dos niveles. En el primero, aparecen unidades de significado y categorías y en el segundo, nacen argumentos y relaciones entre nociones. (2014, p. 515)

Para llegar a la etapa de los resultados tiene que realizarse una serie de pasos previos, incluidos el trabajo de campo, es decir aplicar el instrumento (entrevistas y el análisis documental).

Objetivo General

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

PREGUNTA 1: ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuáles son las vías procedimentales de cada uno?

En esta pregunta Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) concuerdan en que los tipos de desalojo son tres: Desalojo por vencimiento de contrato que es competente para conocerlo el Juez de Paz Letrado cuando la cuantía no supere los 50 URP; desalojo por falta de pago, es competente para conocerlo el Juez de Paz Letrado cuando la cuantía no supere los 50 URP, y desalojo por ocupante precario, el competente es el Juez Especializado en lo Civil.

Las vías procedimentales para estos tres tipos de procesos es la sumarísima.

Además de ello, Abanto, Valera y Toribio mencionaron adicionalmente dos tipos de desalojo: El desalojo de la Ley 30201 y el desalojo del Decreto Legislativo N° 1177.

Esta es una pregunta general dirigida a obtener la información necesaria respecto a los tipos de desalojo y competencia de los jueces. El entrevistado se familiariza con el tema y se da a apertura al dialogo en las siguientes preguntas.

Se llega a la conclusión que los tres tipos de desalojo más conocidos son: vencimiento de contrato, falta de pago y desalojo por ocupante precario, sin embargo adicionalmente existen los procesos de desalojo express (Ley N° 30201) y desalojo del DL. N° 1177.

PREGUNTA 2: ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los Jueces Especializados y no por los Jueces de Paz Letrado? Fundamente su respuesta

De los diez entrevistados, Altamirano, Abanto, Valera, Sirlupu, Diestra, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) ocho coincidieron en que el sustento jurídico se encuentra en el Código Procesal Civil, en donde menciona que los procesos de desalojo que no tengan cuantía serán de competencia de los Jueces Civiles.

Quinte (208) mencionó que:

El sustento aparentemente es por la complejidad y mayor actuación probatoria, mientras que en los otros tipos de desalojo el análisis se centra en la verificación ya sea del plazo o del pago de la renta; sin embargo considero que no ve ningún inconveniente para que un Juez de Paz Letrado pueda resolver asuntos de desalojo por ocupante precario.

Por su parte Pinedo (2018) mencionó que el sustento es la falta de título o cuando el título ha fenecido.

El sustento jurídico para que los jueces Civiles conozcan de los procesos de desalojo por ocupante precario, se encuentra en el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo, que menciona que los procesos de desalojo que no tengan cuantía, serán de competencia de los Jueces Civiles. Sin embargo, al momento de preguntarles si existe algún sustento práctico, la mayoría menciona que no existía ningún argumento válido para que los Jueces Civiles sean los competentes de los procesos de desalojo exclusivamente.

PREGUNTA 3: ¿Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximado llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

El entrevistado Abanto (2018) respondió que no tenía información al respecto.

Valera y Camargo (2018) mencionaron que el porcentaje de procesos de desalojo es de un 10 %, mientras que Toribio y Quinte (2018) mencionaron 20 %.

Altamirano (2018) mencionó que el porcentaje es de un 25% de expedientes de desalojo por ocupante precario, mientras que Gutarra y Diestra (2018) mencionaron que el porcentaje es de un 30%, Pinedo (2018) respondió que es de un 40% y el Sirlupu, un 45%.

Respecto a la pregunta, cuál era el porcentaje de procesos de desalojo por ocupante precario que llegan hasta casación, un entrevistado menciona que un 10%, dos mencionaron que es un 20%, uno menciona 30%, dos dijeron 40% y tres entrevistados respondieron que un 50% llega hasta casación.

Si promediamos, obtenemos que un 30% de demandas de un Juzgado Civil, sean por ocupante precario.

Cabe mencionar que un Juzgado Civil conoce de muchas pretensiones, por ejemplo, nulidad de acto jurídico, anulabilidad de acto jurídico, rescisión de contrato, resolución de contrato, mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, cambio de nombre, declaración judicial, administración judicial, impugnación de acuerdos, nulidad de acuerdo societario, acción pauliana, retracto, obligación de dar suma de dinero, indemnización, etc. Con esto evidenciamos de que del total de todas las demandas ingresadas, un considerable y alto porcentaje (30%) es de desalojo por ocupante precario.

En promedio, consideramos que un 40% el total de procesos de desalojo por ocupante precario llegan hasta casación. Casi la mitad de procesos por dicha materia son conocidos por la Corte Suprema. Si tomamos en cuenta que los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago que inician en los Juzgados de Paz Letrado no pueden llegar a casación, existe una desventaja frente a los procesos de desalojo por ocupante precario.

De los entrevistados, la mayoría en un dialogo abierto mencionaron que el recurso de casación es aprovechado por los litigantes que tienen una cultura litigiosa, para seguir ocupando el bien sin pagar renta y alargando la ejecución de la sentencia.

Objetivo Especifico 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

PREGUNTA 4: ¿Cuál es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron en responder que la finalidad de todos los procesos de desalojo es la restitución de la posesión de la bien inmueble materia del proceso.

De esta pregunta podemos deducir que todos los procesos de desalojo tienen por finalidad la misma, es decir, la restitución de la posesión, no existiendo ninguna diferencia en este aspecto como para hacer una diferencia en la competencia.

PREGUNTA 5: ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

De los diez entrevistados, Altamirano, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) mencionaron que la actividad probatoria al momento de resolver el proceso no es complicada, de ellos Abanto (2018) respondió además, que se torna complicada cuando hay que hacer uso de la facultad conferida en el artículo 200° del Código Civil referida a la nulidad manifiesta del título. Mientras que Pinedo (2018) mencionó que la actividad probatoria es medianamente complicada.

Con estas respuestas se evidencia, que uno de los sustentos aparentes (la complejidad probatoria) para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean competencia de los Jueces Civiles, no existe; puesto que al momento de sentenciar, no resulta de dificultad del Juez el actuar los medios probatorios, basta que el demandante acredite su derecho sobre el inmueble y que el demandado no justifique su derecho sobre el bien, para que la demanda sea estimada.

PREGUNTA 6: ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por los jueces especializados?

Del total de entrevistados, Pinedo, Sirlupu, Diestra, Quinte, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron en que no existe un motivo razonable para que los Jueces Especializados conozcan exclusivamente los procesos de desalojo por ocupante precario, y que el hecho de que este proceso no tenga cuantía o exista una complejidad probatoria, no es suficiente como para determinar la competencia, puesto que dichos procesos pueden fácilmente ser resueltos por un Juez de Paz Letrado.

Valera, Abanto y Camargo (2018) respondieron que se justifica debido a que existe complejidad en el asunto y uno además menciona que se justifica en el hecho que no todos los jueces de Paz Letrado son especializados en lo Civil, muchas veces son laboristas o penalistas; sin embargo, a nuestro criterio, como se mencionó en la pregunta anterior, para la mayoría de entrevistados no existe complejidad probatoria y respecto a la especialización, considero que si un Juez de Paz Letrado, aun no siendo especialista en el tema, resuelve casos de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago, fácilmente podrá hacerlo en el caso de desalojo por vencimiento de contrato.

Altamirano (2018) mencionó que un motivo razonable sería la valoración de las pruebas del demandado y la interpretación y aplicación del IV Pleno Casatorio Civil.

Respecto al análisis interpretación del IV Pleno Civil, podemos decir que dicho Pleno es claro y señala claramente en qué casos procede y en qué casos no se considera precario.

La conclusión a la que llegamos es que no existe un motivo razonable para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean competencia de los Jueces de Paz Letrado. La cuantía y la complejidad probatoria son temas menores y pueden adaptarse a las necesidades de las litigantes.

Objetivo Específico 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo sin excepción.

PREGUNTA 7: ¿Cuál será los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

Los diez entrevistados: Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018), coincidieron que los beneficios serían en cuanto al tiempo en la ejecución de este tipo de procesos, pues al iniciar los procesos en un Juzgado de Paz Letrado, ya no sería posible llegar hasta casación; y si apelan, lo máximo que llegara es a un Juzgado Civil o Mixto.

Los beneficios para el Poder Judicial serían la descongestión de este tipo de procesos en la Corte Suprema, específicamente en las Salas Civiles, puesto que ya no llegaría ningún proceso vía casación. También existiría un beneficio para los Juzgados Civiles,

considerando que estos ya no actuarían como un órgano juzgador, sino como uno revisor, por lo tanto, solo se encargara de revisar los procesos de desalojo que suben en grado de apelación.

PREGUNTA 8: ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia de los jueces de paz letrado?

Los entrevistados Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) mencionaron que no existe ningún efecto negativo, sin embargo, algunos de ellos mencionaron que deben adoptarse medidas necesarias como para que los Juzgados de Paz Letrado no se sobrecarguen.

Altamirano y Abanto coincidieron en que un efecto negativo podría ser la falta de capacitación de los Jueces de Paz Letrado, sin embargo, además agregaron que antes de cambiarse las reglas, debería de brindarse una debida capacitación a los Jueces de Paz, lo cual consideramos que si sería posible.

A rasgos generales, consideramos que no existe ningún efecto negativo, lo que sí debería hacerse si se realiza el cambio de competencia, sería la implementación de medios necesario como para que los juzgados de Paz Letrado no se congestionen con la carga procesal, además de ello, en la Academia de la Magistratura debería dictar cursos especializados en desalojo por ocupante precario, a todos los Jueces de Paz Letrado y/o numerarios que se encuentren ejerciendo la magistratura.

PREGUNTA 9: Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los Juzgados de Paz Letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación. ¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo al tiempo de la ejecución de sentencia para la parte vendedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

En esta interrogante, Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron que no existiría una afectación al debido proceso, puesto que se estaría respetando el Principio de doble instancia.

Del mismo modo todos los entrevistados consideraron también que sería un enorme beneficio si los procesos de desalojo por ocupante precario pasen a ser competencia de los

Jueces de Paz Letrado, esto es, el proceso llegaría a tener una resolución firme en menos tiempo, ya sea declarada fundada o infundada.

Si sería declarada infundada, el beneficio sería que el conflicto se solucione en menor tiempo posible, en cambio; si sería declarada fundada, además de lo anteriormente descrito, se pasaría a la etapa de ejecución del proceso en menor tiempo posible.

En esta pregunta se puede extraer que el proyecto es de gran beneficio para la sociedad, porque, si bien es cierto, no podemos asegurarle que su proceso va a ser en un tiempo record; sin embargo, las cosas mejorarían en comparación al tiempo que demora los procesos ahora.

No se violaría ningún derecho, porque el principio constitucional de la doble instancia estaría garantizado. En este punto queremos acotar que la Casación es solo un recurso extraordinario que procede en casos que los magistrados cometan una infracción a las normas sustantivas o procesales, o se aparten de un precedente vinculante si la debida motivación. El recurso de Casación no es una tercera instancia, como comúnmente se ve en la práctica. El recurso de Casación es utilizado como un argumento para dilatar la ejecución de un proceso, y es que, lamentablemente, nuestras normas lo permiten.

PREGUNTA 10: ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que este ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los Juzgados de Paz Letrado son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

Valera, Sirlupu, Diestra, Abanto, Camargo, Toribio y Gutarra (2018) dijeron que el promedio aproximado que dura un proceso de desalojo por ocupante precario para que se encuentre ejecutado va de 3 años y medio a cuatro años.

Altamirano (2018) respondió que dichos procesos demoran en promedio dos años, mientras Pinedo (108) respondió que en promedio demoran entre dos aproximadamente y Quinte (2018) mencionó que un proceso de desalojo por ocupante precario demora en promedio un año y medio si es apelado, sin considerar el recurso de casación; además añadió que la carga procesal actualmente genera mayores dilaciones.

Altamirano, Pinedo, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Toribio y Gutarra (2018) consideraron que los procesos que se inician en los Juzgados de Paz Letrado, se ejecutan

con mayor rapidez. De ellos Gutarra, Valera y Altamirano (2018) mencionaron que los procesos en Juzgados de Paz demoran entre un año y medio a dos años, y Abanto (2018) consideró que demoran 3 años

Camargo (2018) considero que los procesos que inician en Juzgados de Paz Letrado, no son más rápidos que los que inician en Juzgados Civiles, puesto que los litigantes tienen una cultura dilatoria; sin embargo considero que el tiempo en los procesos por vencimiento de contrato y falta de pago, es menor.

Con esta pregunta podemos apreciar, de opinión de Jueces y secretarios con vasta experiencia en la materia, que los procesos que inician en un Juzgado Civil, demoran más en resolverse y ejecutarse, y también es por el hecho que los abogados se valen de fórmulas legales, para dilatar los procesos, por ejemplo, el recurso de casación.

PREGUNTA 11: ¿Algo más que desea agregar/comentarios/sugerencias?

Esta pregunta opcional fue contestada por ocho de los diez entrevistados, específicamente Altamirano, Valera, Sirlupu, Diestra, Quinte, Abanto, Toribio y Gutarra (2018).

Sirlupu, Diestra, Quinte, Toribio y Gutarra (2018) coincidieron que resulta interesante y seria de mucha ayuda si llega a concretarse que la competencia de los procesos de desalojo por ocupante precario, pasen a los Juzgados de Paz Letrado.

Dos de ellos Abanto y Altamirano (2018) mencionaron específicamente, que debe modificarse el Código Procesal Civil, añadiendo Abanto (2018) que además de dichas modificatorias, deben aplicarse técnicas de aceleración de procesos.

Valera respondió que debería modificarse el IV Pleno Casatorio Civil en el sentido de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado, en los casos en que se remita una carta notarial de requerimiento de devolución del bien en los contratos de arrendamiento. Además mencionó que deberían existir una distinción entre un contrato de arrendamiento y un contrato de arrendamiento por mandato legal establecido en el artículo 1700° del Código Civil.

Cabe mencionar que el contrato de arrendamiento establecido en el artículo 1700° del Código Civil hace referencia a que vencido el contrato de arrendamiento, no se supone que hay una renovación tacita del contrato, sino una continuación bajo las mismas clausulas,

hasta que se solicite su devolución. Este es el punto de inicio de la problemática de que si un proceso debería ser por vencimiento de contrato o por ocupante precario.

Justamente para evitar una serie de confusiones respecto a dichas interpretaciones, es que nuestra propuesta, busca entre otras, solucionar también este problema, y otorgar la competencia de todos los procesos de desalojo a los Juzgado de Paz Letrado, máxime, sino existe ningún impedimento para que sean competentes; por el contrario, como muchos entrevistados respondieron, sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de los procesos y no existiría afectación al debido procesos, por cuanto el principio de doble instancia estaría garantizado.

3.2 RESULTADO DEL ANÁLISIS DOCUMENTAL

Objetivo General

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.

Se analizó el artículo de opinión de Alan Pasco sobre el Pleno Nacional Civil, titulado: ¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez Especializado? ¿Que ha hecho el Pleno Nacional Civil! , publicado en noviembre del 2017 en Legis.pe el mismo que menciona lo siguiente:

El CPC en ningún momento establece que el proceso de desalojo por precario se tramita ante el JE y el desalojo contra el arrendatario por vencimiento del plazo ante un JPL. Según el art. 547° CPC, la competencia depende, primero, si existió o no renta(es decir, de si entre el demandante y demandado existió en su momento una relación de mediación posesoria), y segundo, de cuál fue el monto de dicha renta. Así, el referido artículo señala que: (i) cuando la renta mensual es mayor de 50 URP o no exista cuantía (no haya existido renta), el competente es el JE; y (ii) cuando la cuantía sea hasta 50 URP el competente es el JPL.(Pasco, 2017,s.p)

Según al autor , el desalojo por ocupante precario no necesariamente tiene que ser competencia del Juez Especializado, esto es, el precario puede ser: a)cuando no existe titulo, es decir, cuando hay ausencia absoluta de cualquier de cualquier titulo que justifique su posesión, puede ser por ejemplo un invasor , y b) cuando hay un titulo fenecido, por ejemplo, un contrato de arrendamiento que ya venció y además ya se solicito su restitución; para el autor, en este último caso se da el caso de precario con cuantía, en consecuencia, si en dicho contrato de arrendamiento la cuantía superaba los 50 URP,

entonces es competencia del Juez Civil, pero si el monto de la cuantía era menor de 50 URP, entonces el competente es el Juez de Paz Letrado.

Esta posición, un tanto abulta de la cual no vamos a debatir en la presente investigación y solo extraeremos lo que resulta necesario para lograr nuestro objetivo. Lo claro es que un criterio determinante para determinar la competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario, es la cuantía.

Más adelante el autor opina:

¿En qué casos no existe cuantía? Cuando el poseedor es un precario sin título (invasor). ¿Y en qué casos existe cuantía? En todos aquellos en donde el demandante tuvo o tiene aún una relación de mediación posesoria (arrendamiento por ejemplo) con el demandado. Incluso si dicho arrendamiento ha quedado sin efecto, existió una renta de la cual guiarse, y es en función de ella que debe establecerse la competencia. (Pasco, 2017, s.p)

Entonces nos reafirmamos que el criterio para determinar la competencia es la cuantía, es decir, en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y por falta de pago, son competencia de los Jueces de Paz Letrado cuando la cuantía no supere los 50 URP, sin embargo, como menciona el Código Procesal Civil, cuando no existe cuantía (precario), son competentes los Juzgados Especializados.

Objetivo Específico 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

Se analizó un artículo de opinión titulado: Dos vías vigentes para la restitución de bienes: vencimiento de contrato y precario, de autoría de Efraín Pretel Alonzo, publicado en La Ley, el ángulo legal de la noticia, editorial Gaceta Jurídica, el 27 de noviembre del 2017 el mismo que menciona:

Tradicionalmente, la exclusividad del Juez Especializado para conocer el desalojo por precario ha tenido como fundamento la inexistencia de renta, pues él posee el bien sin pagar la renta, como señalaba reiterada jurisprudencia bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles[...].

Sin embargo creemos que en el estado actual del pensamiento jurídico, y más aún, luego de lo establecido en el Cuarto Pleno, aquel que deviene en precario como consecuencia del

vencimiento(o conclusión, más propiamente) del contrato de arrendamiento, tiene renta y, por lo tanto, cuantía. Consecuentemente, cuando ellas es menor a las 50 URP, que es cuando menos el 95% de casos, el JPL es competente. [...]

Como se menciona, y aun hasta ahora, se sigue con la idea que el desalojo por precario no tiene cuantía. En la práctica, existen jueces que admiten demandas de desalojo por ocupante precario proveniente de un contrato de arrendamiento y otra cantidad de jueces especializados se declaran incompetentes, argumentando que lo correcto debería ser una demanda de vencimiento de contrato ante un Juzgado de Paz Letrado. (Pretel, 2017, s.p)

Lo mismo pasa cuando se presenta una demanda de vencimiento de contrato ante un Juzgado de Paz Letrado, estos al calificar la demanda se declaran incompetentes argumentando que por el simple hecho de existir una carta notarial, la materia no es vencimiento de contrato, sino precario.

Sin embargo, esta discusión de competencia tendría una solución más práctica si nos hacemos la pregunta ¿en qué se diferencian los procesos de desalojo? Nuestra respuesta es más que evidente. La diferencia radica solo en quien resulta siendo el Juez competente.

Los diferentes procesos de desalojo buscan la restitución de un bien, son tramitados en vía sumarísima, son ejecutados de la misma forma (lanzamiento) etc., por lo tanto, no existe argumento para que sigan las discusiones de cuando es precario y cuando no, lo que analizarse es el fondo del asunto, de esa forma muchos estaríamos de acuerdo en que el procesos de desalojo por ocupante precario sea conocido por el Juez de Paz Letrado. La única diferencia sería los presupuestos para interponerlo y actualmente la competencia de los Jueces para uno y otro tipo de desalojo.

Objetivo Especifico 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz letrado conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

En cuanto a nuestro segundo objetivo, se analizó el Proyecto de Ley n° 2130/2017-eCR: Ley que modifica el artículo 547° del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, ingresado a Mesa de Parte del Congreso, el 14 de noviembre del 2017 por la congresista Alejandra Aramayo Gaona que literalmente detalla:

En la actualidad, consideramos irrelevante la disquisición que realiza el artículo 547° del Código Procesal Civil para establecer la competencia del Juez Civil o del Juez de Paz Letrado en función a la cuantía. Tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado se centran en la misma condición para conocer, sustanciar y resolver los procesos de desalojo por cuanto al haber sido formados como abogados y luego magistrados, conocen el derecho y deben resolver aplicando el mismo. La capacidad, conocimiento e idoneidad corresponde a cada magistrado, por lo que, resulta absurdo incoherente que en función a la cuantía se otorgue la competencia de uno u otro Juez, cuando lo sustancial conocen ambos magistrados [...]. (Aramayo, 2017, p.2)

Nuestro segundo objetivo específico va en el sentido de determinar si existe algún impedimento para que los Jueces de Paz conozcan los procesos de desalojo por ocupante precario, y , como bien se menciona en la exposición de motivos del Proyecto de Ley en análisis; los Jueces de Paz son también abogados como un Juez Especializado, han sido debidamente formados en la Academia de la Magistratura , tienen noción de un procesos de desalojo; por lo tanto no habría ningún impedimento para que sean competentes en el caso de desalojo por precario. Los juzgados de Paz no pueden ampararse en el dicho que ellos no conocen procesos complejos, pues, también conocen otros procesos de cognición más compleja como la indemnización, en ese sentido el Proyecto de Ley en análisis también se pronuncia:

Sin embargo, en los casos de desalojo por ocupante precario, la competencia para sustanciar y resolver tales procesos también debería estar a cargo de los Juzgados de Paz Letrados, por cuanto estos también conocen procesos complejos como por ejemplo demandas de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual y extracontractual, entre otros, según cuantía. (Aramayo, 2017, p.2)

La complejidad en un proceso siempre va a existir si es que los litigantes lo hacen así, con diferentes tipos de recursos o remedios o cualquier otra fórmula legal permitida por nuestra legislación; por lo tanto, un Juez de Paz no tiene ningún impedimento para que conozca este tipo de procesos, al contrario, sería de gran alivio para lograr una tutela jurisdiccional efectiva.

IV. DISCUSIÓN

El objetivo general en base a las entrevistas me ha permitido señalar que se ha cumplido, porque se ha logrado analizar los criterios para determinar la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017, siendo la cuantía y la complejidad probatoria al momento de resolver el proceso, los criterios que varios de nuestros entrevistados coinciden. El sustento legal se encuentra en el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo, que menciona que los procesos de desalojo que no tengan cuantía, serán de competencia de los Jueces Civiles; pese a ello, cuando nuestra consulta fue si en la práctica hallaban algún argumento para esa diferencia de competencia, la mayoría de ellos respondieron que no. Por tanto, analizando dichos criterios, no son determinantes para hacer una diferencia de competencia entre diferentes tipos de desalojo.

Del mismo modo se cumple el objetivo general, porque según el análisis documental señala que el factor para determinar la competencia en los procesos de desalojo, es la cuantía. Vale acotar que el precario por no tener cuantía, es de competencia del Juez Especializado en lo Civil, sin embargo según el artículo de opinión analizado, menciona que en los casos que el precario proviene de una relación de mediación posesoria, si existe cuantía, por lo tanto es de competencia de un Juez de Paz Letrado.

Además, de acuerdo al resultado obtenido en la presente investigación, resulta ser igual a la teoría sustentada por Gonzales (2016)

Un conflicto simple, de alta recurrencia sociológica por la frecuencia del arrendamiento, justifica una estructura procesal también sencilla, con la finalidad de proteger a los arrendadores e incentivar la ocupación útil de los inmuebles, con lo cual se facilita el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables. El desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo. (pp. 254-255)

En ese sentido, debemos precisar que urge mecanismos legales más sencillos, para procesos sencillos, de esa forma se podrá lograr con el objetivo del derecho: solucionar conflictos de forma justa y pronta.

Los criterios para determinar la competencia entre los diferentes procesos de desalojo se encuentran en la cuantía y la complejidad probatoria que significa resolver cada uno de ellos, sin embargo la mayoría de los entrevistados coincidieron que un proceso de desalojo por ocupante precario no es complejo al momento de sentenciar, así como el análisis

documental analizado refiere que un proceso de desalojo por ocupante precario si tiene cuantía y debe ser conocido por un Juez de Paz Letrado.

El primer objetivo específico en base a las entrevistas realizadas, ha permitido mencionar que se ha cumplido, puesto que se ha logrado determinar si existe o no alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

De las preguntas realizadas y por una gran mayoría se ha podido determinar que no existen diferencias sustanciales entre los diferentes tipos de desalojo, como para que exista una diferencia de competencia; por el contrario, la finalidad de todos estos tipos de procesos es la misma: la restitución de un bien inmueble. Asimismo, añadieron que no existe complejidad probatoria al momento de resolver un proceso, y el hecho de la cuantía o la aparente complejidad probatoria, no es un motivo suficiente como para que la competencia de los desalojo por ocupante precario, sean exclusivamente de los Juzgados Especializados.

En ese mismo sentido, y tomando como referencia el análisis documental realizado, se puede decir que nuestro primer objetivo específico ha sido cumplido, porque, como bien mencionamos en nuestro análisis de resultados, para evitar los conflictos de competencia que actualmente vienen presentándose y no existiendo sustento para delimitar la competencia, sería más factible y práctico, que todos los procesos de desalojo en general, sean de competencia de los Jueces de Paz Letrado.

Los resultados obtenidos resultan ser iguales a la tesis argumentada por Abanto (2015) que señala:

El Código Procesal Civil (CPC) establece el proceso sumarísimo como un proceso de tutela de urgencia. Como todos los procesos es de doble instancia. Si la primera instancia es un Juzgado de Paz Letrado, la segunda será un Juzgado Especializado o Mixto. Si la primera instancia es un Juzgado Civil o Mixto, el recurso de apelación será conocida por una Sala Civil o Mixta. En este último caso procede el recurso de casación contra la sentencia de vista, lo que resulta contradictorio en un proceso cuyo trámite es el equivalente al incidental del derogado Código de Procedimientos Civiles.

[...]. Se necesita una buena técnica legislativa, para nuestros congresistas y sus asesores han demostrado desconocer. (p.186)

Los diferentes tipos de desalojo tienen la misma vía sumarísima, y como menciona el autor, esa vía son para procesos de urgencia, por lo tanto, habilitar un recurso de casación a un procesos sumarísimo como el desalojo por precario, resulta siendo ilógico; en consecuencia, las únicas diferencias que existen entre el proceso de desalojo por ocupante precario y los demás procesos de desalojo, radica en los presupuestos para interponerlo y en la competencia por razón de grado.

Los presupuestos en el desalojo por vencimiento de contrato es que se haya vencido el contrato y el demandante haya solicitado la devolución del bien, en el desalojo por falta de pago, acreditar que el demandado no ha cancelado la renta por un periodo mayor a dos meses y quince días, en el desalojo *express*, que exista una cláusula de allanamiento a futuro en dicho contrato y en el desalojo por precario, que no haya título o el título haya fenecido.

Respecto a nuestro segundo objetivo específico y de acuerdo a nuestras entrevistas aplicadas, podemos afirmar que nuestro objetivo se ha cumplido; porque se logro determinar si existe algún impedimento para que los Juzgados de Paz Letrado conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción.

Según los entrevistados, no existiría ningún impedimento para que los Jueces de Paz Letrado conozcan de los procesos de desalojo por ocupante precario, puesto que no se violaría ningún principio ni derecho fundamental, como por ejemplo el principio de la doble instancia; por el contrario, existiría un enorme beneficio para los litigantes , considerando que un proceso de desalojo por precario puede llegar hasta la Corte Suprema y durar hasta 4 años, en cambio si iniciaría en Juzgado de Paz , esto ya no sería posible y solo duraría hasta dos años como máximo.

Del análisis documental respecto a este segundo objetivo específico, podemos decir que se ha cumplido, por cuanto, como lo menciona el Proyecto de Ley analizado, los Jueces de Paz tienen la misma capacidad e idoneidad para conocer también procesos de desalojo por ocupante precario.

Dicho resultado, al ser comparada con la teoría sustentada por Wong, el mismo que menciona: "¿Podría nuestra Corte Suprema, en uso de una suerte de autonomía procesal, construir un proceso plenario rápido para privar de la posesión a los poseedores precarios? Mi opinión es que si." (2015, p.165).

De acuerdo a las entrevistas, análisis documental y el autor antes citado, podemos decir, que no existe ningún impedimento para que los Jueces de Paz Letrado conozcan los procesos de desalojo por ocupante precario, al contrario, estaría justificado por la tutela urgente que necesitan estos tipos de proceso.

La idea es la misma con la del autor citado, solo que en nuestra opinión es que el Congreso de la República quien debe modificar la legislación. El proceso plenario ya está dado en la vía sumarísima, sin embargo, si se permite el uso tradicional de una "tercera instancia", poco o nada se ha avanzado en pro de una tutela jurisdiccional efectiva.

La discusión resalta los datos más importantes del análisis de resultados.

En ese sentido, Sampieri explica que la discusión en el enfoque cualitativo consiste en revisar los datos importantes donde se ven las perspectivas de las personas que han sido partícipes de la investigación, conjuntamente con las del investigador de acuerdo a los significados de los datos obtenidos. La finalidad es demostrar los límites de la investigación concluyendo y permitiendo realizar recomendaciones para futuras investigaciones en el tema. (2014, p. 510).

En la discusión se entrelazan lo recogido en la tarea de campo con las investigaciones y análisis del investigador.

Para tener mayor amplitud respecto a las discusiones aquí descritas, pueden revisar el punto de análisis de resultados.

V. CONCLUSIONES

Primero: Se concluye que se ha analizado que no existen criterios suficientes para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea competencia de los Juzgados Especializados en lo Civil, tal como lo establece el artículo 547° del Código Procesal Civil, en el tercer párrafo, que menciona que “En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidad de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles.[...], aclarando que cuando hace referencia al inciso 4 del artículo 546, se refiere a los procesos de desalojo, porque estos procesos no tienen complejidad probatoria al momento de resolver y el simple hecho de que no tengan cuantía, no es un criterio razonable para determinar su competencia, conforme ha sido señalado en el punto de las discusiones.

Segundo: Concluimos que las únicas diferencias existentes entre el proceso de desalojo por ocupante precario y los otros tipos de desalojo, se encuentran en los presupuestos para interponerlo y en la competencia por razón de grado, conforme a las entrevistas y análisis documental desarrollado en el punto de las discusiones.

Tercero: Concluimos que no existe impedimento alguno para que los Juzgados de Paz Letrado sean competentes para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario, porque tienen la misma capacidad e idoneidad al igual que un juez Civil; sin embargo, debemos acotar que es necesario un plan de capacitación a los Jueces de Paz Letrado en temas de desalojo por ocupante precario, así como un plan administrativo interno a fin de que los Juzgados de Paz Letrado no se vena congestionados con la carga procesal.

VI. RECOMENDACIONES

Primero: Se recomienda la modificatoria del artículo 547 del Código Procesal Civil, tercer párrafo, en el sentido que los procesos de desalojo que no tengan cuantía (ocupante precario) pasen a ser competencia de los Jueces de Paz Letrado, con la finalidad de acelerar la tramitación y ejecución de los mismos.

Segundo: Se recomienda un Programa de Capacitación Especializado en desalojo por ocupante precario dirigido a los Jueces de Paz Letrado, con el fin de que estos sean competentes aun cuando existan diferencias en los presupuestos jurídicos para interponer una demanda.

Tercero: Se recomienda la creación de nuevos Juzgados de Paz Letrado y la creación de un Manual de Técnicas de Aceleración de los Procesos, el mismo que será puesto a disposición de todos los Jueces y la colectividad jurídica, con el fin de tener procesos civiles más rápidos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERENCIAS TEMÁTICAS

- Abanto, J. (2015). Defensa de la posesión. Recuperado de:
blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp.../Desalojo-por-vencimiento.pdf
- Alarcón, M. (2013). Transformaciones urbanas en Chile, dinámicas en la formación de nuevas piezas urbanas en torno a conjuntos de vivienda social. Área Metropolitana de Concepción, 1953-2012. (Tesis de master). Recuperado de:
<https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/>
- Aramayo, A. (2017). Proyecto de Ley 2130-2017-CR. Recuperado de: <http://legis.pe/wp-content/uploads/2017/11/Proyecto-de-Ley-2130-2017-CR.pdf>
- Arias-Sreiber, M. (2011). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*. (2ª Ed.). Lima: Normas Legales
- Avendaño, J. (1990). *Derechos Reales*. (Ed. 2ª). Lima: PUCP
- Calderon, C. (2017). *La corte de casación: una reforma legislativa pendiente*. Lima: Instituto Pacifico.
- Carnelutti, F. (1959). *Instituciones del proceso civil*. Buenos Aires: EJEA
- Carnelutti, F. (1960). *Sistema de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Uthea
- Coase, R. (1960), "The Problem of Social Cost. USA: Journal of Law and Economics.
- D'Ors, A. (1997). *Derecho Privado Romano*. Pamplona: EUNSA
- Escudero, C. (2015). *Derecho Procesal Civil*. Madrid: Centro de Estudios Financieros
- Fuenteseca, C. (2013). *La posesión mediata e inmediata*. Lima: Ediciones Legales
- Gómez, L. (2008). La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca (Tesis de Licenciado). Recuperado de:
<https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/>
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de Desalojo (y posesión precaria)*. Lima: Jurista Editores.

- Gutiérrez, W.(2015).*La justicia en el Perú, cinco grandes problemas*. Lima: Gaceta Jurídica
- Hernández, A. (1980). *La posesión*. Madrid: Editorial CivitasS.A
- Hinostraza, A. (2010).*Derecho Procesal Civil. Procesos Sumarísimos*. Lima: Jurista Editores
- Hinostraza, A. (2012).*Comentarios al Código Procesal Civil*. (Ed.3°).Lima: Jurista Editores E.I.R.L
- Lama, H. (2007). *La posesión y la posesión precaria*. Lima: Editora Grijley
- Lama, H. (2008). El título posesorio en el Derecho Civil Peruano. Recuperado de: <https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/>
- Lama, H. (2014). *¿Será efectiva la ley contra los inquilinos morosos?*. Lima: Gaceta jurídica
- Leguizamón, J. (2014). El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos (Tesis de grado). Recuperado de: <https://www.google.com.pe/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/>
- Meneses Blas, E. (2015). *Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho*. (Tesis de grado, Universidad César Vallejo). (Acceso el 26 de octubre de 2017)
- Monroy, J. (1996).*Introducción al Proceso Civil*. Lima: Themis
- Ninamanco, F.(2014). *¿Sera efectiva la ley contra los inquilinos morosos?*.Lima: Gaceta Juridica
- Ortells,M. (2002). *Derecho Procesal Civil*. (Ed. 3°). Navarra. Aranzadi
- Pasco,A. (2017).*¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez Especializado? ¿Qué ha hecho el Pleno Nacional Civil!*. Recuperado de: <http://legis.pe/desalojo-precario-vencimiento-contrato-juez-paz-juez-especializado-pleno-nacional-civil/>

- Petit, E. (1993). *Tratado Elemental de Derecho Romano*. (14^{ava}Ed.). México: Editorial Porrúa
- Pozo,J.(2017).Precario y desalojo por vencimiento de contrato. Recuperado de:
<http://laley.pe/not/4373/precario-y-desalojo-por-vencimiento-de-contrato/>
- Pretel,E. (2017).A propósito del pleno nacional sobre desalojo por precario.Dos vías vigentes para la restitución de bienes: vencimiento de contrato y precario. Recuperado de: <http://laley.pe/not/4398/dos-vias-vigentes-para-la-restitucion-de-bienes-vencimiento-de-contrato-y-precario/>
- Priori, G. (2004). *Revista Derecho & Sociedad Asociación Civil N°22*. Lima: PUCP
- Rocco, U. (1983). *Tratado de Derecho Procesal Civil*. Bogotá: Temis
- Rosenberg,L.(1955).*Tratado del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: EJEA
- Soria, A. (2014). *¿Sera efectiva la ley contra los deudores morosos?*.Lima: Gaceta Juridica
- Torres, A. (2017). *El desalojo por precario y la conciliación extrajudicial*. Lima: Instituto Pacifico.
- Trujillo La Torre, M. (2013).*La procedencia del desalojo frente a la edificación en suelo ajeno*. (Tesis de grado, Universidad César Vallejo). (Acceso el 26 de octubre de 2017)
- Wong, J. (2015). La posesión precaria y el desalojo por ocupante precario en el IV Pleno Casatorio. Recuperado de: jmwongabad.com/wp-content/uploads/2015/09/IV-Pleno-articulo.pdf

REFERENCIAS METODOLÓGICAS

Baena, G. (2013). *Metodología de la investigación*. México: Grupo Editorial Patria

Carrasco, S. (2009) *Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Lima: Ed. San Marcos.

Flick, U. (2015). *El diseño de Investigación Cualitativa*. Madrid: Ediciones Morata S.L

Garcés, H. (2000). *Investigación Científica*. Ecuador: Abya – Yala.

Gómez, M.(2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación Científica*. Córdoba: Ed. Brujas

Hernández, R., Zapata, N., y Mendoza, Ch. (2013). *Metodología de la investigación para bachillerato. Enfoque por competencias*. México: Interamericana Editores.

Hernández., Fernández, C. y Baptista, P. (2010).*Metodología de la Investigación*. México. (5° Ed.). México: Mc Graw-Hill/Interamericana Editores S.A de C.V.

Huamanchumo,H. y Rodríguez, J.(2015).*Metodología de la Investigación Científica en las Organizaciones*. Lima: Summy

Martínez, M. (2015).*Epistemología y Metodología Cualitativa en las Ciencias Sociales*. México: Editorial Trillas

Ruiz, J. (2012). (Ed. 5a). *Metodología de la Investigación Cualitativa*. Bilbao: Deusto.

Taller de Investigación I (2004). Lambayeque: Fondo Editorial Universitario FACHS

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
TITULO	CATEGORÍAS	PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS	METODOLOGÍA
LA COMPETENCIA EN LOS PROCESOS DE DESALOJO COMÚN Y EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA EN EL AÑO 2017	Categoría 1: La competencia	Problema General: ¿Cuáles son los criterios para determinar la competencia en los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017?	Objetivo General: Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017.	Supuesto General: Los criterios para determinar la competencia están dados erróneamente en virtud de la complejidad de la actividad probatoria en un proceso	Diseño de estudio: Teoría fundamentada Método de análisis de datos: Analítico-Inductivo Paradigma: Cualitativo Tipo de estudio: Básico-descriptivo Técnica de Recolección de datos Entrevista, análisis documental
	Categoría 2:	Problemas	Objetivos	Supuestos	

	El desalojo	<p>específicos:</p> <p>1- ¿Cuáles son las diferencias que existe entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017 y los otros tipos de desalojo que conlleva a una diferencia de competencia?</p> <p>2- ¿Cuáles son los impedimentos para que los Juzgados de Paz Letrado</p>	<p>Específicos:</p> <p>1- Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleva a una diferencia de competencia.</p> <p>2- Determinar si existe algún impedime</p>	<p>Específicos:</p> <p>1- No existe diferencia sustancial que conlleve a que los procesos de desalojo sean conocidos exclusivamente por los jueces especializados, excepto los presupuestos para interponer cada causal y la competencia de los Jueces</p> <p>2- No existe ningún impedimento para que los Jueces</p>	
--	-------------	---	---	--	--

		<p>conozcan de todos los procesos de desalojo sin excepción?</p>	<p>nto para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción.</p>	<p>de Paz Letrado sean competente s de todos los procesos de desalojo, incluidos el desalojo por ocupante precario, puestos que están capacitados para aplicar la ley.</p>	
--	--	--	--	--	--

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Rodríguez Agüeroa José Jorge
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Juan Carlos Orrego Suxe

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 :

96 %

Lima, 17 de abril del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 7085462 Telef.:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Bellastrán García Mivel Zora
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Juan Carlos Orrego SVXP

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.												✓	
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												✓	
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 :

92 %

 Lima, 17 de abril del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 7215757 Telf.: 921374615

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACEJO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: UCV DEFECHO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Juan Carlos Orrego Saxe

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 :

85 %

Lima, 12 DE ABRIL del 2018

Juan Acejo
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 4876553 Telf.: 931799729

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: JUAN CARLOS VALCADA MALCOSA
Cargo : JUEZ ESPECIALIZADO CIVIL DE LIMA
Institución : CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

Desalojo e vencimiento de plaza, Desalojo por falta de Pago y Ocupante Precario, Desalojo Especial, Desalojo de un acto de construcción, Desalojo por contrato sobre bien inmueble ^{pero origen de} Desalojo de plaza letada y Juicio Civil, aquellos en vencimiento de contrato y falta de pago.
Vías: Sumarísima, Proceso Especial y Proceso de Ejecución

-
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

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

Existe uno conforme a lo Código Procesal Civil en la parte que regula los procesos de desalojo y el Plan Casatorio (Uyayali) 2013.

- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

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

Aproximadamente un diez por ciento. A casación un 2% y Arguancia 5%.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

Lograr la desocupación y restitución de un bien inmueble.

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

No. Por que se tiene que q. a debe determinar si una persona posee de hecho o el q. tuvo posesión, y cuando el propietario de este bien sea como el contrato de arrendamiento de un inmueble, bast el requerimiento por escrito. En cambio, la posesión no es requerimiento, y q. este es categorico; la posesión se la concibe como se banca o se das a una cosa- propiedad ocupante con posesión de tal modo q. no se puede poseer cosa alguna sin posesión o un desocupación y restitución categorica.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

Por que el desalojo del ocupante precario permite el uso de las técnicas de diversidad de medios probatorios, lo

le da cierta complejidad, a diferencia de uno, donde
hay un contrato de arrendamiento, donde las obligaciones
del arrendatario son precisas y claras

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

El beneficio es q' sería conocido por los jueces de paz
letrado y se seguiría la instancia y definitivamente
se cumpliría, si no fuese así, podría llegar hasta
la Corte

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

Aparentemente no se le mayor de los casos,
ya q' suelen ser casos complejos. En cambio en
algunos la actividad es amplia y existe mayor

conocimiento al Juzg. de Paz Letrado.

9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación.
¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

No hay afectación al debido proceso, ya que se respetaría la doble instancia.

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

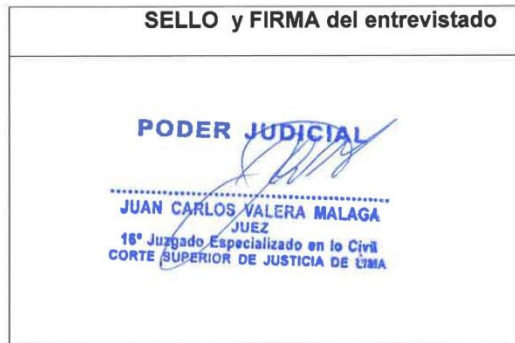
Podrían ser tres años en Juzg. Civil 1 o segunda instancia, y 1 en Casación.

Considero a los juzgados o juzgado de Paz Letrado duran entre 1 año y 1 año y medio.

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

Que se modifique el Plan Casatorio de Malaga en
cuanto a la competencia del juez de Paz, respecto a
los casos en que se remite una causa de reparación
de dañar de tipo a los contratos de arrendamiento,
y haga el distinción entre contratos de arrendamiento y
de arrendamiento por mandato legal (artículo 1700 CC.).

SELLO y FIRMA del entrevistado



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: JOSE CARLOS ALTAMIRANO PORTOCARRERO
Cargo : JUEZ CIVIL DE LIMA
Institución : CORTE SUPERIOR JUSTICIA LIMA - PODER JUDICIAL

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

1. DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO. Juez Com-
petente: CIVIL; VÍA PROCEDIMENTAL: PROCESO
SUMARÍSIMO.

2. DESALOJO POR FALTA DE PAGO. Juez competen-
te: CIVIL (CUARTA MAYOR URP); VÍA
PROCEDIMENTAL: PROCESO SUMARÍSIMO.

-
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

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

Sustento jurídico se encuentra en el Código -
Procesal Civil, donde los jueces especializados
son competentes para conocer procesos de de-
salajo donde no existe habitante (ocupante pre-
cario).

- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

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

Un 25% procesos son de desalojo ocupante
precario. De ese porcentaje un 5% llega
a Casación el resto queda en segunda
instancia (Solo Civil).

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

Conseguir la desocupación de un bien inmueble por parte de su ocupante.

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

No, basta con acreditar la legitimidad activa del accionante.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

La Valoración de las Pruebas del demandado,

y la interpretación y aplicación del artículo
pleno casatorio.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

Beneficio: Descongestionar la carga de los juzgados civiles y/o mixtos, que los procesos lleguen hasta los juzgados civiles y/o mixtos, cuando se den en grado de apelación.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

Quizás la falta de una debida preparación y/o estudio en aplicar el artículo

Pleno Casación Civil (Desalojo ocupante precario)
por parte de los Juzgados de Paz Letrados.

9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación.
¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

Sería un enorme beneficio para la parte accionante (vencedora), y no habría la afectación a un debido proceso, por cuanto se respetaría el principio constitucional de la doble instancia.

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

El tiempo promedio es de 2 a 3 años.
Los procesos que son tramitados en los juzgados de Paz Letrados son ejecutados con mayor rapidez de 1 a 2 años.

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

Se debe modificar el código Procesal Civil para delimitar la nueva competencia de los Juzgados de Paz Letrados en los procesos de desalojo.

SELLO y FIRMA del entrevistado

PODER JUDICIAL
[Firma manuscrita]
Dr. JOSE CARLOS ALTAIRANO PORTOCARRERO
JUEZ
20º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: Edwin Pinedo Obb
Cargo : Juez Titular 28° Juzgado Civil de Lima
Institución : Poder Judicial
Tiempo de experiencia en el cargo: 4 años

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

Desalojo por Vencimiento de Contrato
Desalojo por Falta de Pago
Desalojo por Ocupante Precario
Jueces Especializado Civil y Paz Letado
Sumarísimo

-
.....
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

Por falta de título o título fenecido

-
.....
.....
.....
.....
.....
.....
- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

El 40% de la carga son por desalojo por ocupante precario

10% llega a casación y el resto en 2ª instancia

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

Restituir la posesión

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

Mediamente complicado,

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

la inexistencia de título y por la cuantía

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

- La celeridad en los procesos.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

No,
.....
.....
.....

-
.....
.....
9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación.
¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

Esto sería un beneficio, puesto que llegaría una solución más pronto para solucionar el conflicto.

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

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

2 años para que este ejecutado.
- Si, se ejecutan con mayor rapidez.

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

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

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

SELLO y FIRMA del entrevistado



PODER JUDICIAL

.....
Dr. EDWIN A. PINEDO OBB
JUEZ TITULAR
28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: Jose Camargo Cabezas
Cargo : Juez Supernumerario 23º Juzgado Civil
Institución : PODER JUDICIAL
Tiempo de experiencia en el cargo: 20 AÑOS

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

En esta instancia básicamente se demanda el desalojo por ocupación precaria; y en algunas ocasiones por vencimiento de contrato según la cuantía, esta última generalmente se interpone ante el Juzgado de Paz Letado.
La vía procedimental es Sumario.

-
.....
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

En cuanto a la causal de ocupación precaria, teniendo en cuenta que no se hace mención de la cuantía, dada la causal invocada, su conocimiento es de los jueces de primera instancia, a diferencia que cuando se demanda por la causal de conducción de contacto aquí si se verifica la cuantía por lo que según el 547 del C.P.C. la competencia es del Jefe de Paz letrado

.....

3. Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

El porcentaje es cerca del 10% siempre que la carga procesal del juzgado este entre 1500 a 1800 exp. en cuanto a los procesos que llegan a casación el porcentaje debe ser un 2% debido a la actividad litigiosa de los abogados de la parte demandada de entorpecer el trámite y ejecución, evitando que se resuelvan rápidamente al litigio. El otro porcentaje queda en 1° o 2° instancia.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

La finalidad en este clase de proceso, siempre que el demandante tenga la razón, es estimando la pretensión, que recupere la posesión del inmueble. Si el demandado ostenta título legítimo, no es posible el desalojo por la causal de precario.

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

Considero que no, porque generalmente el demandante acredita el derecho a la restitución, mientras que un grupo considerable de demandados cuando conteste la demanda, no aportan medios probatorios útiles y pertinentes, además, los medios probatorios son instrumentales.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

Conforme lo indicado al inicio, no está en cuestión la cuantía sumo, lo que se busca resolver es si el demandante tiene derecho a la

restitución, por el demandado tiene título
válido para poseser.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

Teniendo en cuenta la carga procesal que soportan todos los órganos jurisdiccionales, de trasladarse la competencia, en los desalojos por este causal a los jueces de paz, obviamente importaría una mayor carga para estos juzgados, pero si se asume tal decisión, el juz. de primera instancia se convertiría en cursor, lo que implicaría, que este tipo de proceso concluya en esta instancia, evitando que se interponga recurso de casación con la consiguiente demora en el trámite.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

Prácticamente considero que no existirá un efecto negativo, si se suma además, que por este tipo de proceso, sea de conocimiento

de los juzgados de Paz, debiendo también preverse, cuestiones como la Caga procesal.

9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación. ¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

En efecto, ya no es posible que llegue en Casación, esto sería un beneficio en cuanto al tiempo de ejecución de la parte vencedora, además, no existe vulneración al derecho al debido proceso, porque puede apelarse cumpliendo con el derecho a la doble instancia.

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

Generalmente entre dos a tres años para la ejecución (comprendase frómite) que esto se debe a las maniobras dilatorias de la parte demandada.

No, porque también en estos casos de desalojo por cumplimiento de contrato, tienen una cultura de dilatar el proceso, el proceso es menor en cuanto al tiempo.

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

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



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: Jaime David Abanto Torres
Cargo : Juez Titular 10 Juzgado Civil de Lima
Institución : Poder Judicial
Tiempo de experiencia en el cargo: 16 años

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

- Actualmente: desalojo por falta de pago de acuerdo a la cuantía. el juez competente es el Juez de Paz Letrado o el Juez Civil.
Desalojo por ocupación precaria, juez competente es el Juez Civil; en estos casos la vía procedimental es la Sumario.
También existe el desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago de la Ley 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 que establece en un proceso Único de Ejecución.

-
.....
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

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

Eos procesos siempre han sido de competencia de los Jueces Civiles, porque son procesos en los que no se puede determinar la Cuantía.

- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

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

No tenemos información al respecto

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

Obtener la restitución de un bien

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

Es complicado cuando hay que hacer uso de la facultad contenida en el Art. 220 del Código Civil, en los casos de nulidad manifiesta del acto jurídico.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

La complejidad del asunto y el hecho de que no todos los jueces de Paz letados son especializados en lo Civil, muchos

Jueces de Paz Letrados, son penalistas o laboralistas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

Se tendría un proceso de dos instancias, sin recurso de casación posible.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

Antes de cambiar las reglas, debe brindarse capacitación a los jueces de Paz Letrados en el trámite y resolución de procesos de desalojo.

-
.....
.....
9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación.
¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

Considero que se ganó en celeridad,
y no hubo violación al derecho al
debido proceso porque está garantizada
la doble instancia, y el recurso de casación
es extraordinario y no debe proceder en
todos los casos.

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

Cuatro años promedio.

- Tres años promedio en Juzgado de Paz.

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

la propuesta requiere una modificación legal.
También deben aplicarse técnicas de aceleración de los procesos. Fijar fecha con los autos admitidos y dictar sentencia en la Audiencia.

SELLO y FIRMA del entrevistado

PODER JUDICIAL


Dr. JAIME DAVID ABANTO TORRES
JUEZ
1º Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: *Victor Andrés Quiñte Pillaca*
 Cargo : *Juez Especializado en lo Civil.*
 Institución : *Corte Superior de Lima.*

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

Desalojo por Ocupante precario, por vencimiento de contrato, por Falta de Pago.
Precario → Competente Juez Civil
Vencimiento de contrato → Juez de P-2 Letrado
Falta de Pago → J. de Paz Letrado
→ J. Civil (según monto renta mensual)
Vía: Todos sumariísimo.

-
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

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

Aparentemente por la complejidad y mayor actividad probatoria son de competencia del Juez Civil. Mientras que en los otros casos el análisis se centra en la verificación de ser del plazo o del pago de la renta. Pero no veo inconveniente para que el Juez de Paz Letrado pueda resolver asuntos de desalojo por ocupante precario.

-
- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

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

Aproximadamente el 20% de la carga son desalojos por ocupante precario. El 40% llega a Casación y el 60% queda en segunda instancia (Solo).

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

La restitución del bien a la persona legitimada para pedir el bien.

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

No es complicada.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

No existe ningún motivo apremiante o de trascendencia para que así sea.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

Los litigantes serían beneficiados porque podrían conseguir la finalidad del proceso con mayor rapidez y principalmente porque ya no tendrían la posibilidad de llegar estos procesos hasta la Corte Suprema en Casación. También ahorro de costas.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

Considero que no.

-
.....
.....
9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación. ¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

Sería un beneficio por razones de costo de tiempo y dinero. El derecho de la parte vencida está garantizado con la pluralidad de instancias (Doble instancia).

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

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

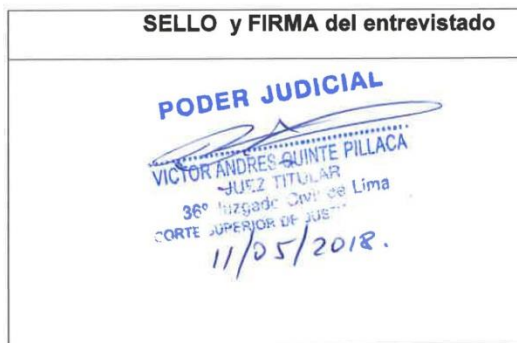
El promedio debe ser 9 meses si queda en el juzgado, y si es apelado es un promedio de 1 año y medio. Aunque la carga actualmente genera mayores demoras.

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

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

Resulta interesante la propuesta de que esta materia (Desarrollo) en general, por todas las causas sean conocidas por un mismo Juez (J. de Paz Letrado). Falta ser sustentado con mayores fundamentos.

SELLO y FIRMA del entrevistado



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: Denys Guterra Zanabria
Cargo : Asistente de Juez
Institución : Poder Judicial
Tiempo de experiencia en el cargo: 10 Años

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

Desalojo por falta de pago, por vencimiento de contrato y por ocupante precario.
Los jueces competentes son los de Paz letrado por los dos primeros y el Juez Civil en caso de precario.
La vía procedimental es la Sumarsume

-
.....
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

El sustento jurídico se encuentra en el Código Procesal Civil, sin embargo, no existe un sustento práctico, puesto que sería mejor si el precario fuese competencia de los jueces de Paz letrado.

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

- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

Un promedio de 30% del total de expedientes de ese 30% el 50% llega a Casación y el resto queda en 2da instancia.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

La finalidad de todos los procesos de desalojo es la restitución del bien inmueble a quien tiene el derecho.

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

No es complicada, sin embargo considero que hay algunos casos donde se presentan títulos justos que justifican la posesión, pero esto está adorado por el 10.º libro Casatoria Civil.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

No existe un motivo, los que defienden dicha tesis que no debe modificarse la competencia, lo sustentan en la complejidad probatoria y la cantidad.

Sin embargo considero que eso no es justificación para que sean competencia de los jueces Civiles

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

Será de gran aporte en cuanto al tiempo del proceso, de esa forma se adquiere un tutela más efectiva.
Por el Poder Judicial, el beneficio será en cuanto a que exista menos carga procesal en la Corte Suprema.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

Tal vez será la sobrecarga a los Juzgados de Paz, sin embargo, deberá manejarse internamente con el Poder Judicial y el Ejecutivo.

-
.....
.....
9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación.
¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

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

Sería un gran beneficio para las personas que acuden al órgano jurisdiccional a pedir justicia, puesto que su proceso sería más corto

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

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

Aproximadamente 3 a 4 años

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

Si, cuando inician en juzgado de paz ya no es posible llegar a Casación y cuando queda en 2^{da} instancia, el tiempo promedio es 2 años.

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

De ser posible que la competencia se
modifique, sea un gran aporte, y no
exista conflicto entre una y otra instancia,
como actualmente existe.

SELLO y FIRMA del entrevistado

PODER JUDICIAL

DENYS GUERRA ZANABRIA
ASISTENTE DE JUEZ
28° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: Manuel Tonbo Mangúe
Cargo : Especialista legal
Institución : Poder Judicial
Tiempo de experiencia en el cargo: 4 años

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

Desalojo por Ocupante Precario - Juez Especializado Civil
Desalojo por Falta de pago → Juez de Paz Letrado
(cuantía menor 50 URP)
Desalojo por Vencimiento de Contrato → Juez de Paz Letrado
Desalojo Expres. Juez de Paz Letrado
Vías Procesales: Sumarísimo y P. Único de Ejecución

-
.....
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

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

Existe un sustento jurídico en el Código Procesal Civil, pero no hay un sustento práctico, puesto que no coadyuva a la celeridad procesal.

- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

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

Un aproximado de 20%
A casación llegan un 30% del total
y el resto queda en 1° y 2° Instancia

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

la restitución al quien tiene el derecho,
la posesión del bien inmueble

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

No, excepto cuando hay oposición o
facha al título que justifica la
posesión.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

No existe motivo razonable, sin embargo el
criterio para que se tramiten en Juzgado Civil
es que no existe cuantía.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

El beneficio para los litigantes sería en cuanto al tiempo. Ya no llegaría hasta Casación.

Para el Poder Judicial, el beneficio se vería en la sala. Suppones, puesto que ya no llegamos a la sala por esta instancia.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

No, el derecho de doble instancia si se cumpliera.

-
.....
.....
9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación.
¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

Si, sería un beneficio para la parte que tenga el derecho, puesto que el proceso se ejecutaría en menos tiempo.

No sería una afectación al debido proceso, se cumpliría con la doble instancia.

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

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

Promedio 4 años aprox.
Los procesos que inician en Paz Letrados son ejecutados con mayor rapidez, dado que no es posible de un recurso de Casación.

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

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

Señal de gran ayuda para la desahogo
procesal en los Juzgados Civiles, si los procesos
de desahogo por precond. se mantuvieran, a su
competencia de los jueces de los letrado.

SELLO y FIRMA del entrevistado



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: Evelyn Diesta Amoros
Cargo : Especialista legal
Institución : Poder Judicial
Tiempo de experiencia en el cargo: 5 años

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

-Desalojo por ocupante precario - Juez Civil
Proceso Sumariísimo

-Desalojo por falta de pago - Juez de Paz Letrado -
(menor 50 URP) - Sumariísimo

-Desalojo por venamiento de Conteto - Juez de
Paz Letrado - Vía Sumariísima

-
-
-
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

El sustento jurídico se encuentra en el Código Procesal Civil, donde menciona que los procesos que versen sobre desalojo y no tengan cuantía, son competencia de los Jueces Civiles.

En la práctica no existe un sustento, ya que fácilmente puede ser competencia de los Jueces de Paz Letrado.

.....

- 3.Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

Aprox. 30% de la carga total.
Hasta Casación llega el 40% del total de procesos de desalojo por precario

El 50% queda en 2da instancia y un 10% queda en 1ª instancia

.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

la devolución de un bien
Inmueble materia del proceso

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

No, solo se debe demostrar que el
demandado no tiene algún documento
que justifique su posesión o que ya se haya
vendido; y se debe demostrar que
el demandante tiene un derecho sobre
el bien.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

No existe un motivo razonable. La
Complejidad probatoria no es comprobada.
La cuantía no debe ser un motivo razonable.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

los beneficios para los litigantes serían que su proceso sea ejecutado con mayor prontitud.
Para el Poder Judicial el beneficio sería en cuanto a que estos procesos ya no llegaran a Casación y también que los juzgados especializados serían un ordeno revisor y por lo tanto también disminuirá la carga procesal.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

No, pero si se debe tomar los medidas necesarias para que los juzgados de Paz no se sobrecargen.

-
.....
.....
9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación.
¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

seria un beneficio, ya que no llegan hasta casación.

No sería una afectación al debido proceso, porque se respetaría con el derecho de doble instancia.

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

Aprox. 3 años y medio a cuatro

SI, ya que no pueden llegar a Casación.

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

De ser posible esta propuesta sería de gran ayuda para los litigantes que se ven perjudicados por los conflictos de competencia que existen actualmente.

SELLO y FIRMA del entrevistado

PODER JUDICIAL

EVELYN DIESTRA AMOROS
ESPECIALISTA LEGAL
3º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Entrevistado: Abraham Ermitanio Sirlupo Pacheco
Cargo : Especialista legal 36° Juzgado Civil de Lima
Institución : Poder Judicial
Tiempo de experiencia en el cargo: 20 años

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

1. ¿Cuáles son los tipos de desalojo que usted conoce? ¿Qué jueces son los competentes para conocerlos? y ¿Cuales son las vías procedimentales de cada uno?

Desalojo por falta de pago, vencimiento de contrato y desalojo por ocupante precario.
Los jueces competentes son los de Paz Letrado (Falta de pago menor 50 U.P. y vencimiento de contrato) y juez Especializado en lo Civil (Desalojo por ocupante precario)
Vías procedimentales: Sumarios.

-
.....
.....
2. ¿Existe un sustento jurídico y práctico para que los procesos de desalojo por ocupante precario sean conocidos por los jueces especializados y no por los jueces de paz letrado? Fundamente su respuesta

Actualmente el Código Procesal Civil en su artículo 547 en su tercer párrafo regula la competencia de los procesos de desalojo que no tengan cuantía, en este caso, el precario.

No existe un sustento práctico porque no beneficia en nada al litigante, que su proceso llegue hasta casación.

-
3. Cuál es el porcentaje aproximado de procesos de desalojo por ocupante precario que se tramitan por juzgado? ¿Qué porcentaje aproximadamente llegan hasta casación y que otro porcentaje solo queda en segunda instancia?

Aproximadamente 45%

A casación llega 50% del total de procesos

El resto queda en 2da instancia

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

4. ¿Cuáles es la finalidad de un proceso de desalojo en general?

La finalidad es la restitución del bien que pretende en su demanda.

5. ¿Es verdaderamente complicada la actividad probatoria al momento de resolver un proceso de desalojo por ocupante precario?

No, basta que el demandante acredite su derecho sobre el bien y que el demandado no cuente con título que justifique su posesión, para declarar fundada la demanda.

6. ¿Cuál sería un motivo razonable para que el proceso de desalojo por ocupante precario sea conocido exclusivamente por jueces especializados?

Naparamente se justifica en la complejidad probatorio y en la cantidad, pero por mi parecer, no es motivo razonable para determinar la

Competencia de estos tipos de procesos:

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

7. ¿Cuáles serían los beneficios, tanto para el Poder Judicial, como para los litigantes, si el proceso de desalojo por ocupante precario fuese competencia de los jueces de paz letrado?

El beneficio ~~es~~ en cuanto al tiempo, mayor rapidez en cuanto a la ejecución de la sentencia.
Para el poder judicial estos procesos ya no llegarían hasta la Corte Suprema, disminuyendo de este modo, el cargo procesal en la Corte Suprema.

8. ¿Existirá algún efecto negativo en el caso que los procesos de desalojo por ocupante precario fuesen competencia los jueces de paz letrado?

No, sin embargo deben adoptarse las medidas necesarias para que los juzgados de paz letrado no se sobrecarguen de expedientes.

-
.....
.....
9. Si un proceso de desalojo por ocupante precario inicia en los juzgados de paz letrados, ya no sería posible llegar hasta la Corte Suprema vía Casación. ¿Considera que esto sería un beneficio en cuanto al tiempo en la ejecución de sentencia para la parte vencedora, o por el contrario, sería una afectación al derecho al debido proceso de la parte vencida?

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

Es un beneficio, dado que será ejecutado con mayor rapidez, y considero que no afecta al debido proceso, puesto que está garantizado el principio de doble instancia.

10. ¿Cuál es el tiempo promedio que demora un proceso de desalojo por ocupante precario para que esté ejecutado? ¿Considera que los procesos de desalojo (por otras causales) que se inician en los juzgados de paz letrados son ejecutados con mayor rapidez que los desalojo por ocupante precario?

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

Aproximadamente 4 años hasta que se encuentre firme o ejecutoriada la sentencia.

11. ¿Algo más que dese agregar / comentarios / sugerencias?

De darse la modificación, sería necesaria
que se adopte las medidas necesarias a
fin de que el funcionamiento de los
Juzgados de P.S., no se vean entorpecidos



GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

Ficha Técnica	
Tipo de documento	: Artículo de opinión
Autor	: Alan Pasco
Fecha	: noviembre del 2017
Título	: ¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez Especializado? ¿Que ha hecho el Pleno Nacional Civil!
Editorial	: Legis.pe

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios sobre la competencia entre los diferentes procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

ÍTEMS	MARCAR	
	SI	NO
Fundamento materia de análisis	El CPC en ningún momento establece que el proceso de desalojo por precario se tramita ante el JE y el desalojo contra el arrendatario por vencimiento del plazo ante un JPL. Según el art. 547° CPC, la competencia depende, primero, si existió o no renta(es decir, de si entre el demandante y demandado existió en su momento una relación de mediación posesoria), y segundo, de cuál fue el monto de dicha renta. Así, el referido artículo señala que:	

Ficha Técnica

Tipo de documento: Artículo de opinión
Autor : Efraín Pretel Alonzo
Fecha : 27 de noviembre del 2017
Título : Dos vías vigentes para la restitución de bienes:
vencimiento de contrato y precario
Editorial : Gaceta Jurídica

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar si existe alguna diferencia sustancial entre el desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima y los otros tipos de desalojo que conlleve a una diferencia de competencia.

		MARCAR	
ÍTEMS		SI	NO
Fundamento materia de análisis	<p>Tradicionalmente, la exclusividad del Juez Especializado para conocer el desalojo por precario ha tenido como fundamento la inexistencia de renta, pues él posee el bien sin pagar la renta, como señalaba reiterada jurisprudencia bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles[...].</p> <p>Sin embargo creemos que en el estado actual del pensamiento jurídico, y más aún, luego de lo establecido en el Cuarto Pleno, aquel que deviene en precario como consecuencia del vencimiento(o conclusión, más propiamente) del contrato de arrendamiento, tiene renta y, por lo tanto, cuantía. Consecuentemente, cuando ellas es menor a las 50 URP, que es cuando menos el 95% de casos, el JPL es competente. [...]</p> <p>Como se menciona, y aun hasta ahora, se sigue con la idea que el desalojo por precario no tiene cuantía. En la práctica, existen jueces que admiten demandas de desalojo por ocupante precario proveniente de un contrato de arrendamiento y otra cantidad de jueces especializados se</p>		



	<p>(i) cuando la renta mensual es mayor de 50 URP o no exista cuantía (no haya existido renta), el competente es el JE; y (ii) cuando la cuantía sea hasta 50 URP el competente es el JPL.(Pasco, 2017,s.p)</p>
Interpretación	<p>El desalojo por ocupante precario no necesariamente tiene que ser competencia del Juez Especializado, esto es, el precario puede ser: a)cuando no existe titulo, es decir, cuando hay ausencia absoluta de cualquier de cualquier titulo que justifique su posesión, puede ser por ejemplo un invasor , y b) cuando hay un titulo fenecido, por ejemplo, un contrato de arrendamiento que ya venció y además ya se solicito su restitución; para el autor, en este último caso se da el caso de precario con cuantía, en consecuencia, si en dicho contrato de arrendamiento la cuantía superaba los 50 URP, entonces es competencia del Juez Civil, pero si el monto de la cuantía era menor de 50 URP, entonces el competente es el Juez de Paz Letrado.</p>

	<p>declaran incompetentes, argumentando que lo correcto debería ser una demanda de vencimiento de contrato ante un Juzgado de Paz Letrado. (Pretel, 2017, s.p)</p>
Interpretación	<p>El artículo materia de análisis deja en evidencia el conflicto que se genera en torno a la competencia en los procesos de desalojo sin cuantía. Lo mismo pasa cuando se presenta una demanda de vencimiento de contrato ante un Juzgado de Paz Letrado, estos al calificar la demanda se declaran incompetentes argumentando que por el simple hecho de existir una carta notarial, la materia no es vencimiento de contrato, sino precario.</p> <p>Sin embargo, esta discusión de competencia tendría una solución más práctica si nos hacemos la pregunta ¿en qué se diferencian los procesos de desalojo? Nuestra respuesta es más que evidente. La diferencia radica solo en quien resulta siendo el Juez competente</p>

desalojo cuando la renta mensual ascienda hasta 200 URP, si la renta es mayor asumiría la competencia los Jueces Civiles Especializados. Los procesos de desalojo se desarrollan por casuales previstas de manera objetiva, llámese desalojo por falta de pago de la renta, por vencimiento de contrato u otro similar, por ello no se justifica que esta clase de demandas sean conocidas por el Juez Especializado en lo Civil, ya que muy bien pueden ser sustanciadas por los Juzgados de Paz Letrados.

Aparentemente el motivo que justificaría la competencia de los Jueces Especializados en lo Civil vendría a ser el supuesto regulado en el mismo artículo 547° cuando señala "o no exista cuantía". Tal previsión legislativa se refiere esencialmente al caso del ocupante precario regulado en el artículo 911° del Código Civil, el mismo que señala "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido".

Sin embargo, en los casos de desalojo por ocupante precario, la competencia para sustanciar y resolver tales procesos también debería estar a cargo de los Juzgados de Paz Letrados, por cuanto estos también conocen procesos complejos como por ejemplo demandas de indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual y extracontractual, entre otros, según la cuantía.

Estando a los fundamentos doctrinarios señalados en forma precedente respecto a la competencia y celeridad procesal, se infiere que los Juzgados de Paz Letrados se encuentran en condición de asumir la sustanciación y resolución de los procesos de desalojo que lleguen a su conocimiento cuando la renta mensual ascienda hasta doscientas unidades de referencia procesal, cuantía con la que será ampliada su competencia.

Otro efecto positivo de la propuesta legislativa es que, en caso de que le asista el derecho al propietario del bien para recuperar la posesión mediante el proceso de desalojo, la mayor parte de casos, sobre todo en el interior del país, de iniciarse en el Juzgado de Paz Letrado y culminar en el Juzgado Especializado en lo Civil, se abreviarían los tiempos, el proceso sería más ágil, cumpliendo con la finalidad de todo proceso judicial, esto es, alcanzar plenamente la tutela jurisdiccional efectiva.

Otro aspecto a tener en consideración es el sobrecosto en el servicio de administración de justicia, esto es, que al ordenarse el trámite de los procesos de desalojo, iniciándose en su mayoría en el Juzgado de Paz Letrado y resueltos en segunda y última instancia en los Juzgados Especializados en lo Civil, se evita los costos adicionales y los recursos humanos que demanden la sustanciación de aquellos procesos.

También debe considerarse el costo social que implica que los buena parte de los procesos de desalojo puedan llegar hasta la Corte Superior o Corte Suprema de Justicia, con más demora para acceder a una sentencia que resuelva el conflicto

Ficha Técnica

Tipo de documento : Proyecto de Ley
Autor : Alejandra Aramayo Gaona
Fecha : 14 de noviembre del 2017
Título : Proyecto de Ley n° 2130/2017-eCR: Ley que modifica el artículo 547° del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar si existe algún impedimento para que los juzgados de paz letrado conozcan de todos los procesos de desalojo, sin excepción

		MARCAR	
ÍTEMS		SI	NO
Fundamento materia de análisis	<p>En la actualidad, consideramos irrelevante la disquisición que realiza el artículo 547° del Código Procesal Civil para establecer la competencia del Juez Civil o del Juez de Paz Letrado en función a la cuantía. Tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado se enen centran en la misma condición para conocer, sustanciar y resolver los procesos de desalojo por cuanto al haber sido formados como abogados y luego magistrados, conocen el derecho y deben resolver aplicando el mismo. La capacidad, conocimiento e idoneidad corresponde a cada magistrado, por lo que, resulta absurdo incoherente que en función a la cuantía se otorgue la competencia de uno u otro Juez, cuando lo</p>		



	sustancial conocen ambos magistrados [...]. (Aramayo, 2017, p.2)
Interpretación	<p>En la exposición de motivos del Proyecto de Ley en análisis; los Jueces de Paz son también abogados como un Juez Especializado, han sido debidamente formados en la Academia de la Magistratura, tienen noción de los procesos de desalojo; por lo tanto no habría ningún impedimento para que sean competentes en el caso de desalojo por precario. Los juzgados de Paz no pueden ampararse en el dicho que ellos no conocen procesos complejos, pues, también conocen otros procesos de cognición más compleja como la indemnización</p>

planteado, y ello afecta la expectativa para obtener un fallo dentro de un plazo prudencial o razonable, por lo que, este es un factor adicional que amerita la presente propuesta legislativa.

EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta legislativa planteada no modifica ni contraviene a la Constitución Política del Perú ni otra normatividad vigente, por el contrario, pretende resolver un problema latente de los procesos de desalojo, donde estos pueden llegar incluso a ser conocidos por la Corte Suprema de Justicia de la República vía Recurso de Casación con todo el tiempo que ello demanda, por lo que, se plantea que este tipo de demandas sean cuando la cuantía ascienda hasta 200 URP puedan ser presentadas ante los Juzgados de Paz Letrados, y ser resueltos en segunda y definitiva instancia en los Juzgados Especializados en lo Civil.

ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La aprobación de la propuesta legislativa no genera gasto público para el Estado, mucho menos su implementación, por el contrario genera mucho beneficio, tal como se ha anotado en forma precedente.

Lima, 23 de octubre de 2017

hecho trascendente e indiscutible es que una justicia tardía no es justicia. Para ratificar esta concepción, el sistema publicístico busca proveer a los justiciables, a través de las instituciones reguladas, de una justicia rápida".³

Los justiciables, abogados y jueces, frente a las controversias que se pueden generar dentro de la convivencia social entre personas y la interacción entre ellas, tienen las normas pertinentes promulgadas por el Estado para resolver tales supuestos, y en el ámbito civil tenemos al Código Sustantivo (Código Civil) y el Código Adjetivo (Código Procesal Civil).

Precisamente el Código Procesal Civil, es el instrumento legal adjetivo que establece los lineamientos y mecanismos de carácter procesal, por el cual se puede hacer valer los derechos de aquellas personas que se consideran vulnerados.

Las pretensiones, competencia, vía procedimental y otros asuntos son desarrollados por el Código Procesal Civil, y de la revisión encontramos ciertos supuestos que no condicen con la celeridad que debe ser inmanente a la Administración de Justicia, y precisamente uno de ellos se refiere a los Procesos de Desalojo, cuya competencia en la actualidad se encuentra a cargo del Juzgado Especializado en lo Civil, así como el Juzgado de Paz Letrado, según contempla el artículo 547° del Código Procesal Civil.

El artículo 547° del Código Procesal Civil, establece que si la renta mensual (que se abona por el bien arrendado) es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal (URP) o no exista cuantía, los competentes para conocer el proceso serán los Jueces Civiles. Cuando la renta mensual sea inferior a cincuenta Unidades de Referencia Procesal (URP) serán competentes los Jueces de Paz Letrados.

En la actualidad, consideramos que resulta irrelevante la disquisición que realiza el artículo 547° del Código Procesal Civil para establecer la competencia del Juez Civil o del Juez de Paz Letrado en función a la cuantía. Tanto el Juez Civil como el Juez de Paz Letrado se encuentran en la misma condición para conocer, sustanciar y resolver los procesos de desalojo, por cuanto al haber sido formados como abogados y luego magistrados, conocen el derecho y deben resolver aplicando el mismo. La capacidad, conocimiento e idoneidad corresponde a cada magistrado, por lo que, resulta absurdo e incoherente que en función a la cuantía se otorgue la competencia de uno u otro Juez, cuando lo sustancial conocen ambos magistrados.

Sin embargo a fin de procurar siempre la seguridad jurídica para el litigante se propone ampliar la cuantía para los Jueces de Paz Letrado quienes conocerán el proceso de

³ Monroy Gálvez, Juan. (1996) Introducción al Proceso Civil. Themis. Tomo 1. Pág. 93.



ALEJANDRA ARAMAYO GAONA

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Proyecto de Ley N° 2130/2017-CR

CONGRESO DE LA REPUBLICA
AREA DE TRAMITE DOCUMENTARIO
14 NOV 2017
RECIBIDO
Firma: Hora: 11:55g

PROYECTO DE LEY: LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 547º DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, APROBADO POR RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 010-93-JUS.

La Congresista de la República ALEJANDRA ARAMAYO GAONA, integrante del Grupo Parlamentario Fuerza Popular, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107º de la Constitución Política del Perú, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 75º del Reglamento del Congreso de la República, formula la siguiente propuesta legislativa:

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República;
Ha dado la siguiente ley:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 547º DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo Único. Modificación del artículo 547º del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS.

Modifíquese el artículo 547º del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, el mismo que queda redactado con el siguiente texto:

""Artículo 547.- Competencia

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles.

Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546.

En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de **doscientas** Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta **doscientas** Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

Concepción GALVAN

Imelda...
Dr. Alvar...
...

Alejandra Aramayo Gaona
ALEJANDRA ARAMAYO GAONA
Congresista de la República

Daniel Salaverry Villa
Daniel Salaverry Villa
Portavoz
Grupo Parlamentario Fuerza Popular
Jirón Huallaga N° 358, Oficina 303, Edificio "Fernando Belaunde Terry" Lima 1
Teléfono 311-7777, Anexo 7128

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La administración de justicia es un servicio básico y esencial al que acceden todos los ciudadanos con el fin de lograr un fallo que resuelva un conflicto de intereses, buscando el reconocimiento de un derecho, constitución de uno, u otro similar, y con ello alcanzar la justicia como mecanismo para conseguir el interés deseado, así como preservar la tranquilidad social como una forma de convivencia tranquila, pacífica y sin perturbación de ninguna clase.

Bajo este contexto, alcanzar Justicia a través del Órgano Jurisdiccional comprende la aplicación de diversos principios de carácter procesal, siendo algunos de ellos el de competencia y celeridad procesal, por cuanto es de conocimiento público ese aforismo que señala "justicia que tarda no es justicia".

Para el desarrollo de los fundamentos tenemos que acudir a la doctrina, donde los versados en la materia establecen conceptos que sirven de aplicación al derecho procesal civil.

Con relación a la competencia, el tratadista Giovanni F. Priori Posada señala "definimos a la competencia como la aptitud que tiene un juez para ejercer válidamente la potestad jurisdiccional. Dicha aptitud está definida en virtud de determinados ámbitos que la ley se encarga de establecer. De esta forma, la competencia es un presupuesto de validez de la relación jurídica procesal. Como lógica consecuencia de lo anterior, todo acto realizado por un juez incompetente será nulo".¹

Asimismo para el procesalista Francesco Carnelutti, se tiene que la competencia por razón de la materia "tiene que ver con el modo de ser del litigio".²

Respecto a la celeridad procesal el doctrinario Juan Monroy Gálvez establece que "el principio de celeridad es la manifestación concreta del principio de economía procesal por razón de tiempo. El principio de celeridad procesal se expresa a través de diversas instituciones del proceso como, por ejemplo, la perentoriedad o improrrogabilidad de los plazos o en principios como el de impulso oficioso del proceso. Este principio se presenta en forma diseminada a lo largo del proceso, por medio de normas impeditivas y sancionadoras a la dilación innecesaria, así como a través de mecanismos que permiten el avance del proceso con prescindencia de la actividad de las partes. El

¹ Priori Posada, Giovanni F. (2004) "Revista Derecho & Sociedad Asociación Civil" N° 22. PUCP, Lima Pág. 39.

² Carnelutti, Francesco. Sistema de Derecho Procesal Civil. Uteha Buenos Aires. Tomo 11. Pág. 311.

SOLUCIONES LABORALES
SISTEMA INTEGRAL DE INFORMACIÓN

Ahora la revista mensual en tapa dura!

LA INFORMACIÓN LABORAL AL DÍA

SOLO NOSOTROS LE DAMOS SERVICIOS EFECTIVOS DE ACTUALIZACIÓN DIARIA

NUEVOS PRODUCTOS Y SERVICIOS PARA EL 2018

Regístrate - Iniciar sesión
Lunes, 25 de junio de 2018

Hemeroteca | Temas de actualidad

Al día | Noticia Legal | Informes | Tribunales | Análisis | **Opinión** | LaLey.tv | Novedades | Internacional

-Editorial | -Penal | Civil | Constitucional | Laboral | Otras materias |

Con Interbank APP
#HoyPuedo

Interbank

Las opiniones contenidas en esta sección son de exclusiva responsabilidad de sus autores. Por ello, LALEY.PE no se solidariza necesariamente con los comentarios aquí expresados.

Efrain Pretel Alonzo | Lunes, 27 de noviembre de 2017 | Leída 1459 veces

A PROPÓSITO DEL PLENO NACIONAL SOBRE DESALOJO POR PRECARIO

Dos vías vigentes para la restitución de bienes: vencimiento de contrato y precario

Enviar por email | Tweet | G+

El autor considera que lo únicos perjudicados con el primer acuerdo adoptado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil son los propietarios, quienes deberán llegar hasta la Corte Suprema antes de recuperar sus bienes. En tal sentido, considera que el Juzgado de Paz letrado debería conocer en primera instancia el proceso de desalojo, en caso de vencimiento de contrato y en caso de posesión precaria con una cuantía menor de 50 URP.



Los días 03 y 04 del presente mes se llevó a cabo, en la ciudad de Chiclayo, el Pleno Jurisdiccional Nacional en materia Civil y Procesal Civil. De los cuatro temas sometidos a debate, particular interés, quizás más por su relevancia práctica que por su riqueza académica, nos ha generado desde ya hace un tiempo el Tema No. 1, que fue planteado en los siguientes términos: "Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que

Lo mas visto | ...guardado | ...comentado

1. ¿Qué documentos deben presentar los bancos para iniciar un proceso de ejecución de garantías?
2. Si el trabajador es cambiado de puesto, ¿puede disminuirse su remuneración?
3. Estos son los 400 postulantes que superaron el examen escrito para las plazas de jueces y fiscales
4. Divorcio: ¿el juez debe verificar si el bien es social pese a que esté inscrito como bien propio?
5. César San Martín: "Actuamos de acuerdo a ley en Caso Madre Mía"

lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria?" Cuando supimos que dicho tema sería llevado al referido Pleno, nos alegramos sobremanera, pues ¡ya era hora!

La alegría, sin embargo, nos duró poco al saber que por mayoría ganó la primera ponencia, concluyendo los jueces que "[l]uego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria".

Una circunstancia –quizás menor- que pudo haber contribuido a que los jueces tomaran tal determinación –contra la sana lógica en favor del justiciable- posiblemente haya sido el hecho de que un solo expositor (de la posición que finalmente ganara) haya tenido la ocasión de disertar sus ideas respecto del tema. Es probable que, al no haber oído una posición contraria (favorable a que aun cuando se evidencie el requerimiento de devolución del inmueble, proceda el desalojo por vencimiento de contrato), los jueces se hayan visto influenciados por el profesor que fundamentara la postura vencedora (tenemos conocimiento de que pese a ello la diferencia de votos fue ínfima). Máxime si se tiene en cuenta de que el referido profesor Sanmarquino es, además, un respetado juez supremo, por quien tenemos además gran aprecio; empero de quien –respetuosamente- discrepamos.

No podemos estar más en desacuerdo con la decisión tomada, por las siguientes razones: i) El Cuarto Pleno Casatorio no ha establecido que cuando ocurra tal supuesto, el arrendador queda limitado exclusivamente a demandar el desalojo por ocupación precaria; ii) no se han derogado las causales de desalojo establecidas en el Código Procesal Civil; y iii) en el peor de los casos, el precario de hoy tiene cuantía. Nos explicamos brevemente, con cargo a fundamentarlo con mayor profundidad en un próximo trabajo.

Sobre las dos primeras razones, compartimos plenamente lo sostenido en la segunda ponencia (la que perdiera), pues sus fundamentos son impecables. En efecto, la postura favorable a que el JPL tenga competencia –vía desalojo por vencimiento de contrato- argumentó sobre el primer punto que: "(...) si bien se ha establecido como precedente que en los casos que, luego de vencido el plazo de arrendamiento, el arrendatario recién deviene en precario cuando el arrendador le requiera la restitución de bien mediante carta notarial; no menos cierto es que no se advierte que la Corte Suprema haya establecido como precedente vinculante que cuando ocurra tal supuesto, el arrendador queda limitado exclusivamente a demandar el desalojo por ocupación precaria. Al no advertirse la expresa determinación de la Corte en ese sentido, debe hacerse una interpretación que resulte más favorable al justiciable. De tal manera, debe entenderse que, tras la publicación de la Sentencia del aludido Pleno, el arrendador queda facultado a demandar el desalojo, alternativamente, o por vencimiento de contrato (que deberá conocer el Juez de Paz Letrado, de acuerdo a la cuantía de la renta mensual, según lo prevé el artículo 574 del Código Procesal Civil) o por ocupación precaria (que deberá conocer el Juez Especializado)".

Se ha negado esta posibilidad bajo el argumento de que no es posible la coexistencia de dos vías (*contrario sensu*, son excluyentes, desde su perspectiva), y que sería ilógico que el demandante tenga la facultad de elegir. Así, lo lógico y coherente –se dice- es que el Cuarto Pleno ha eliminado el desalojo por vencimiento de contrato[1].

Discrepamos de esta tesis, y no es muy complicado contradecirlo con un cuestionamiento propuesto por nuestro amigo y profesor Julio Pozo: "¿acaso contra un "poseedor precario" no se puede demandar también reivindicación?"[2] La respuesta es la afirmativa. En efecto, afirmar que un arrendador, luego de vencido el contrato y requerido (mediante carta notarial) la restitución de su inmueble, no puede optar alternativamente por cualquiera de las dos vías (vigentes) que la ley le reserva, es lo mismo que "afirmar que el arrendador, que a su vez es propietario en muchos casos, solo puede demandar desalojo por ocupación precaria", situación que "limita su derecho imprescriptible a demandar (también) la reivindicación"[3]. Lo cual, por supuesto, no es aceptable.

Respecto al segundo punto, se dijo excepcional y categóricamente que "las causales de desalojo reguladas en el Código Procesal Civil mantienen su vigencia. Lo contrario significaría que dichas causales reguladas legalmente (el CPC en sus artículos 585 y 586 regula hasta tres causales de desalojo, a saber: i) por falta de pago, ii) por vencimiento de contrato, y iii) por ocupación precaria) han quedado derogadas por un precedente vinculante, lo cual resulta contrario a derecho, por cuanto según el artículo I del Título Preliminar del Código Civil, [la] ley se deroga solo por otra ley." ¡Nada más cierto!

Debe recordarse que, con ese supuesto de desalojo (¿creado?) por el Cuarto Pleno, lo que se resolvió fue la situación en el que un arrendador demandaba desalojo por ocupación precaria (¡note! pese a tener la posibilidad de demandar el vencimiento de contrato) sin haber previamente requerido la restitución. Así, la Corte Suprema respondió no refiriendo que quedaba eliminada la vía del vencimiento de contrato, sino únicamente señalando que para que dicha demanda (por ocupación precaria) prospere, este debió haber enviado la carta notarial (requerimiento de restitución).

Finalmente, respecto al tercer punto, suponiendo que la vía del vencimiento de contrato ha quedado "eliminada" (solo suponiendo ello, pues sigue vigente), el JPL es igualmente competente, toda vez que el precario, en este supuesto, tiene cuantía.

Tradicionalmente, la exclusividad del Juez Especializado para conocer el desalojo por precario ha tenido como fundamento la inexistencia de renta, pues él posee el bien sin pagar renta, como señalaba reiterada



Tweets por @laleype

Noticia Legal

Estos son los 400 postulantes que superaron el examen escrito para las plazas de jueces y fiscales

[Comprar esta noticia](#)

César San Martín: "Actuamos de acuerdo a ley en Caso Madre Mía"

[Comprar esta noticia](#)

TC admitió a trámite la demanda presentada por congresistas contra ley de publicidad estatal

[Comprar esta noticia](#)

Corte Suprema dejó al voto otro recurso de casación interpuesto por Telefónica en contra de la Sunat

[Comprar esta noticia](#)

Poder Judicial entrega local donde funcionará temporalmente la Sala Penal Nacional

[Comprar esta noticia](#)

Informes

Las cinco películas contemporáneas sobre abogados que debes ver



Retomando los recuentos de películas de corte legal, en esta ocasión te presentamos el listado con algunas de las películas más recientes que presentan de gran manera el mundo de leyes. Conócelas en la siguiente nota.

[Comprar esta noticia](#)

jurisprudencia bajo la vigencia del Código de Procedimientos Civiles. Incluso luego de la entrada en vigencia del art. 911 CC siempre se ha pensado en el precario como un poseedor totalmente desvinculado del pago de una renta. Por ello es que, en atención al segundo párrafo del art. 547 CPC, cuando se solicita el desalojo y "la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles". En este último caso, no es competente el JPL.

Sin embargo, creemos que en el estado actual del pensamiento jurídico, y más aún, luego de lo establecido por el Cuarto Pleno, aquel que deviene en precario como consecuencia del vencimiento (o conclusión, más propiamente) del contrato de arrendamiento, tiene renta y, por tanto, cuantía. Consecuentemente, cuando ella es menor a las 50 URP, que es cuando menos el 95% de casos, el JPL es competente. Aclaremos, sin embargo, que solo este supuesto de precario es el que tiene cuantía.

El profesor Ninamancco[4] deja entrever que el precario, incluso en este supuesto, no tiene –en principio– cuantía, empero por la necesidad del justiciable, debe –sostiene– interpretarse de la forma más amplia posible el art. 547 CPC, de tal manera que se entienda que no se refiere a una renta vigente, sino incluso pasada, debiendo concluirse que el dispositivo se refiere a una cuantía referencial; apelando incluso, a una interpretación constitucional (tutela jurisdiccional efectiva).

No creemos que sea necesario hacer tales esfuerzos para llegar a esa conclusión. En los procesos de desalojo las cuantías son siempre referenciales, no existen rentas vigentes: en el caso del vencimiento de contrato, vencido el plazo ya no hay renta; en caso del precario, concluido el arrendamiento, ya no hay renta; e incluso en la falta de pago, el arrendatario dejó de pagar, por lo que no hay renta actual. Sin embargo, nadie cuestionaría que en el primer y último caso existe cuantía. ¿Existe alguna diferencia con el segundo caso? Ninguno. Por lo tanto, no hay otra interpretación del art. 547 sino en ese sentido. Si pensáramos que se refiere a una renta vigente, simplemente el JPL no sería competente para conocer ningún caso de desalojo, lo cual ciertamente, sabemos que no es cierto.

Más allá de las discrepancias jurídico-académicas, los únicos perjudicados con la decisión de los magistrados en el Pleno Nacional son los (pequeños) propietarios –que son la mayoría–, los ciudadanos de a pie, quienes deberán padecer largos años, llegando hasta la Corte Suprema, antes de recuperar sus bienes. La decisión, lejos de solucionarles el problema, les ha agravado, y hecho un grandísimo favor a los malos arrendatarios. Por ello, sea por un lado (por vencimiento de contrato, plenamente vigente) o por otro (por posesión precaria, teniendo en cuenta que, este supuesto, el precario tiene cuantía), el JPL debe conocer, en primera instancia, el desalojo bajo el referido supuesto, debiendo terminar el conflicto en el Juez Especializado, como segunda instancia.

[1] En ese sentido el profesor y amigo nuestro Fort NINAMANCCO CORDOVA. Puede verse su comentario en: <https://www.facebook.com/escuelacortedelima/videos/915384678608620/> (visitado el 23/11/17)

[2] POZO SÁNCHEZ, Julio. "Precario y desalojo por vencimiento de contrato". Véase en: <http://laley.pe/not/4373/precario-y-desalojo-por-vencimiento-de-contrato/> (visitado el 23/11/17)

[3] POZO SÁNCHEZ, Julio. Cit.

[4] NINAMANCCO CORDOVA, Fort. Vd. <https://www.facebook.com/escuelacortedelima/videos/915384678608620/> (visitado el 23/11/17)

(*) Asistente de Juez Superior en la Corte Superior de Justicia de Lima. Asistente de docencia de los cursos de Acto Jurídico, Derechos Reales y Responsabilidad Civil en la UNMSM, y de los cursos de Derecho Procesal Civil I y II en la UNFV. Miembro Principal del Taller de Derecho Civil José León Barandiarán.

Director : Manuel Torres C.

Equipo legal y periodístico : Percy Revilla, Pedro Salas, Gabriela Oporto Patroni, Branko Yvancovich, Miriam Tomaylla, Betseza Odeh, Luis Valteriano, Juan Carlos Espíndol, Manuel Muro, Paola Vásquez, Luis Jara.



Más contenido de La Ley - Perú:
ENCUESTA | PUBLICIDAD | CONTACTO | NOSOTROS | HEMEROTECA | CARTAS DE LOS LECTORES | TEMAS DE ACTUALIDAD

Paternidad: conoce aquí las últimas cinco sentencias más importantes



Tanto el Tribunal Constitucional como la Corte Suprema han resuelto casos relacionados a la paternidad. Aquí un listado de las más recientes e importantes sentencias y tendencias jurisprudenciales al respecto.

[Comprar esta noticia](#)

Lo que realmente la CorteIDH ha señalado sobre el indulto a Alberto Fujimori



¿Sabías que la CorteIDH ha establecido pautas que deberá tener en cuenta la justicia peruana al momento de revisar el indulto a Alberto Fujimori? Acá te ofrecemos las 5 claves que debes conocer sobre este reciente pronunciamiento.

[Comprar esta noticia](#)

Jules Rimet, el abogado que inventó la Copa del Mundo



Hace casi 100 años un joven abogado tenía en mente un campeonato de fútbol que uniera a todas las naciones. Conoce la historia del francés Jules Rimet, el creador y principal impulsor de la Copa del Mundo.

[Comprar esta noticia](#)

Conoce las nuevas reglas que se aplicarán en el Mundial Rusia 2018

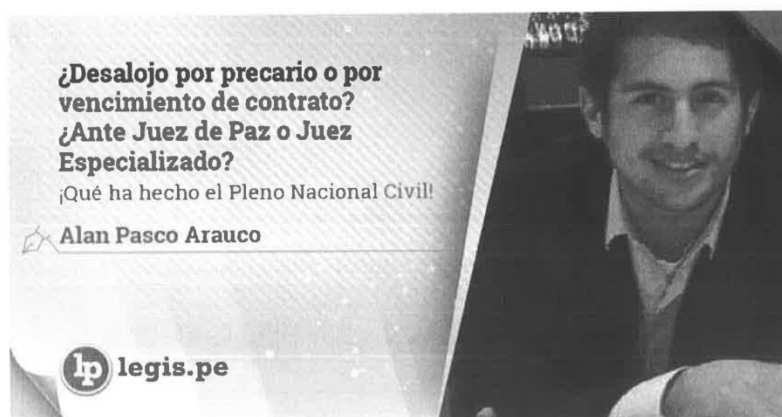


A solo horas de que se inicie la Copa del Mundo Rusia 2018, esta edición tendrá varias modificaciones al reglamento. En la siguiente nota descubre cuáles son las nuevas normas reglamentadas por la FIFA.

[Comprar esta noticia](#)

¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez Especializado? ¿Qué ha hecho el Pleno Nacional Civil!

POR ALAN PASCO ARAUCO - NOVIEMBRE 27, 2017



Entonces, el hecho de que le exijamos mediante carta notarial a nuestro arrendatario la devolución del bien y lo convirtamos en precario, no nos imposibilita plantear la demanda de desalojo por posesión precaria ante el JPL, por la sencilla razón de que en su momento existió una renta, y esta es la cuantía a tener en cuenta para determinar la competencia (si la renta no supera las 50 URP, podremos demandar el desalojo por precario ante el JPL).

Un poseedor puede ser precario por dos razones: (i) porque nunca tuvo título (invasor); o (ii) porque habiéndolo tenido en algún momento, el mismo feneció (arrendatario cuyo contrato fue resuelto — por ejemplo— por incumplimiento en el pago de la renta).

Es imposible que alguien sea, a la vez, **poseedor precario** y **arrendatario**. Sólo cabe hablar de arrendatario cuando el contrato de arrendamiento aún está vigente. Si el contrato queda sin efecto, dejamos de estar ante un arrendatario y nos encontramos frente a un precario.

¿De qué forma un arrendamiento puede quedar sin efecto? Por ejemplo, el contrato es resuelto por incumplimiento en el pago de la renta. Otro ejemplo —muy típico— sería cuando luego de haber vencido el plazo del contrato, el arrendador exige la devolución del bien mediante carta notarial (artículos 1700 y 1703 CC[1]). En efecto, no debe olvidarse que, según nuestra normativa, el hecho de que venza el plazo del contrato no convierte al arrendatario en precario: debe haber un requerimiento de devolución para que recién el contrato se entienda extinguido y por ende el arrendatario pase a tener la condición de precario.

Dentro de una relación de arrendamiento, en donde el poseedor inmediato se niega a devolver el bien, tanto el Código Civil (art. 1704) como el Código Procesal Civil (art. 679) reconocen que el desalojo se puede plantear —dependiendo de las circunstancias— por la causal de posesión precaria como por la de vencimiento de contrato. En el primer caso estamos ante un exarrendatario, a quien ya se le requirió la devolución y con ello se le convirtió en precario. En el segundo caso estamos todavía ante un arrendatario, a quien por no habersele solicitado extrajudicialmente la devolución, no se le ha convertido en precario.

Hecha esta breve introducción, veamos la pregunta que se formuló en el Pleno Nacional Civil del 2017 (en adelante el "Pleno"), celebrado en Chiclayo hace algunas semanas:

Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria?

Voy a ejemplificarlo para que quede más claro: imagínese que "A" es arrendador y "B" arrendatario. El plazo del contrato fue de un año y éste ya transcurrió. Hace una semana "A" le envió una carta notarial a "B" exigiéndole la entrega del bien, pero éste se niega. "A" desea plantear una demanda de desalojo. El Pleno se pregunta:

¿"A" está impedido de demandar el desalojo por vencimiento de contrato? Considero que sí, pues si ya se requirió la devolución del bien el contrato ya feneció y estamos ante un precario, y no ante un arrendatario.

¿"A" puede optar —facultativamente y a su libre elección —por demandar el desalojo por vencimiento de contrato o por ocupación precaria? Considero que no. Ambas causales son incompatibles. Si ya se convirtió a alguien en precario entonces no corresponde demandarlo invocando su condición de arrendatario. No puede ser facultad del arrendador optar por uno o por otro, del mismo modo como no es potestad del acreedor que ya resolvió un contrato de compraventa, demandar posteriormente el cumplimiento de dicho contrato. Del mismo modo como un contrato resuelto no puede ser "revivido" para pretender ahora su cumplimiento, a quien ya se le convirtió en "precario" no se le puede exonerar de dicha calificación porque así se le ocurra al arrendador.

Considero que de este modo debieron resolverse las preguntas del Pleno. Lamentablemente no fue así. El Pleno optó por una solución que extrapola el ámbito de la pregunta y se enfoca (sin que ello tenga nada que ver con la interrogante) en la competencia del Juez encargado de conocer el desalojo:

"Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario; toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria".

La respuesta es incorrecta porque el Pleno parte de una premisa incorrecta: considerar que la competencia para el desalojo es la siguiente: (i) desalojo contra precario: Juez Especializado^[2] (JE); (ii) desalojo contra arrendatario por vencimiento del plazo: Juez de Paz Letrado (JPL).

El CPC en ningún momento establece que el desalojo por precario se tramita ante el JE y el desalojo contra el arrendatario por vencimiento del plazo ante un JPL. Según el art. 547º CPC, la competencia depende, primero, de si existió o no renta (es decir, de si entre el demandante y demandado existió en su momento una relación de mediación posesoria), y segundo, de cuál fue el monto de dicha renta. Así, el referido artículo señala que: (i) cuando la renta mensual es mayor de 50 URP o no exista cuantía (no haya existido renta), el competente es el JE; y (ii) cuando la cuantía sea hasta 50 URP el competente es el JPL.

¿En qué casos no existe cuantía? Cuando el poseedor es un precario sin título (invasor). ¿Y en qué casos existe cuantía? En todos aquellos en donde el demandante tuvo o tiene aún una relación de mediación posesoria (arrendamiento, por ejemplo) con el demandado. Incluso si dicho arrendamiento ha quedado sin efecto, existió una renta de la cual guiarse, y es en función de ella que debe establecerse la competencia.

Entonces, el hecho de que le exijamos mediante carta notarial a nuestro arrendatario la devolución del bien y lo convirtamos en precario, no nos imposibilita plantear la demanda de desalojo por posesión precaria ante el JPL, por la sencilla razón de que en su momento existió una renta, y esta es la cuantía a tener en cuenta para determinar la competencia (si la renta no supera las 50 URP, podremos demandar el desalojo por precario ante el JPL). El error de la mayoría es creer que por convertir al arrendatario en un precario ya estamos "condenados" a acudir ante el JE: ¿acaso en alguna parte del CPC se establece la competencia del JPL o del JE en base a si el demandado es un precario o un arrendatario con contrato vencido? ¡No! Lo determinante es si en algún momento, entre demandante y demandado, existió una renta convenida. Es perfectamente posible plantear ante el JPL una demanda de desalojo por precario contra el ex arrendatario cuya renta no superaba las 50 URP.

Por otro lado —y esto es algo en lo que la mayoría no ha reparado— la ventaja de la posición que vengo sustentando es que salva la competencia del JPL para procesos de desalojo. Me explico: es cierto que cada vez que el arrendatario es requerido para la devolución del bien, queda convertido en precario. Lo que el Pleno ha agregado es que, en estos casos, ya no se puede demandar el desalojo ante el JPL.

Imaginemos entonces un arrendamiento entre "A" y "B" que acaba de vencer. "A" no le envía una carta notarial porque no quiere convertirlo en precario y así poder demandarlo ante el JPL. Sin embargo, antes de plantear la demanda debe invitar a conciliar al arrendatario. ¿Qué efectos produce dicha conciliación? La Corte Suprema ha dicho que **"constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor"**[3].

Es decir, luego de dicha invitación a conciliar "B" pasó a ser un precario, y por ende el propietario ("A") ya no podrá plantear su demanda de desalojo ante un JPL, sino ante el JE. ¿Qué significa esto? Que ningún desalojo podría iniciar ante un JPL invocando la causal de "vencimiento del plazo", porque al ser requisito de dicha demanda invitar previamente a la conciliación, ello automáticamente convertirá al arrendatario en precario, deviniendo en un imposible jurídico (siguiendo al Pleno) plantear dicha demanda ante el JPL.

Como resulta manifiesto, la interpretación que ha hecho el Pleno conlleva a una extinción de la competencia reconocida en la propia ley, algo que de ninguna manera resulta admisible. Como bien lo señala el art. 6 CPC, la competencia sólo puede ser establecida por la ley y no puede ser modificada (ni suprimida) salvo en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos.

Ni una interpretación académica ni aquella que haga un Pleno Nacional (ni siquiera un Pleno Casatorio) puede dejar sin competencia a los Juzgados de Paz para conocer procesos de desalojo.

Y ojo que la situación que se ha generado no es culpa de que en el IV Pleno se haya establecido que una vez hecho el requerimiento extrajudicial de devolución el arrendatario se convierte en precario. Esto es algo jurídicamente correcto. El error ha sido creer que por el hecho de estar ante un precario entonces el JPL queda proscrito de conocer dicho proceso. Esta interpretación (a todas luces errónea) olvida que entre las partes existió en su momento una renta establecida, y es en función a ella que debe establecerse la competencia.

En conclusión, no hay ningún problema con demandar desalojo por ocupación precaria ante un JPL. Lo determinante será: ¿en algún momento hubo entre las partes un monto de renta que sirva como referencia?



**AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE
TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL
UCV**

Código : F08-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

Yo Juan Carlos Oregón Sux, identificado con DNI N° 73785391,
egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la
Universidad César Vallejo, autorizo () No autorizo () la divulgación y
comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado
"La competencia en los procesos de desarrollo comunitario y en el proceso de desarrollo por
ocupando precario"; en el Repositorio Institucional de la UCV
(<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto
Legislativo 822, Ley sobre Derechos de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

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


.....
FIRMA

DNI: 73785391.....

FECHA: 09 de Julio del 2018.

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------



ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Código : F06-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

Yo, Manuel Jorge Ballesteros García docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo Lima Norte (precisar filial o sede), revisor(a) de la tesis titulada

La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupación precaria en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2012

del estudiante Juan Carlos Orrego Saxe, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 25% verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

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

Lugar y fecha: 06 de julio del 2018

[Handwritten signature]
Firma
Nombres y apellidos del (de la) docente
DNI: 0223775

Table with 6 columns: Elaboró, Dirección de Investigación, Revisó, Responsable de SGC, Aprobó, Vicerrectorado de Investigación



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE
JOSE JORGE RODRIGUEZ FIGUEROA

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

JUAN CARLOS ORREGO SUXE

INFORME TÍTULADO:

LA COMPETENCIA EN LOS PROCESOS DE DESALOJO COMÚN Y
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN LA CORTE SUPERIOR DE
JUSTICIA DE LIMA EN EL AÑO 2017

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO (A)

ABOGADO

SUSTENTADO EN FECHA: 17 DE JULIO DEL 2018

NOTA O MENCIÓN: _____




FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

La competencia en los procesos de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO
AUTOR:
Juan Carlos Orrego Suxe

Resumen de coincidencias
25 %
Se están viendo fuentes estándar
Ver fuentes en inglés (Beta)

Coincidencias	
1	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet 3 %
2	www.scribd.com Fuente de Internet 2 %
3	legis.pe Fuente de Internet 2 %
4	laley.pe Fuente de Internet 1 %
5	repositorio.uladach.ed... Fuente de Internet 1 %
6	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet 1 %
7	Entregado a Pontificia ... Trabajo de estudiante 1 %
8	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet 1 %