



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE**

**ABOGADO**

**AUTOR:**

Br. Castilla Cabezudo, José Luis (ORCID: 0000-0002-5479-506X)

**ASESOR:**

Dr. Prieto Chávez, Rosas Job (ORCID: 0000-0003-4722-838X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y extracontractual y resolución de conflictos.

LIMA – PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

A mi madre María Angélica, pieza fundamental en mi vida, por su lucha incansable, por su sacrificio y esfuerzo constante para mi buena formación. Dios te despierte del sueño profundo para volver a encontrarnos.

## **Agradecimiento**

A ti mi Señor por mostrarme que aún tengo razones para vivir y darme resignación en tus promesas.

## ÍNDICE

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	6
III. METODOLOGÍA.....	20
3.1 Tipo y diseño de Investigación.....	20
3.2 Categoría, Subcategorías y Matriz de categorización.....	21
3.3 Escenario de estudio.....	22
3.4 Participantes.....	22
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	24
3.6 Procedimiento.....	25
3.7 Rigor Científico.....	26
3.8 Método de análisis de datos.....	27
3.9 Aspectos éticos.....	28
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	33
V. CONCLUSIONES.....	38
VI. RECOMENDACIONES.....	40
REFERENCIAS.....	42
ANEXOS.....	48

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 01.....	21
Tabla N° 02.....	23
Tabla N° 03.....	24
Tabla N° 04.....	26
Tabla N° 05.....	27

## RESUMEN

La presente investigación académica titulada “La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento”, establece como objetivo analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupación precaria con título fenecido.

Sobre la metodología que se emplea en la tesis, se optó por un enfoque cualitativo, su tipo es básica, presenta un diseño interpretativo basado en la teoría fundamentada como proceso interpretativo a fin de generar una explicación profunda del IV Pleno Casatorio Civil y el precedente dado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal 2017. Los instrumentos empleados para la recolección de información fueron la entrevista.

Del análisis de los resultados obtenidos se concluye la afectación existente a la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupación precaria con título fenecido, luego de que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal civil 2017 establezca como precedente que los Juzgados de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en casos que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial), al haberse constituido el arrendatario en ocupante precario, ello, ante una incorrecta interpretación de los precedentes establecidos en el IV Pleno Casatorio Civil; consecuentemente, se vulnera el derecho de acción de los justiciables y el principio de celeridad procesal que debe gozar todo proceso judicial.

**Palabras claves:** Título fenecido, ocupante precario, precedente, restitución del bien.

## ABSTRAC

The present academic research entitled "Effective jurisdictional protection in eviction processes for precarious occupant with expired title - lease contract", establishes the objective of analyzing how effective judicial protection is affected in processes of eviction due to precarious occupation with title. deceased.

Regarding the methodology used in the thesis, a qualitative approach was chosen, its type is basic, it presents an interpretive design based on the theory grounded as an interpretive process in order to generate a deep explanation of the IV Plenary Civil Casatorio and the given precedent. by the National Civil and Procedural Jurisdictional Plenary 2017. The instruments used to collect information were the interview.

From the analysis of the results obtained, the existing impact on effective jurisdictional protection in the processes of eviction due to precarious occupation with a deceased title is concluded, after the 2017 National Civil and Civil Procedural Jurisdictional Plenum establishes as a precedent that the Legal Peace Courts have remain prevented from knowing the eviction processes in cases where there is a requirement for the restitution of the property (notarial letter), when calling the tenant a precarious occupant, this, due to an incorrect interpretation of the precedents established in the IV Plenary Civil Casatorio; consequently, the right of action of the defendants and the principle of procedural speed that every judicial process must enjoy is violated.

**Keywords:** Deceased title, precarious occupant, precedent, restitution of the property.

## I. INTRODUCCIÓN

Desde la emisión del IV Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema, sus precedentes han generado múltiples debates en la comunidad jurídica, específicamente sobre la figura del ocupante precario; si bien, se estableció como concepto de precariedad, *“la persona que está en posesión de un bien inmueble ajeno, sin algún pago de renta, y sin título para poseer, o cuando el que tenía no surte efectos para defender su posesión ante el arrendador, por estar extinto”*. Dentro de este precedente, también se fijó algunos supuestos de posesión precaria, siendo relevante para la investigación aquel que precisa, cuando constituye un título fenecido, la Corte Suprema indica que en base al artículo 1700 del Código Civil, al vencer el contrato de arrendamiento no se da por resuelto, pues este continúa por imperio de la ley, hasta que el arrendador requiera la restitución del bien, solo así, podría asumirse que el arrendatario se ha convertido en precario por título fenecido. (Casación N° 2195-2011-Ucayali, 2012).

Sobre dicho pronunciamiento, años más tarde se emitió el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, donde a raíz de dicho precedente vinculante, se formuló como pregunta a debatir, si el arrendador habría quedado impedido de accionar desalojo por vencimiento de contrato cuando exista requerimiento de restitución (carta notarial), o tiene la facultad que lo haga valer también por la causal de ocupación precaria. Después de dicho debate, el Pleno concluyó que los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo cuando haya existido requerimiento de restitución del bien, debido a que el poseedor ya se habría convertido en precario según el Pleno casatorio, siendo competente el Juez especializado. Sobre ello, es importante indicar que la investigación no gira en torno a los precedentes vinculantes emitidos por la Corte Suprema, sino, específicamente a la incorrecta interpretación que le ha dado el Pleno jurisdiccional al precedente vinculante 5.2, que se ha detallado en los párrafos precedentes; es así, que se analizó la vulneración de la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupación precaria por título fenecido, a partir de la emisión de dicho precedente.



De inicio, debe indicarse que el contenido vinculante que se establece en el Pleno Casatorio no emite pronunciamiento sobre aspectos competenciales; así también, debe tener en cuenta que la conclusión plenaria con la que se genera la vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva no guarda relación a la pregunta formulada por el mismo pleno, pues la controversia giraba en poder determinar si el arrendador habría quedado impedido de accionar desalojo por vencimiento de contrato o era facultativo hacerlo valer por la causal de ocupación precaria, en caso que este haya requerido la restitución del bien.

Sobre este último punto, es importante mencionar que nuestra norma procesal civil en su artículo 547 fija en la vía sumarísima la tramitación del desalojo en forma genérica; sin embargo, la competencia entre un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado, solo se determina de acuerdo a la cuantía de la pretensión, que esta vendría a ser referencial en cada caso específico, es decir, no se establece en forma taxativa que los procesos de desalojo por ocupante precario deba incoarse necesariamente ante un Juzgado especializado.

Teniendo en cuenta ello, debemos advertir la afectación que existe en los procesos de desalojo por ocupación precario por título fenecido a partir del Pleno jurisdiccional, pues como sabemos, la figura de precario en nuestro país, está definida como aquel que posee sin título o cuando el que tenía ha fenecido, es decir existe dos supuestos en esta figura, pues la conjunción de la “o” demuestra que hay diferenciación entre ellos. Así, podemos advertir que cuando existe requerimiento de restitución del bien en los casos de arrendamiento; si bien, dicho requerimiento según el Pleno Casatorio constituye en precario al arrendatario, esta diferenciación implícitamente reconoce la existencia de un título que genere la mediación posesoria. Así, podemos concluir que en los procesos de desalojos por ocupante, no necesariamente se extingue el título, sino que la posesión legítima del arrendatario pasa a ser precaria; por lo cual, no impide tenerse en cuenta la renta o ex – renta del arrendamiento, para determinar la cuantía y fijarse la competencia.

De lo expuesto, debemos advertir que los precedentes del Pleno Jurisdiccional, han causado gravemente vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva al emitirse aspectos competenciales, que lo único que ha generado es que en la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido se vulnere los derechos de los justiciables, pues claramente con el desalojo lo que se busca es la restitución o devolución del bien lo más pronto posible, es por ello que se le dio a este tipo de procesos una vía procedimental sumaria; sin embargo, establecer competencias que no resulten ser breves en la práctica, contraviene su razón de ser, pues al tramitarse este tipo de procesos en un Juzgado especializado, trae consigo que con la emisión de la sentencia, esta pueda ser apelada y revisada por una Sala Superior; generando así, que ante la sentencia de vista emitida se pueda interponer recurso extraordinario de casación, lo que conlleva que el proceso sea conocido por instancias supremas, que en la práctica judicial tarda muchos años para obtener una decisión final, generándose así un menoscabo a este derecho constitucional que gozan las personas, pues no debemos olvidar que la tutela jurisdiccional efectiva se efectiviza desde el ejercicio del derecho de acción hasta la ejecución de la sentencia. Es importante indicar, que los Plenos jurisdiccionales en la práctica judicial para algunos Magistrados tienen fuerza de ley, dado que su origen deriva de la LOPJ, pues al ser su naturaleza “concordar la jurisprudencia”, los Jueces toman en cuenta dicho precedentes para establecer su criterio; es así, que muchos Jueces de Paz Letrado en la práctica cuando les llega una demanda sobre desalojo por ocupación precaria por título fenecido, inmediatamente lo han derivado a un Juzgado especializado, bajo el criterio que no existe cuantía, generando así procesos largos y consecuentemente vulnerativos.

Por otro lado, debemos advertir la afectación al derecho de acción de que ha originado en los procesos de desalojo por ocupación precaria con título fenecido desde la emisión del Pleno jurisdiccional. Aquí, debemos de tener en cuenta que la acción no solo implica el poder jurídico de acudir a un órgano jurisdiccional, sino que dicho sometimiento al proceso tenga como fin la búsqueda de la tutela efectiva; es así que cualquier limitación en su ejercicio

como lo ha generado el Pleno jurisdiccional menoscaba los derechos de los justiciables, dado que no basta que se le otorgue una vía procedimental sumaria para procurar salvaguardar su derecho, sino que la competencia que se determine sea la más idónea para alcanzar los fines del proceso. Es menester indicar, que el Pleno jurisdiccional habría incurrido en una derogación competencial, al determinar el impedimento de los Juzgado de Paz Letrado, desviando la competencia al Juzgado especializado, omitiendo que una ley solo puede ser derogada por otra ley, y no un precedente, tal como puede apreciarse en el artículo I del Título Preliminar de nuestro Código Civil.

Así también, debemos mencionar que en este tipo de procesos se vulnera el principio de celeridad procesal, pues el impedimento de la competencia establecida como precedente, ha generado que estos procesos de tutela rápida, tarde mucho más de lo previsto, afectando gravemente los derechos de los justiciables, situación que sería distinta, si el proceso de desalojo por ocupación precaria pueda ser interpuesto ante un Juzgado de Paz Letrado, que claramente con los recursos impugnatorios solo se conozca el proceso ante el superior en grado, que sería el Juzgado especializado, evitando así instancias supremas para la obtención de una decisión final.

De todo lo expuesto, es menester indicar la problemática que vive el Poder Judicial por su demasiada carga procesal, por ello, es oportuno que el aparato judicial tome en cuenta criterios que beneficien la obtención real de la tutela jurisdiccional efectiva con procesos más céleres, pues es importante mencionar que en ese ideal se ha emitido un plan estratégico contenido en la Resolución Administrativa N° 000136-2021-PJ específicamente en el Capítulo IV punto 1, en donde se fija como objetivo estratégico y acciones estratégicas, fortalecer la celeridad de la administración de justicia del Poder Judicial en beneficio de la sociedad (Resolución Administrativa N° 000136-2021-P-PJ, 2021).

Sobre esa base, la presente investigación académica analizó la vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupación precaria con título fenecido (contrato de arrendamiento) después de la emisión del Pleno Jurisdiccional; formulando como problema general ¿De qué manera

se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido?, debido a que los procesos de desalojo por ocupante precario derivado de un título fenecido se tramitan en la actualidad en su mayoría ante los Juzgados especializados, causando vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva. Ahora, los problemas específicos se disgregaron del problema general, generando la formulación de lo siguiente: ¿Se limita el derecho de acción del arrendador ante el impedimento establecido por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017? ¿De qué manera se ve afectada el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017?

Por otro lado, la investigación encuentra su justificación metodológica en el análisis del Pleno jurisdiccional y el estudio de la ex – renta para la medición de la cuantía en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido, dado que esta proposición sirve como base de solución en otras investigaciones donde ocurran problemas competenciales parecidos; como justificación legal, esta da a conocer la vulneración en el ámbito jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido, luego de los precedentes del Pleno jurisdiccional; y, como justificación práctica, proponemos resolver el problema competencial desde el ámbito privado con la valoración de la ex – renta al accionar; y, desde el ámbito público, con un mejor análisis de los supuestos de precariedad.

Finalmente, como objetivo general de la investigación académica se planteó: Analizar de qué manera e afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido. Disgregando esto, se planteó como objetivos específicos: Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido por el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, en casos de requerimiento de restitución del bien. Como segundo objetivo específico: Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la sextinción de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017.

## II. MARCO TEÓRICO

Como trabajos previos, citaremos investigaciones consistentes en tesis nacionales e internacionales realizados por diversos autores, cada una de ellas a fin a nuestra investigación planteada. A continuación se citara las investigaciones realizadas a nivel nacional.

Gonzales (2019) plateó como objetivo determinar si la aplicación del Pleno Jurisdiccional, afecta la tutela jurisdiccional efectiva por la determinación de la competencia en los procesos de desalojo por ocupante precario derivado de un contrato de arrendamiento, llegando a la conclusión que la regla establecida en el Pleno Jurisdiccional, la cual deriva la competencia a los Juzgados especializados, no sería la que razonablemente se debió determinar para el proceso mencionado; explicando cómo consecuencias negativas de la restricción de la competencia, que al impedir el acceso al Juzgado de Paz Letrado, se abre la posibilidad que en el Juzgado Especializado mediante recurso de casación la causa sea conocida hasta en la Corte Suprema.

Dicho esto así, esta investigación concluye, que existe vulneración en los criterios establecidos en el Pleno Jurisdiccional, pues al suprimir la competencia al conocimiento natural que tiene el Juez de Paz Letrado, afecta el principio de celeridad procesal, al someterlo a la competencia del Juzgado especializado, cuyo fin del proceso puede tardar muchos años, cuando este tipo de conflictos jurídicos requieren soluciones inmediatas.

Por otro lado, Galvez (2020) en su tesis determino que una interpretación correcta de la norma procesal civil, precisamente su artículo 547, permite afirmar que la existencia de un vínculo o mediación posesoria inicial, debe considerarse la cuantía para establecer la competencia, pues aquella aún persiste a diferencia de la renta. Agregando entre otras cosas que el Pleno Jurisdiccional resulta inconveniente e insatisfactoria, al conferir la competencia en casos de arrendatarios convertidos en precarios a los Juzgados especializados civiles.

Claramente, estas conclusiones refuerzan los objetivos de la investigación, pues el fenecimiento del título en el contrato de arrendamiento, no impide que se tome en cuenta la renta que se había fijado en el contrato de arrendamiento para la fijación de la cuantía, a fin de no afectar la tutela jurisdiccional efectiva de los justiciables, interpretación que no ha realizado el Pleno Jurisdiccional, pues por el contrario solo se ha limitado a eliminar o impedir la competencia del Juez de Paz Letrado, mediante una interpretación errónea al Pleno Casatorio.

Ahora bien, teniendo en cuenta la sub categoría planteada en la investigación sobre el “Principio de celeridad procesal”, Espinal (2019) refiere que teniendo en cuenta la celeridad procesal de los procesos, existe la necesidad procesal que los Juzgado de Paz Letrado conozcan pretensiones de desalojo por precariedad, a fin de garantizar la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales, indicando además que esta última consiste también en acceder a un proceso judicial a fin de que la actividad judicial pueda satisfacer las pretensiones planteadas en un tiempo prudente, a fin de que no se vuelva un proceso lato que inhiba a la sociedad recurrir a ella.

Por otro lado, (Soto-Guevara, 2019) en su investigación expreso también que en el acceso a la justicia como manifestación de la tutela jurisdiccional efectiva, existe incertidumbre respecto a la competencia de los juzgados, considerando dicho autor existe una necesidad urgente sobre los mecanismos existentes para la recuperación de la posesión de los bienes, establecer procesos cuya duración resulten eficaz, pues de lo contrario solo se generaría inseguridad jurídica en el ejercicio del derecho de acción, situación que claramente afecta el derecho a exigir la restitución del bien, generando así, insatisfacción en la administración de justicia; pues como el autor indica “justicia que tarda no es justicia”.

A continuación procederemos a citar las investigaciones llevadas a nivel internacional, las cuales coadyuvaron a los objetivos planteados. Teniendo en cuenta que las categorías propuestas, corresponde citar las investigaciones a fines a ellas.

Sobre la tutela jurisdiccional efectiva, López (2013) en su investigación académica concluye que la tutela jurisdiccional efectiva abarca a otros derechos, formando parte de esta el debido proceso; agregando, que la tutela judicial se da con el acceso a la justicia y tiene como consecuencia el debido proceso; si bien, en nuestro país para la doctrina nacional el debido proceso es parte de la tutela jurisdiccional efectiva, la conclusión del autor relaciona claramente este derecho al acceso de justicia con la tutela jurisdiccional efectiva, tratamiento que se desarrollada en la investigación como el derecho de acción.

En relación a la tesis antes citada, Mendoza (2016) concluyo en su tesis, que en el aparato de justicia no se respeta los derechos humanos, al no cumplirse la tutela judicial efectiva, lo que trae consigo inseguridad jurídica, evidentemente con esta tesis se indica directamente que toda vulneración a la tutela judicial efectiva en el aparato judicial conlleva a vulnerar derechos humanos, situación que indirectamente contrasta la afectación que se ha desarrollado en nuestra investigación.

Por otro lado, es importante para la investigación señalar las teorías existentes, pues como se ha establecido en la introducción, existe vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupación precaria, estrictamente en casos nacidos de un contrato de arrendamiento; siendo así, es de vital importancia tratar las teorías sobre las categorías propuestas en la presente investigación, pues explicarán el fenómeno jurídico ocurrido que pretendemos dar a conocer.

De inicio Faúdez-Ugalde (2019), en su teoría plantea la colisión existente de los derechos fundamentales con el derecho a ser juzgado en plazo razonable en procedimiento tributario; si bien, nuestra tesis respecto al proceso materia de estudio es diferente a la citada por el autor, claramente podemos visualizar que la tutela jurisdiccional efectiva en todos sus ámbitos de acción, al limitarse colisiona con derechos fundamentales, pues en nuestro caso, al desviar la competencia a un juzgado distinto al naturalmente establecido, vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, pues en el proceso de desalojo por

ocupación precaria, para obtener una decisión final puede llegar hasta instancias supremas, resultando engorroso persistir su tramitación.

Ahora, centrándonos al tema materia de investigación Pasco (2019), apoya nuestra tesis planteada, el considera que los Jueces deben rechazar la interpretación propuesta en el Pleno Jurisdiccional, al conllevar a una extinción de la competencia; asimismo, la teoría considera que lo resuelto en el Pleno Jurisdiccional resulta ilegal al contravenir la norma procesal civil en su artículo 6 pues la ley solo puede ser modificada por otra ley, salvo excepciones que no es el caso. Finalmente el autor, indica que existe la posibilidad de interponer procesos de desalojo por ocupante precario ante el Juez de Paz Letrado, siendo determinante que en algún momento haya existido renta entre las partes, con lo que se podrá evaluar si renta establecida en el contrato supera o no las 50 unidades de referencial procesal establecidas; en caso de superarse dicha cuantía, la competencia será de los Juzgados especializados; si no las supera, la competencia será del Juzgado de Paz Letrado.

De lo dicho, compartimos la teoría planteada , en el sentido de apartarse del criterio establecido en Pleno Jurisdiccional; sin embargo, consideramos que su tratamiento no resulta ser tan fácil como lo plantea el autor, dado que los Pleno Jurisdiccional si bien en la actualidad no se le ha dado la fuerza vinculante que merece, claramente advertimos que la emisión de estos se encuentran contemplados en la LOPJ; dicho así, tendría fuerza legal en su aplicación que muchos jueces si habrían valorado. Por otro lado, como expresa el autor, el Pleno Jurisdiccional, ha extinguido de una u otra manera la competencia de los Juzgados de Paz Letrado, tal situación podría ser superable, con el apartamiento de criterio que tengan los jueces en nuestro país, para lo cual solo resultaría el uso de una motivación suficiente en la resoluciones que se expidan en los casos respectivos.

Así también, podemos mencionar otras teorías relevantes que van destinadas a evidenciar nuestra tesis. En este caso, Risco (2016) advierte críticas al supuesto de posesión precaria derivado del contrato de arrendamiento con pedido de restitución, pues en su cita advierte que en el



supuesto antes mencionado debe ser considerado como vencimiento del plazo contractual y no por ocupación precario, pues claramente esta cita advierte que la tramitación en un juzgado de paz letrado con un especializado o mixto, trae consigo que este último la Litis pueda llegar hasta instancias supremas, implicando así un proceso mucho más largo, cuando lo que se busca con este tipo de procesos es la tutela rápida.

Continuando con el desarrollo del marco teórico, habiéndose citado algunas teorías que respaldan la tesis planteada, es importante definir los enfoques conceptuales de la investigación, a fin de tener en cuenta el giro de la investigación; de inicio, como se sabe la tutela jurisdiccional efectiva en nuestra Constitución Política se encuentra contemplada en el artículo 139 inciso 3, como principio y derecho de la función jurisdiccional, en su contenido lo más importante y relevante para el caso es el extremo que indica que ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por ley.

Establecido así, claramente la tutela jurisdiccional efectiva goza automáticamente de rango constitucional, en el cual es mismo Estado tiene como deber garantizar la defensa de este derecho, es importante señalar que su sola vigencia efectiviza muchos derechos procesales en el ámbito jurisdiccional. Por mucho tiempo, la tutela jurisdiccional efectiva era tratada como sinónimo del derecho al debido proceso, sin embargo, en el transcurso de los años, pudo establecerse que la tutela jurisdiccional efectiva resultaba ser el todo del proceso, incluso hasta antes de incoarse el mismo.

Para entender mejor esta figura, es importante tener en cuenta lo que dice Francisco Chamorro en la revista IUS ET VERITAS (2009), pues este considera que la tutela jurisdiccional efectiva es una forma constitucional para proteger los demás derechos fundamentales, claramente relación a la prestación judicial, el define esta última como el derecho que garantiza a las personas cuando tienen un problema jurídico, considera que esta tutela comprende desde el acceso a los tribunales el cual podría ser entendido como derecho de acción, hasta el reconocimiento efectivo de lo resuelto, es decir hasta la ejecución de sentencia. Ahora, si bien considera que la tutela jurisdiccional

efectiva incluye el derecho al debido proceso, al considerarlo como elemento indispensable de la tutela, la divide en el libre acceso al tribunal, prohibición de la indefensión por el derecho a la defensa que es el debido proceso, el derecho a una resolución y el derecho a la efectivización de esa resolución.

Ahora, tratando de conceptualizarla, podríamos decir que la tutela es un derecho claramente intrínseco a la persona, el cual garantiza que su reclamo ante un órgano jurisdiccional se atienda con las garantías mínimas que debe tener un proceso, claramente en busca de satisfacer las pretensiones planteadas.

Solo con el fin de respaldar nuestro concepto, debemos indicar que para la doctrina nacional la tutela jurisdiccional es un derecho genérico que a su vez se disgrega otros derechos específicos, expresamente o implícitamente establecidos; también se considera este derecho como un atributo subjetivo, teniendo de por sí una serie de derechos, que entre ellos destaca el acceso a la justicia, claramente sin que exista algún tipo de obstrucción o se impida o disuada irrazonablemente; y el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales (Vasquez, 2013).

Podemos decir que la tutela es el derecho que todos tenemos a fin de defender otros derechos materiales, claramente el sometimiento a un proceso judicial es un instrumento para alcanzar dicho fin, dicho así su ámbito de aplicación solo resulta ser dentro del proceso judicial (Jordán, 2005).

Teniendo en cuenta ello, debemos resaltar la efectividad que debe gozar la tutela jurisdiccional, pues para este autor, la tutela jurisdiccional debe ser idónea, ya que la tutela hace referencia a una necesidad de que el proceso cumpla las condiciones a fin de que el ordenamiento jurídico de claramente la protección al derecho material (Priori, 2014).

Continuando la conceptualización, habiéndose tratado ya la figura de la tutela jurisdiccional efectiva, debemos mencionar que en la presente investigación el derecho de acción juega un papel importante para su desarrollo, pues este derecho constituye un poder jurídico de acudir al órgano

jurisdiccional a satisfacer su pretensión. Ahora bien, el derecho de acción se ejerce de forma libre e irrestricta, su materialización en el proceso se da a través de la interposición de la demanda.

El reconocido jurista Hinostroza (2011) considera que el derecho de acción en el proceso civil, es el ejercicio sin limitaciones, restricciones, claramente con la salvedad que este ejercicio no derive del incumplimiento de algunos requisitos que contempla el ordenamiento jurídico.

No podemos dejar de lado, a Couture (2010), pues este define la acción como el poder jurídico que goza toda persona de recurrir al órgano jurisdiccional para reclamar la satisfacción su pretensión.

En el derecho comparado, la acción es considerado como una facultad o derecho constitucional, universal y humano, de un sujeto natural o jurídico, con el fin de acceder al órgano jurisdiccional, a fin de que estos provean la petición realizada por las personas quien dicen ser titulares del derecho, es considerado un metaderecho, es decir un derecho que en su ejercicio se encarga de defender otros derechos vulnerados (Montilla, 2008).

Ahora bien, continuando con la conceptualización desarrollaremos la sub categoría propuesta “celeridad procesal”, claramente al proponer la afectación de esta, es importante tener algunos alcances sobre este principio procesal.

De inicio, debemos mencionar esa frase tan mencionada en el ámbito jurídico, la justicia tardía no es justicia, claramente el autor infiere en el sentido de resaltar en los procesos la celeridad procesal (Polanco, 2020).

Ahora, remitiéndonos a la norma procesal pertinente a la investigación, la norma procesal en el artículo V del título preliminar del Código Procesal Civil en su parte pertinente al caso, expresa que la actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de sus plazos establecidos.

Sobre ello, Monroy (1996) expresa que la celeridad procesal está a lo largo del proceso, a fin de evitar dilataciones innecesarias en el proceso, todo esto a

través de mecanismos que ayuden al avance del proceso, siendo necesario la actividad de las partes en el proceso.

Es así, que algunos autores consideran que el proceso debe tener una corta vida, claramente la madurez del proceso debe de llegar rápida y su fin de manera precoz, en la actividad judicial debe responder a un plazo razonable, para ello claramente debemos de tener jueces con una actuación proactiva en busca de órganos de justicia social, para lograr esto se necesita mecanismos que permita el cumplimiento eficiente de sus funciones, sin ello claramente el funcionamiento del Poder Judicial no sería el idóneo para lograr la celeridad del proceso, así como el acceso a la justicia (Callegari, 2011).

Por otro lado, ingresando a la segunda categoría propuesta en nuestra investigación “Desalojo por ocupante precario con título fenecido”, procederemos a conceptualizar algunos ítems, así tenemos claramente que analizar el concepto de posesión.

De inicio, como se sabe existen dos teorías de la posesión, la subjetiva, claramente propuesta por Savigny, aquí posesión tenía dos elementos, el corpus y el animus; y, por otro lado tenemos la teoría objetiva de Ihering afirmaba que para la existencia de la posesión bastaba la relación material entre la cosa y el poseedor, no admitiendo el elemento del animus que proponía Savigny.

Ahora, centrándonos a la definición actual de la posesión, Lopez (2019) considera que la posesión es el poder de hecho que ejerce una persona sobre un bien o derecho, sin importar si este tiene o no animus domini o animus possidendi, la posesión debe de existir fácticamente para considerarla como tal.

Ahora bien, existen clases de posesiones establecidas en el artículo 905 y 911 del Código Civil; Cárdenas (2015) clasifica como posesión legítima, emana de un título válido que otorgue derecho y obligación, por otro lado tenemos la posesión ilegítima claramente la posesión se sustenta en un título nulo, claramente sin observar los requisitos de validez del acto jurídico. En este punto

el autor se detiene a sub dividir la posesión ilegítima, encontrándonos con la posesión ilegítima de mala fe y buena fe, la diferencia sustancial entre ambos según el autor, es que la primera existe conciencia del poseedor que su título es de mala fe, y la segunda, radica en que el poseedor cree que su título es legítimo. Por otro lado, tenemos la figura del poseedor precario concepto que es recogido exactamente del Código Civil, aquel poseedor precario que ejercer la posesión sin título alguno o cuando aquel título en que ostentaba su posesión feneció.

Sobre este último, debe tenerse en cuenta lo contemplado en nuestro Código Civil, el artículo 911 contempla la figura de la posesión precaria como “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.” (2018, p.179).

Sobre ello, debemos resaltar lo mencionado por López, el considera que en la doctrina la posesión por ocupación precaria vendría a ser una posesión ilegítima, puesto que existe una falta de título para detentar la posesión, o porque en caso exista un título legítimo para ostentar la posesión haya terminado, en sumas cuentas expresa que el poseedor se queda sin título alguno (Lopez, 2019).

Según la Corte Suprema de Justicia de la República: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un bien inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo” (2021, p. 26).

Si una persona se encuentra en posesión de un bien originado por un contrato sea arrendamiento, comodato, etcétera, si se declara la ineficacia estructural, claramente por causales de nulidad o anulabilidad, o por ineficacia funcional, está por resolución de contrato o rescisión, el título con el que se poseía fenecce, consecuentemente considera que el ocupante es precario (Consultas.Análisis Jurisprudencial.Reseñas de Jurisprudencia por Área, 2018).

Habiéndose conceptualizado la posesión, es importante ahora tratar la defensa posesoria que se invoca en la presente investigación.

Así, podemos decir que la acción de desalojo es ejercida por toda persona, que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, dirigida contra el poseedor sin título o el que tenía feneció, esta acción es tramitada en la vía del proceso sumario (Consultas.Análisis Jurisprudencial.Reseñas de Jurisprudencia por Área, 2018)

División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (2019), en nuestra legislación, el desalojo tiene diferentes causales, una de ellas la falta de pago de la renta establecida por las partes, el vencimiento del plazo, sea por un acto consensual o por imperio de la ley; y, la ocupación precaria, que es ejercida sin título alguno o cuando el que se tenía feneció.

Para este autor, básicamente solo se discute en el desalojo el derecho pero no del demandante sino el derecho del demandado de poseer el inmueble, pero este indica que su realización se debe ante determinar si el accionante presenta la necesidad de la tutela jurisdiccional, resalta que si la demanda se ampara, el lanzamiento no solo lo enfrenta la demandada sino a todos los que estén a la tutela de este (Castillo).

Ahora, es importante mencionar en este punto la competencia en los procesos de desalojo establecidas en el Código Procesal Civil, nos dice en su artículo 547 entre otras cosas que la cuantía se promueve en base a la renta mensual.

Centrándonos al desalojo por ocupante precario, Mejía (2017) reafirma los conceptos antes desarrollados, pues para él, precario es la persona que no cuenta con un título para su posesión, o que el título que tenía ha fenecido o en todo caso tiene un título pero invalido, es decir con nulidad manifiesta que el Juzgado podría declararlo en el mismo proceso, este concluye que el poseedor precario está ejerciendo una posesión ilegítima.

Este proceso, para Torres (2018) resulta ser un instrumento procesal de tutela de posesión, donde el poseedor mediato demanda que le sea entregado el bien que es ejercido por alguien sin título o cuando este ha fenecido.

La Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio Civil estableció como precedente vinculante los supuestos de posesión precaria; en el caso pertinente, precedente 5.2 determino que con el requerimiento de devolución del bien inmueble se pone en manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato, solo así, se puede asumir que el poseedor se ha constituido en precario.

En este punto, Camargo et al.(2020) comentaron el concepto de precario que estableció la Corte Suprema, posturas a favor o en contra, sobre este último indicar que la equivocación de la Corte Suprema radica en iniciar su análisis a partir del artículo 911 del Código Civil, debiendo antes examinar la figura real del ocupante precario, pues un análisis exegético ocasiona una ceguera a la figura del ocupante precario.

Es importante en este punto desarrollar la figura del contrato de arrendamiento.

El Código Civil en su artículo 1666 define el contrato de arrendamiento de la siguiente manera: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida” (2018, p. 280).

Este contrato tiene ciertas características, es consensual, de prestaciones recíprocas, oneroso, conmutativo, tiene una duración y un efecto obligacional. Los sujetos del contrato asumen la posición jurídica de arrendador y arrendatario. El objeto de la prestación del arrendador es que el se obliga a ceder en uso el bien mueble o inmueble, quedando obligado el arrendatario a devolver el mismo bien; por otro lado el objeto en la prestación del arrendatario es pagar en favor del arrendador la renta que se ha pactado (Gunther et al., 2019).

Para (Muñante), el consentimiento en el contrato es de mucha importancia, indica que al ser un acuerdo de voluntades este debe girar en torno a todos los aspectos que conforma el contrato, no debe ser afectada por algún vicio que lo haga ineficaz. Agrega, que el contrato es de obligatorio cumplimiento en todo lo que se haya expresado en ello, la regulación para estos es todo lo que sea pertinente del Código Civil.

Sobre la duración del contrato de arrendamiento, nuestro Código Civil en su artículo 1699 establece que: “El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas” (2018, p. 285).

Para un mejor entender sobre dicho artículo Pasco (2019), expresa entre otras cosas que este artículo podría entenderse que una vez que vence el plazo de arrendamiento se debe restituir el bien sin requerimiento del arrendador; sin embargo, agrega que la norma citada, solo expresa que el vencimiento del plazo solo concluye el contrato de duración determinada, más no el vencimiento del contrato; es decir subsiste la relación jurídica de arrendamiento, pero ya no por un plazo determinado, concluyendo que el vencimiento del plazo no extingue de manera total la relación de la partes, sino todo lo concerniente al plazo.

Que entendemos por restitución, según Torres (2018) el Pleno Casatorio ha dejado sentado que este término debe entenderse en su sentido amplio, es decir como la entrega de la posesión claramente a la persona quien ostenta el derecho de poseer.

Finalmente, es menester indicar que años después de la emisión del Pleno Casatorio, se emitió el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2017), realizado los días 3 y 4 de noviembre en la ciudad de Chiclayo – Lambayeque, el consigno como tema 1 lo siguiente: Proceso de desalojo consecuencias del envío de la Carta Notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido, formulándose como pregunta a debatir, si el arrendador habría quedado impedido de accionar desalojo por vencimiento de contrato cuando exista requerimiento de restitución



(carta notarial), o tiene la facultad que lo haga valer también por la causal de ocupación precaria. Después de dicho debate, el Pleno concluyó que los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo cuando haya existido requerimiento de restitución del bien, debido a que el poseedor ya se habría convertido en precario según el Pleno casatorio, siendo competente el Juez especializado.

De lo expuesto, es importante tener en cuenta por qué vulnera este precedente a la figura de la tutela jurisdiccional efectiva; para ello debemos de citar que la razón de ser de estos Plenos Jurisdiccionales; así, debemos mencionar que la LOPJ en su artículo 116 establece: “Los integrantes de las Salas Especializadas, pueden reunirse en plenos jurisdiccional nacionales, regionales o distritales a fin de concordar jurisprudencia de su especialidad, a instancia de los órgano de apoyo del Poder Judicial.” (1993, p. 57). Siendo así, al derivar la realización de los plenos jurisdiccionales de una Ley tendría fuerza vinculante.

Sin embargo, existen autores que critican la realización de estos plenos, indicando que no se realizan con la mayoría de los votos, no se selecciona temas relevantes sino temas que no amerita discusión, asimismo indica que su realización, implica un voluminoso material de lectura, lo que impide que los jueces participantes estén debidamente informador del tema que se va debatir; agregando, que se han dado casos que lo Plenos se adopta una idea y en casación se emite otro criterio (Abanto, 2013).

Ahora, adentrándonos a lo concordado por el Pleno Jurisdiccional antes mencionado, existen claramente controversias que surgieron después de su emisión, entre ellas, Pasco (2019) quien considera que la pregunta planteada por el Pleno Nacional, lo magistrados respondieron cuestiones que no tenía relación con el tema, al considerar que el inquilino convertido en poseedor precario, solo puede ser competente para el proceso de desalojo por ocupante precario el Juez especializado y nunca el juez de paz letrado, considerando que dicha respuesta no era el objeto de discusión.

Agrega, Pretel (2020) que el Pleno Jurisdiccional tiene errores en el fondo como en la forma, refiriéndose sobre el primero que el arrendatario si queda constituido como precario no impide que pueda demandar desalojo por vencimiento de contrato, respecto a la segunda, el error de la forma parte en considerar que el precario sobrevenido del contrato de arrendamiento no tiene cuantía.

### **III.METODOLOGÍA**

En esta parte de la investigación, se abordó la metodología de investigación propuesta, cuyo enfoque teniendo en cuenta la naturaleza de estudio fue cualitativa. Ahora, esta metodología como expresa Vargas (2011) los métodos, observables, técnicas, estrategias e instrumentos concretos se encuentran en lógica de observar necesariamente de manera subjetiva algún aspecto de la realidad. La unidad de análisis fundamental es la característica.

Es menester indicar, que en el desarrollo de investigación, la pretensión no es realizar una cuantificación respecto a los resultados que se obtuvieron, ni centrar el objeto de estudio en valoraciones estadísticas con valores numéricos o porcentuales, pues como se ha desarrollado en los capítulos anteriores, lo que se pretende es analizar las implicancias, o consecuencias, de una problemática que no requieren ser medidos sino analizados.

En el enfoque cualitativo como lo dice Hernández (2006) se utiliza la recolección de datos pero sin medición numérica para afinar o descubrir las preguntas de investigación en el proceso de interpretación.

Este estudio nace de un paradigma socio-critico, tiene como objetivo transformar dar respuesta a los problemas que se presenta en la comunidad jurídica, con la participación de especialistas en la materia. Así, debemos advertir que el objetivo es analizar la afectación de la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido, desde la interpretación errónea que ha realizado el Pleno Jurisdiccional a los precedentes vinculantes emitidos por el Pleno Casatorio, cuyo análisis plenario ha causado graves problemas interpretativo a la comunidad jurídica y ha venido afectando el ámbito jurisdiccional; por lo que su estudio radica en un método inductivo.

#### **3.1 Tipo y diseño de investigación**

Por un lado, la presente investigación académica es básica, pues su orientación es la búsqueda de nuevos conocimientos sin tener una finalidad

práctica específica e inmediata. Esta busca principios y leyes científicas, pudiendo organizar una teoría científica (Mejía et al., 2018).

Es decir, la investigación persigue un incremento del conocimiento científico, tiene como característica por que se origina en un marco teórico y permanece en él, pues con el estudio de la información que de ha adquirido, no solo se obtiene un incremento del conocimiento sino una mejora del mismo.

El diseño de investigación que se aplicó, es el interpretativo basado en la teoría fundamentada, con este tipo de diseño se procedio a realizar analisis e interpretación de los argumentos expresados por los magistrados y personal jurisdiccional sobre la vulneración que existe a la figura de la tutela jurisdiccional efectiva en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento).

Así tambien, teniendo en cuenta el fenomeno social que trae consigo los precedentes establecidos en este Pleno Juridiccional derivados del IV Pleno Catorio, lo que se busco es generar teorías que expliquen este fenomino social en la comunidad jurídica, teniendo en cuenta los datos que se recogieron de los entrevistados.

### 3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.

Sobre este punto, es importante plasmarlo mediante la siguiente estructura:

**Tabla N° 01: Cuadro de categorización**

<b>MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN</b>	
La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.	
<b>Categoría</b>	<b>Subcategorías</b>
Tutela jurisdiccional efectiva	Derecho de acción
	Principio de celeridad procesal
Desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento	Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal civil 2017
	Competencia de los Juzgados de Paz Letrado

### **3.3 Escenario de estudio**

Este punto se tomó en cuenta el Juzgado de Paz Letrado de Chíncha, Juzgado Civil de Chíncha y Pisco y la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chíncha, específicamente a los Jueces, secretario y asistentes especialistas en materia civil y procesal civil, quienes con su experiencia y práctica en los temas relacionados con la tesis, coadyuvaron a la presente investigación, claramente respondiendo las preguntas formuladas en la entrevista que se les realizaron.

Es importante mencionar que el campo de estudio se eligió debido a que en la ciudad de Chíncha, existen muchos conflictos generados entre particulares, el cual generan demasiadas demandas en la Corte Superior de Justicia de Ica-Sede Chíncha; ahora bien, la delimitación realizada entre los Juzgados de Paz Letrado, Juzgados Civiles y la Sala Civil es debido al conflicto competencia que se ha desarrollado en la investigación, en este punto, se resalta la implicancia directa que existe entre el Juzgado de Paz Letrado con el Juzgado Especializado, incluyendo la Sala Civil de Chíncha debido a la función revisora que estos tienen en el proceso de desalojo por ocupante precario cuando se interpone ante un Juzgado Civil, cuya decisión de vista, puede ser objeto de casación, la cual guarda relación con una de las subcategorías que se propuso en la investigación.

### **3.4 Participantes**

Debido a la especialidad en la materia investigada, su experiencia y la práctica procesal que los participantes tienen, ayudaron al logro de los objetivos de la investigación, más aún, si los problemas investigados se suscitan en ámbitos de su competencia.

Es importante señalar, que los Jueces seleccionados son pertinentes para la investigación debido a que son estos los que ponen fin al conflicto competencial que existe respecto al desalojo por ocupante precario con título fenecido, específicamente en casos de contratos de arrendamiento con existencia de requerimiento de restitución del bien. (3 jueces entrevistados)

Por otro lado, los secretarios y asistentes seleccionados, debido a que son operadores de justicia y a la vez abogados, conocen de manera directa los conflictos suscitados en este tipo de procesos. (5 trabajadores jurisdiccionales)

**Tabla N° 02: Entrevistados**

<b>N°</b>	<b>PARTICIPANTE</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDO</b>	<b>CARGO</b>
1	Abogado	Julio César Leyva Pérez	Juez Superior Titular de Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha
2	Abogado	Rey Jesús García Carrizales	Juez Titular del Juzgado Civil de Chincha
3	Abogado	Héctor Hilario Briceño Donayre	Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Chincha
4	Abogado	Angélica Lertzundi Quispe	Asistente de Juez de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha
5	Abogado	Martín Guillermo Villavicencio Salvador	Asistente de Juez de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha
6	Abogado	Geanpierre Gaspar Yataco Sánchez	Asistente de Juez de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha
7	Abogado	Carmen Aurora Navarro Santiago	Secretaria del Primer Juzgado de Paz Letrado de Chincha
8	Abogado	Víctor Howard Uscata Rivas	Secretario del Juzgado Civil de Chincha

Los documentos analizados para la investigación con los siguientes:

**Tabla N° 03: Documentos**

<b>N°</b>	<b>TIPO DE DOCUMENTO</b>	<b>EXPEDIENTE</b>
1	Casación de la Corte Suprema de Justicia de la República	IV Pleno Casatorio Civil
2	Casación de la Corte Suprema de Justicia de la República	Casación N° 4628-2013-Arequipa
3	Comisión de Actos Preparatorios del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil - 2010	Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2010

### **3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos:**

Sobre este punto, se utilizó como técnica la entrevista y el análisis documental, claramente con una Guía de entrevista y la Guía de análisis documental.

Es importante saber, la utilidad de la entrevista cualitativa en la presente investigación, se define como una reunión para dialogar e intercambiar entre una persona y otra u otras. Indica que pueden ser parejas o un grupo pequeño, como por ejemplo una familia. Agrega, que la investigación cualitativa, el inicio de las preguntas son abierta y de tipo “piloto”, y van estructurándose a avanza el trabajo de campo. Aquí el que realiza la investigación es el que conduce la entrevista (Hernández, 2014).

En la presente investigación, las preguntas fueron abiertas, se formuló 10 preguntas a los participantes antes mencionados, claramente estas formuladas en base a los objetivos planteados en la investigación, esto es, al objetivo general y los dos específicos planteados.

Por otro lado, también se utilizó la Guía de Análisis Documental, cuyos datos fueron analizados, interpretados y resumidos, los cuales aportaron a los objetivos de la investigación, en la guía de análisis de fuente documental se analizó el IV Pleno Casatorio Civil, estrictamente el precedente vinculante 5.2; así también, el Primer precedente establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2010, en el extremo que se debatió si con la invitación a conciliar se constituye el arrendatario en precario; finalmente, se analizó en contraste a estos dos documentos, la Casación N° 4628-2013-Arequipa, en la cual se generó controversia respecto a la constitución de ocupante precario en los casos de desalojo derivados de un contrato de arrendamiento.

### **3.6 Procedimientos**

Atendiendo al Estado de Emergencia Sanitaria que vive nuestro país y el mundo, mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM nuestro Gobierno dictó medidas de inmovilización a fin de combatir la pandemia por la Covid-19; es así que la investigación tomó un rumbo tecnológico para la recolección de antecedentes de investigación, como para la aplicación de recolección de datos para el análisis, para la aplicación del instrumento (entrevista) a los servidores y funcionarios públicos, las consultas académicas a los especialistas de la materia fueron realizadas de manera digital, a fin de seguir las medidas sanitarias del Gobierno.

Respecto al análisis documental Al mismo tiempo, se procedió al análisis documental aplicado a precedentes jurisprudenciales de la Corte Suprema, que ayudaron a entender el sentido exacto del desalojo por ocupante precario, trayendo consigo un apoyo al objetivo de la investigación; así también, dicho análisis documental se realizó a precedentes establecidos en Plenos Jurisdiccionales. Siguiendo con los procedimientos se aplicó la guía de entrevista y procesaron los resultados, para luego realizar la discusión, y como último analizar y llegar a las conclusiones, para posteriormente finalizar con las recomendaciones a las que se arribó con la investigación.



### 3.7 Rigor Científico

La investigación conto con dos instrumentos, la guía de entrevista y la guía de análisis documental, los cuales fueron validados por el juicio de expertos, 3 especialistas en materia civil y procesal civil, y 1 metodólogo, quienes demostraron la rigurosidad, coherencia, objetividad, actualidad y pertinencia de los instrumentos.

**Tabla N° 04: Validadores de instrumentos (Guía de entrevista)**

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE GUIA DE ENTREVISTA</b>			
<b>N°</b>	<b>EXPERTOS</b>	<b>CARGO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>1</b>	Alejandro José Paucar Félix Doctor en Derecho	Docente de derecho en la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica	95%
<b>2</b>	Reimy Zegarra Castañeda Magister	Docente de la Universidad Tecnológica del Perú	95%
<b>3</b>	Luis Jacobo Jacobo Abogado Especialista en Derecho Procesal Civil	Relator de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha	90%
<b>4</b>	Gisella Eneida Herencia Bernaola Abogado Especialista en Derecho Civil	Abogada de la Sub Gerencia de Recursos Humanos de la Municipalidad Provincial de Chincha	90%

**Tabla N° 05: Validadores de instrumentos (Guía de análisis documental)**

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE GUIA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL</b>			
<b>N°</b>	<b>EXPERTOS</b>	<b>CARGO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>1</b>	Alejandro José Paucar Félix Doctor en Derecho	Docente de derecho en la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica	95%
<b>2</b>	Reimy Zegarra Castañeda Magister	Docente de la Universidad Tecnológica del Perú	95%
<b>3</b>	Luis Jacobo Jacobo Abogado Especialista en Derecho Procesal Civil	Relator de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha	90%
<b>4</b>	Gisella Eneida Herencia Bernaola Abogado Especialista en Derecho Civil	Abogada de la Sub Gerencia de Recursos Humanos de la Municipalidad Provincial de Chincha	90%

### **3.8 Método de análisis de información**

En este punto, la investigación académica se ubica en un paradigma cualitativo y documental, su método de análisis de información fue el hermenéutico, mediante este se analizó, se agrupo las ideas y la sistematización de la información que se recolecto de los instrumentos, realizando la discriminación de las fuentes de información para corroborar los objetivos que se plantearon, enfocado a la realidad problemática y brindado recomendaciones en base a un contenido general para convertirlo en un conocimiento más profundo.

### **3.9 Aspectos éticos**

Para la realización de esta investigación académica, se tomó los valores y ética profesional, siguiendo cada uno de los lineamientos establecidos por la Universidad César Vallejo para la elaboración y entrega de la tesis, se citó la fuente de información, distinguiendo y honrando los derechos de autor, según se establece en el Decreto Legislativo N° 822 (1996), también se hizo uso de las normas APA (American Psychological Association) 7ma edición 2019; y, el cumplimiento anti plagio de la plataforma Turnitin (2017) que exige esta casa de estudios.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 4.1 Resultados

En este punto, se llevó a cabo la transcripción y descripción del resultado y discusión, que fueron obtenidos de los instrumentos de recolección de dato: La Guía de entrevista realizada a los Jueces, secretarios y asistentes jurisdiccionales especialistas en derecho civil y procesal civil; además, las guías de análisis documental extraído de los Plenos Casatorios, Plenos Jurisdiccionales y casaciones emitido por la Corte Suprema.

Resultados generados respecto al objetivo general: Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

Leyva, Villavicencio, Navarro y Lertzundi (2021), expresaron que existe vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por precariedad devenida de título fenecido, indicando que la posibilidad de recurrir ante un Juzgado especializado, una Sala Superior y ante una instancia Suprema dilataría considerablemente la ejecución de una decisión final, poniendo un obstáculo al usuario de justicia de acceder a un proceso rápido y célere para la solución de sus conflictos. García (2021), desde otra perspectiva, se indica que si bien no constituye afectación a la tutela jurisdiccional efectiva, sí afecta seriamente la celeridad procesal en perjuicio de los justiciables en casos de desalojo, pues resulta innecesario que abrir la posibilidad que ante una sentencia favorable se pueda interponer recurso de casación. Uscata (2021), considera que si bien no hay afectación por cuando no se niega al ciudadano acceder al órgano jurisdiccional, indica que existe diferencia en cuanto a la vía procedimental sumarísima que se sigue en el Juzgado de Paz Letrado y el Juzgado Especializado. Briceño y Yataco (2021), indican que no existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva, pues la demanda puede ser admitida y atendida por el órgano jurisdiccional.

Leyva, García, Villavicencio, Navarro, Briceño, Yataco y Lertzundi (2021), consideran que la principal diferencia está en que el desalojo por vencimiento

de contrato se interpone contra el arrendatario que incumple la merced conductiva, por la cuantía se interpone ante un Juzgado de Paz Letrado, en cambio el desalojo por ocupante precario se interpone contra aquel que no tiene título o el que tenía a fenecido y esta se interpone ante un Juzgado Especializado Civil; otra diferencia existente es que la causa en una de ellas puede concluir ante la Corte Suprema. Uscata (2021), considera que la diferencia es solo el título posesorio, mientras que el proceso de desalojo por vencimiento de contrato se discute la restitución del bien por fenecimiento del título posesorio.

Rey, Leyva y Villavicencio (2021), establecen que para alcanzar una tutela más célere, la competencia más adecuada, sería el Juzgados de Paz Letrado; advirtiendo que se estaría limitando el ejercicio del derecho del arrendador. Uscata (2021), considera que el Juzgado Civil no es el competente para conocer la restitución del bien, por cuanto de conformidad con el artículo 547 el Juzgado de Paz Letrado es el competente cuando hubo renta y si esta no supera las 50 URP es el Juzgado Civil. Navarro (2021), considera que se cumple la tutela jurisdiccional efectiva, pero el problema sería si esta tutela jurisdiccional sea oportuna, rápida, eficaz, cumpla con los requisitos de economía y celeridad procesal. Yataco (2021), por otro lado considera si la pretensión del accionante debe ser atendida de manera más célere y eficiente conforme a derecho, el Juzgado especializado no debe ser el único órgano jurisdiccional único. Briceño (2021), considera que el Juzgado Especializado dota de mayores garantías al proceso, ya que puede conocer procesos complejos.

Lerzundi, Villavicencio, Uscata y Navarro (2021), consideran que si se puede tomar en cuenta la renta, conforme a lo que establece en artículo 547 del Código Procesal Civil, pues así se aseguraría el principio de economía y celeridad procesal. Yataco, Briceño y Leyva, expresan que la situación que define la precariedad en base a lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017 es el requerimiento de restitución, por lo que la renta establecida deja de ser determinante. García (2021) considera que

no debería existir cuantía de lo que fue la merced conductiva al margen si se convirtió en precario o no.

Resultados generados respecto al objetivo específico 1: Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017.

Leyva, Navarro, Villavicencio y Lerzundi (2021), consideran que sí se limita la acción, al establecer el Pleno que los Juzgados de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer el proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido, desconociendo la cuantía existente. García (2021), por otro lado, plantea que la limitación al ejercicio del derecho de acción no se genera por lo establecido en el Pleno Jurisdiccional, sino por las normas que establecen la competencia. Uscata (2012), por otro lado, considera que no existe limitación del derecho de acción por la sencilla razón que el Pleno Jurisdiccional no ejercer una función jurisdiccional. Briceño y Yataco (2021), expresan que no existe limitación pues en el Pleno se estableció que se deviene en precario cuando existe pedido de restitución, además, que no existe rechazo de demanda sino que se remita al Juez competente.

Leyva, Lerzundi, Villavicencio, Navarro, Yataco y Uscata (2021), expresan que la interpretación que le ha dado el Pleno Jurisdiccional al IV Pleno Casatorio, no es la correcta, pues le resta competencia a los Juzgados de Paz Letrado para conocer estos procesos, ocasionando una pérdida de tiempo y dinero pues estas cosas pueden llegar a instancias supremas; agregando, que debe acudir a un órgano jurisdiccional que mejor les beneficie, debiendo considerar el monto de pago del contrato de arrendamiento para fijar la competencia, justificando así la cuantía. García (2021), indica que la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional poco o nada importara sobre el precedente vinculante IV Pleno Casatorio Civil 2017 si el arrendador envía el requerimiento de restitución del bien, por lo que no significa que se extinga la competencia, sino que dichos órganos no tienen competencia. Briceño (2021), considera que la pregunta es compleja a nivel jurisprudencial.

Leyva (2021), considera que la naturaleza de ser de los Plenos Jurisdiccionales Civil es que los acuerdos adoptados tengan fuerza vinculante, esto para otorgar seguridad jurídica y predictibilidad en las decisiones judiciales. Yataco (2021), expresa que en definitiva no se puede negar que los plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante, pero estos no podrán contravenir lo establecido por ley. Uscata, Navarro, Villavicencio, Lertzundi y Briceño (2021), advierten que en atención al artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, tiene carácter vinculante de obligatorio cumplimiento de la doctrina jurisprudencial solo emana de ejecutorias expedidas por la Corte Suprema, siendo en esencia meros foros que proporcionan la discusión y debates de los principales problemas relacionados al ejercicio de la función jurisdiccional. García (2021), por otro lado, considera que si bien no tiene carácter vinculante, no significa que no puedan ser tomados en cuenta al momento de decidir una causa específica.

Resultados generados respecto al objetivo específico 2: Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado establecido en el Pleno Nacional CIVIL 2017.

Leyva, Yataco, García, Lertzundi, Villavicencio, Navarro y Uscata (2021), consideran que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario por título fenecido en los Juzgados especializado, si se vulnera el principio de celeridad procesal, pues la iter procesal podría llegar en Casación a la Corte Suprema, indicando que incluso se afecta el debido proceso. Briceño (2021), expresa que si bien implica proceso más largo; sin embargo, los precedentes establecidos en el IV Pleno Casatorio harán que dicho proceso sea célere.

Leyva, Navarro, Villavicencio, Lertzundi, García, Yataco, Briceño y Uscata (2021), consideran que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido ante un Juzgado de Paz Letrado se optimiza en su tramitación, pues solo culminaría en el Juzgado Civil, indicando que tendría una inmediata ejecución de sentencia si se habla de temporalidad.

Leyva, García, Villavicencio, Lertzundi, Yataco, Navarro y Uscata (2021), indican que la diferencia procesal de la tramitación del proceso de desalojo por

ocúpate precario por título fenecido, ante el Juzgado de Paz Letrado y EL Juzgado especializado, radica en la duración del trámite entre ambas competencias debido a los recursos ordinarios y extraordinarios que se puede interponer en cada una de ellas, indicando también que la diferencia que existe es la cuantía establecida en el artículo 547 del Código Procesal Civil. Briceño (2021), solo menciona que los jueces de paz letrados no son competente para conocer desalojo por ocupante precario.

## **4.2 Discusión**

Discusión sobre el objetivo general: Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

Leyva (2021), desde su perspectiva menciona que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva, pues se pone un obstáculo al usuario para acceder un trámite rápido y célere que solucione sus conflictos; indica además que la diferencia entre el desalojo por ocupante precario y el vencimiento de contrato, radica en la cuantía existente en uno y otro, considerando que al convertirse el arrendador en precario, el arrendatario ha quedado limitado en el ejercicio de su derecho pues ya no podrá acudir a un Juzgado de Paz Letrado.

De los resultados obtenidos, el desarrollo de la investigación y el análisis documental, se puede decir que la tramitación de los procesos de desalojo por precariedad devenida de un título fenecido (ex arrendamiento) ante un Juzgado especializado como ha establecido en Pleno Jurisdiccional, causa vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva, pues la restitución que busca el arrendatario sobre su bien en un proceso sumario, tiene como fin la restitución pronta del bien cedido mediante una mediación posesoria primigenia, para la cual se ha demostrado que no resulta suficiente que el justiciable tenga acceso a un órgano jurisdiccional; sino que este ejercicio de la acción sea la más idónea para la defensa de sus derechos, a fin de garantizar la tutela jurisdiccional efectiva.



Resultado que arribamos y que es respaldado, por Villavicencio (2021), quien considera que la sola interposición de la demanda ante un Juzgado especializado en este tipo de casos, genera la posibilidad de que este proceso pueda conocer instancias supremas, lo cual no garantiza la efectividad de la pretensión, lo que si se lograría si la causa la conociera un Juzgado de Paz Letrado.

Situación, que toma fuerza de la conclusión del análisis documental que fue sometido el IV Pleno Casatorio Civil, en donde concluimos que en los precedentes fijados por la Corte Suprema no se analiza la competencia de los procesos de desalojo como lo ha interpretado erróneamente el Pleno Jurisdiccional, error que vulnera la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador al determinarse que en los casos de desalojo por ocupación precaria con título fenecido tenga que necesariamente interponerse la demanda ante un Juez especializado; pues como ya se ha mencionado, este Pleno casatorio reconoce la existencia de mediación posesoria, es decir la existencia de un contrato de arrendamiento primigenio, donde claramente podría tomarse la renta o ex renta para fijarse la cuantía y así interponerse la demanda ante un Juzgado de Paz Letrado, evitando con esto que el proceso llegue a instancias supremas de manera innecesaria, salvaguardando la tutela jurisdiccional efectiva.

Discusión sobre el objetivo específico 1: Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido por el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, en casos de requerimiento de restitución.

Villavicencio (2021), desde su visión, considera que se restringe la posibilidad del actor que en base a la cuantía de la renta, pueda acudir a un Juez de su competencia, pues el requerimiento notarial no varía sustancialmente el fondo de la pretensión que radica en la restitución del bien inmueble, por lo que debió queda facultado el arrendatario a acudir al órgano jurisdiccional que mejor garantice su derecho; si bien, no reconoce que el Pleno Jurisdiccional tenga fuerza vinculante; sin embargo, reconoce que este Pleno limita el derecho de acción del demandante.

Ante ello podemos decir, que efectivamente el derecho de acción no solo es la capacidad de acudir a un órgano jurisdiccional, sino, que este ejercicio encuentre tutela; ante ello, como menciona el entrevistado, la existencia o no del requerimiento notarial no varía sustancialmente la pretensión, pues aquí el demandante quedaría facultado a acudir al órgano competente que lo beneficie, contrario a lo establecido por el Pleno jurisdiccional. Claramente, el entrevistado trae a la luz, los supuestos de precario establecidos en el IV Pleno Casatorio Civil, indicando que no surte efectos directos en la competencia como lo ha determinado, pues su tratamiento doctrinario solo conceptualiza el concepto de precario; es así, que dicho precedente limita el ejercicio del derecho de acción ante la incorrecta interpretación realiza por los Jueces Superiores en aquel pleno, creando insatisfacción en los justiciables en la tramitación de este tipo de procesos.

Situación, que toma fuerza con el análisis documental realizado al Pleno Jurisdiccional Civil 2010, en donde se advierte que si bien los contratos de arrendamiento tienen una fecha de vencimiento, esto se convierten a plazo indeterminado por imperio de la ley, tomando como referencia la renta establecida en el primer acto consensual; situación que no es ajena cuando exista requerimiento de restitución del bien, pues si bien fenece el contrato, eso no quiere decir que la mediación posesoria no haya existido, pues el Pleno claramente hace diferencia entre “sin título” y “título fenecido”; por lo cual, el demandante podría acudir al órgano jurisdiccional que lo beneficie, tomando en cuenta la ex renta del título fenecido; todo esto, con el fin de evitar que el proceso no se convierta en una pérdida de tiempo para los justiciables.

Leyva (2021) refuerza este análisis, indicando que considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario por título fenecido ante un Juzgado especializado, no solo limita el derecho de acción, sino que a su criterio, es una pérdida de tiempo y dinero que este proceso sea conocido en instancias Supremas.

Discusión sobre el objetivo específico 2: Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado establecido en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2017.

Lerzundi (2021), desde su óptica, considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocúpate precario por título fenecido en los Juzgados Especializados afecta el principio de celeridad procesal, pues hace transcurrir al demandante a dos instancias, Juzgado, Sala y a la Corte Suprema; contrariamente a la competencia de estos procesos en el Juzgado especializado, pues se garantiza la doble instancia y resulta un proceso más óptimo para la solución de sus conflictos.

Sobre ello, consideramos que efectivamente la extinción de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado por lo establecido en el Pleno Jurisdiccional, afecta gravemente el principio de celeridad procesal; pues atendiendo, que ya de por sí el Poder Judicial tiene una sobrecarga laboral que ocasiona que un proceso dure más de lo normal; agregado a ello, se afecta aún más este principio procesal, al condenar al justiciable a acudir a un órgano jurisdiccional que si bien atenderá su pretensión, la solución de esta puede tardar muchos años cuando lo que en resumidas cuentas lo que se busca con el proceso de desalojo es una restitución inmediata.

A mayor abundamiento, es importante tener en cuenta la conclusión arribada del análisis documental realizado a la Casación N° 4628-2013-Arequipa, donde se logra advertir, que la emisión de este Pleno Jurisdiccional ha causado grandes controversias en la tramitación de los procesos de desalojo, pues como se puede apreciar en el caso citado la Corte Suprema considera que la invitación a conciliar genera precaria; dicho así, tendría que también estos casos interponerse la demanda ante los Juzgados especializados, situación que solo generaría incremento innecesario de la carga procesal en los juzgados, y someter al demandante a procesos engorrosos innecesariamente, lo que genera grave afectación al principio de celeridad procesal como ocurre en la investigación académica que hemos realizado.

Como también lo hace conocer Villavicencio (2021), que indica que al ser estos procesos sumarios, la diferencia estriba en los alcances de la pluralidad de instancias, pues al tramitar este tipo de procesos ante un Juzgado de Paz Letrado finiquita ante un Juzgado especializado, lo que se vería afectado dicho principio si dicha competencia se desvía a un especializado y pueda conocer instancias supremas.

## V. CONCLUSIONES

Primero: Se concluyó la afectación a la tutela jurisdiccional efectiva en los casos de desalojo por precariedad devenida de un título fenecido, desde la emisión de los precedentes establecidos en el Pleno Jurisdiccional, al quedar impedidos los Jueces de Paz Letrado al conocimiento de esta causa, generando el sometimiento a procesos engorrosos que no generarían la restitución rápida que se busca con este tipo de procesos, si se tramita en un Juzgado especializado.

Segundo: En cuanto a la vulneración a la tutela jurisdiccional que gozan todas las personas, del contenido doctrinario, jurisprudencial y del análisis de los datos recabados en la investigación, ha quedado establecido que incoar un proceso de desalojo por ocupante precario derivado de un título fenecido ante la competencia de un Juez Especializado, traer consigo dicho proceso pueda conocer instancias supremas, mediante el recurso de casación, lo que genera que dicho proceso de carácter sumario pueda tardar mucho tiempo para lograr una sentencia definitiva que tutele el derecho vulnerado; por lo cual, sería idóneo que esta sea conocida por un Juez de Paz Letrado.

Tercero: Ahora, entrando al tema específico, debemos mencionar que la investigación ha logrado determinar que existe limitación del derecho de acción en los procesos de desalojo por ocupante precario por título fenecido, a raíz de los precedentes establecidos en el Pleno Jurisdiccional; claramente la limitación en su ejercicio radica no solo es el derecho de acudir a un órgano jurisdiccional sino en el poder jurídico de todo justiciable goza como fin la búsqueda de una tutela efectiva; situación encuentra límites al establecerse precedentes que desvían la competencia natural a un órgano especializado que solo genera una solución tardía de la Litis.

Cuarto: Asimismo, en la investigación se ha concluido que se afecta gravemente el principio de la celeridad procesal que debe gozar todo proceso judicial, pues el contenido del Pleno Jurisdiccional en su búsqueda de concordar la jurisprudencia, ha generado que en la práctica procesal la competencia de los Juzgados especializados, no sean los más idóneos para la

solución de desalojo por ocupante precario con título fenecido, pues en dicha competencia se pueden presentar dilaciones injustificadas que pueden atentar una pronta tutela de los arrendadores en búsqueda de la restitución del bien que ha cedido en arrendamiento.

Quinto: Finalmente, ha quedado establecido que en los casos de desalojo por ocupante precario, existe la conjunción “o” entre el supuesto “sin título”, y “título fenecido”, reconociendo así la legislación la existencia previa de un título antes de la constitución de precario, que claramente sirve para determinar la cuantía en base a la renta o ex – renta.

## VI. RECOMENDACIONES

Primero: En la búsqueda de la tutela jurisdiccional efectiva a favor del arrendatario y ante esta controversia que se ha generado en el supuesto de ocupante precario en casos que el arrendador requiere la restitución del bien, se recomienda a fin de una solución inmediata que en los casos de mediación posesoria derivada mediante un contrato de arrendamiento, que en la práctica los abogados recomienden a su clientes, cuando pretendan la restitución de su bien, no cursar carta notarial al arrendatario para dicha restitución; sino, que solo acudir al órgano jurisdiccional para accionar demanda de desalojo por vencimiento de contrato, cuya competencia girara en torno a la cuantía que se establezca, teniendo la posibilidad que el proceso pueda interponerse ante un Juzgado de Paz Letrado, que traerá consigo un proceso más célere.

Segundo: Teniendo en cuenta los conflicto competenciales generados por los precedentes del Pleno Jurisdiccional, debe considerarse que en la interposición de la demanda de desalojo por ocupación precaria por título fenecido (contrato de arrendamiento), el accionante pueda justificar la competencia del Juzgado de Paz Letrado, teniendo en cuenta la ex renta del contrato de arrendamiento que originó la mediación posesoria, bajo en análisis doctrinario de la figura de precario que estableció el Pleno Casatorio y analizando que la precariedad en el caso concreto, no se dio por carencia o inexistencia del título, sino por fenecimiento del mismo, diferenciación que si bien ambas generan precariedad, claramente uno de esto supuestos reconoce la existencia de un título pero ya fenecido, que podría sugerirse al Juez tome en cuenta para determinar la cuantía, al ser esta última referencial.

Tercero: A fin de superar vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva ante este conflicto competencial que se genera por el Pleno Jurisdiccional, se recomienda que los Jueces de Paz Letrado ante una interposición de demanda de desalojo por ocupante precario por título fenecido (contrato de arrendamiento) ante su competencia, pueda calificar y admitir la demanda, apartándose de este precedente establecido por el Pleno con una debida motivación en su calificación, debiendo indicarse que incluso los jueces pueden

apartarse de la doctrina jurisprudencial vinculante emitida por la Corte Suprema, claramente con una suficiente motivación en su resolución, facultad establecida en la parte pertinente del artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Cuarto: A fin de subsanar las interpretaciones erróneas sobre la competencia en los casos de desalojo por ocupación precaria por título fenecido (contrato de arrendamiento) como lo ha sucedido con el precedente del Pleno Jurisdiccional, se recomienda a la instancia suprema que eventualmente en los próximos Plenos Casatorios que se emitan, puedan usar la técnica del “*overruling*” a fin de cambiar un precedente vinculante por uno nuevo, cuyo objetivo será que el precedente establecido en el punto 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, pueda aclarar es aspecto competencial en los casos de desalojo por precariedad, cuando se hayan generado a causa de una solicitud de restitución del bien inmueble (Carta Notarial).



## REFERENCIAS

Abanto, J. (2013). El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario. *Gaceta Civil & Procesal Civi, I*, 429-450. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp-content/uploads/sites/125/2017/11/Jaime-David-Abanto-Torres.pdf>

Alberto Camargo & María Valdivia. (2020). LA PRECARIEDAD DE LA POSESIÓN PRECARIA EN EL PERÚ LA DESNATURALIZACIÓN DEL CONCEPTO DE PRECARIO EN EL CASO PERUANO. *Revista Postgrado*, 6(1), 33 - 39. doi:10.26696/sci.epg.0111

Batista, R. H. (2006). *Metodología de la invesstigación*. Mc Graw Hill.

Callegari, J. A. (2011). CELERIDAD PROCESAL Y RAZONABLE DURACIÓN DEL PROCESO. *Revista Derecho y Ciencias Sociales*, I(5), 114-129. doi:<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5582559>

Cárdenas, C. (2015). Sobre el Pleno de desalojo por ocupación precaria. *VOX JURIS*, 1(29), 16-24. Obtenido de <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/83>

Castillo, E. (s.f.). El tercero afectado por el lanzamiento en un proceso de desalojo. *ESC Galarreta*, I(1), 1-8. Obtenido de file:///C:/Users/PC-USER/Downloads/TERCEROENELDESALOJO.pdf

Comisión Revisora creada por la Ley N° 23403. (2018.04.09). *Código Civil*.

Consultas.Análisis Jurisprudencial.Reseñas de Jurisprudencia por Área. (2018). *Actualidad Civil - Al día con el Derecho*. Instituto Pacífico.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. (2021,08,13). *IV PLENO CASATORIO CIVIL*.

Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. (2021, agosto, 13.). *IV Pleno Casatorio Civil*.

Couture, E. (2010). *Fundamentos de derecho procesal civil*. La Ley.

División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2019). *Guía Total de Procesos Civiles de consulta rápida para el Abogado Litigante*. Gaceta Jurídica.

Ejecutivo, P. (2018.09.10). *DECRETO LEGISLATIVO N° 295*.

El Congreso Constituyente Democrático. (2021, 06 de febrero). *Constitución Política del Perú*. Congreso de la República. Obtenido de [www.congreso.gob.pe](http://www.congreso.gob.pe)

Espinal, A. D. (2019). *Necesidad procesal de la competencia de Juzgados de Paz Letrado en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019 [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Norbert Wiener]*. Repositorio Digital UWIENER. Obtenido de <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/3341>

Faúdez-Ugalde, A. (2019). La tutela jurisdiccional efectiva con relación al derecho a ser juzgado dentro de un plazo razonable en procedimientos tributarios: experiencia comparada entre Chile y Brasil frente a la Convención Americana de Derechos Humanos. *Revista de Investigaciones Constitucionales*, 6(3), 687-702. doi:<http://dx.doi.org/10.5380/rinc.v6i3.64284>

Galvez, E. P. (2020). *El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los jueces de paz letrado [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad San Martín de Porres]*. Repositorio Académico de la Universidad San Martín de Porres. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/7011>

Galvez, M. (1996). *Introducción al Proceso Civil*. Temis.

Gonzales, E. R. (2019). *La afectación de la Tutela Jurisdiccional Efectiva en el proceso de desalojo por ocupación precaria: a propósito del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017 [Tesis para obtener el Título profesional de abogado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]*. Repositorio de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Obtenido de <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/8048>

Gunther Gonzales & Luis Leyva. (2019). *El contrato de arrendamiento*. Gaceta Jurídica.

Hernández, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mc Graw Hill Education.

Hinostroza, A. (2011). *Manual de consulta rápida del proceso civil*. Grijley.

IUS ET VERITAS. (2009). Algunas reflexiones sobre el posible cambio de paradigmático respecto a la Tutela Jurisdiccional Efectiva. *IUS LA REVISTA*, 1(39), 318-329. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12185/12750>

Jordán, H. (2005). Los límites al derecho de impugnación en general y la apelación en particular: Una visión desde la perspectiva de la efectiva tutela jurisdiccional. *Revistas PUCP*, 1(4), 70-90. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18379/18621>

Judicial, P. d. (2021.02.17). *Plan estratégico Institucional del Poder Judicial para el periodo 2021-2030*.

Justicia, M. d. (2018.09.04). *Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil*.

López, J. (2019). *¿En que consiste la litigación oral en el proceso civil?* Gaceta Jurídica.

- López, M. D. (2013). *Tutela Judicial Efectiva en la ejecución de sentencias expedidas por la corte interamericana de derechos humanos contra Ecuador [Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar Sede Ecuador]*. Repositorio Institucional del Organismo de la Comunidad Andina, CAN. Obtenido de <http://hdl.handle.net/10644/3424>
- Mejía, C. (2017). La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria? *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón*, I(13), 37-50. doi:<https://doi.org/10.33539/lumen.2017.v13.570>
- Mejía, H. S. (2018). *Manual de terminos de investigación científica, tecnológica y humanística*. Universidad Ricardo Palma.
- Mendoza, N. E. (2016). *La tutela judicial efectiva y el debido proceso [Tesis de Magister, Universidad Regional Autónoma de los Andes "UNIANDES"]*. Repositorio Institucional UNIANDES. Obtenido de <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/4929>
- Ministerio de Justicia. (2018, 09 de mayo). *TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL*. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-Procesal-Civil-3.2020-LP.pdf>
- Montilla, J. (2008). La acción procesal y sus diferencias con la. *Cuestiones Jurídicas*, II(2), 89-110.
- Muñante, J. (s.f.). Proceso de desalojo por ocupación precaria a la luz de la jurisprudencia. *Revista Jurídica del Instituto Peruano de Estudios Forenses.*, I(76), 95-107. Obtenido de <http://www.librejur.info/index.php/revistajuridica/article/view/29>
- Pasco, A. (2019). *EL POSEEDOR PRECARIO - Un enfoque doctrinario y jurisprudencial*. GACETA JURIDICA.

- Pasco, A. (2019). *El poseedor precario un enfoque doctrinario y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.
- Pasco, A. (2019). *El poseedor precario un enfoque doctrinario y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.
- Polanco, C. (2020). *Litigación Oral Civil - El Juez y los Abogados en el Nuevo Proceso Civil*. Gaceta Jurídica.
- Pretel, E. (2020). *Los derechos reales en los Plenos Casatorios y estudio sobre el desalojo notarial*. Gaceta Jurídica.
- Priori, G. (2014). Del derecho de acción a la efectiva Tutela Jurisdiccional de los derechos. *Revista IUS ET VERITA*, I(49), 146-161. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/13621>
- República, C. S. (2012.08.13). *Pleno Casatorio Civil*.
- República, P. C. (1993.06.02). *Texto Unico Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial*.
- Risco, L. F. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Revista IUS ET VERITAS*, 1(53), 132 - 142. doi:<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201701.008>
- Soto-Guevara, E. (2019). *La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro [Tesis de maestría, Universidad de Piura]*. Repositorio Institucional PIRHUA. Obtenido de <https://hdl.handle.net/11042/4015>
- Torres, A. (2018). *El cumplimiento de la prestación de servicios y la acreditación de su pago*. Gaceta Jurídica.

Tribunal Constitucional. (2004,05 de julio). *Sentencia 2293-2003-AA/TC*. Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2004/02293-2003-AA.html#:~:text=Se%20conoce%20como%20derecho%20de,que%20su%20derecho%20sea%20fundado.>

Tribunal Constitucional, EXP. N° 763-2005-PA/TC (Tribunal Constitucional 13 de abril de 2005). Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00763-2005-AA.html>

Vargas, X. (2011). *¿Como hacer una tesis cualitativa? Una guía práctica para saber qué es la investigación en general y cómo hacerla, con énfasis en las etapas de la investigación cualitativa. e.*

Vasquez, A. (2013). *El Código Procesal Civil en su Jurisprudencia*. GACETA JURIDICA.

## **ANEXOS**

### Anexo N° 01 – Matriz de categorización

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	CATEGORIZACIÓN	SUB-CATEGORIAS	METODOLOGÍA
¿De qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido?	Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido.	Tutela Jurisdiccional Efectiva	Derecho de acción	Enfoque: Cualitativo Tipo de investigación: Básica Diseño de estudio: interpretativo basado en la teoría fundamentada
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>		Principio de celeridad procesal	
1. ¿Se limita el derecho de acción del arrendador ante el impedimento establecido por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017?	Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido por el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, en casos de requerimiento de restitución del bien.	Desalojo por ocupante precario con título fenecido	Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017	Técnicas e instrumentos: - La técnica: Entrevista y Análisis documental. - Instrumento: Guía de entrevista y Guía de análisis documental.
2. ¿De qué manera se ve afectada el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017?	Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los Juzgados de Paz Letrado establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017.		Competencia de los Juzgados de Paz Letrado	



## Anexo N° 02 – Guía de entrevista



### FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**Entrevistado:**

**Cargo:**

**Profesión:**

**Institución donde labora:**

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

3.- ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?

9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

## Anexo N° 03 – Validación de Instrumentos



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Alejandro José Paucar Félix
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Escuela de Derecho de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Luis Castilla Cabezu

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X
-----

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf.: 21790451  
 Celular: 956622999  
 C.A.I 953

Lima, 08 de abril del 2021.

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *ZOBANAS CASTAÑEDA ROSAY*  
 1.2. Cargo e institución donde labora: *UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ*  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Guía de entrevista*  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: *José Luis Castilla Cabezedo*

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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


#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X
---

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf: *44258291*

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Abogado – Luis Jacobo Jacobo
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Relator de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chíncha – Corte Superior de Justicia de Ica
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Luis Castilla Cabezado

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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


### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X
-----

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %
------

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf: 956679200

.....

**LUIS JACOBO JACOBO**  
 RELATOR  
 SALA CIVIL DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE CHINCHA  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

Lima, 08 de abril del 2021.

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Abogado – Gisella Eneida Herencia Bernaola
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogada de la Sub Gerencia de Recursos Humanos de la Municipalidad Provincial de Chincha
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Luis Castilla Cabezu

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

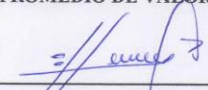
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X
-----

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %
------

Lima, 08 de abril del 2021.

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No/Télf: 21585455

C.A.T 2055.

Cel. 956623239

## Anexo N° 04 - Entrevistas



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno Jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017.

**Entrevistado:** Julio César Leyva Pérez

**Cargo:** Juez Superior Titular de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha

**Profesión:** Abogado

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

#### Objetivo General:

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

Efectivamente, considero que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al respecto pues le resta competencia a los Juzgados de Paz Letrados quienes conocen exclusivamente estos últimos de acuerdo a su cuantía, con ello se pone un obstáculo al usuario de justicia de acceder a un trámite rápido y celeré que solucione sus conflictos de interés.

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

La principal diferencia radica, en que en el desalojo por vencimiento de contrato se interpone contra aquel arrendatario que incumple con la merced conductiva y generalmente, por la cuantía ante un Juzgado de Paz Letrado; en cambio, en el desalojo por ocupante precario se interpone contra aquel que no tiene título o el que tenía a fenecido y se interpone ante UN Juzgado Especializado Civil.

3.- ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

Considero que se está limitando el ejercicio del derecho del arrendador pues ya no podrá acudir ante un Juez de Paz Letrado para obtener tutela con la consiguiente pérdida de tiempo

  
DR. JULIO CÉSAR LEYVA PÉREZ  
JUEZ SUPERIOR TITULAR  
SALA SUPERIOR CIVIL DE CHINCHA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA



y dinero ya que este tipo de casos, con la conclusión arribada en el Pleno Jurisdiccional Civil – 2017, su caso eventualmente llegará hasta la Corte Suprema.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

El problema que veo es que ya no importa la cuantía pues de acuerdo con la conclusión arribada en el Pleno Jurisdiccional Civil – 2017, la sola remisión de la carta notarial convierte al poseedor en precario.

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

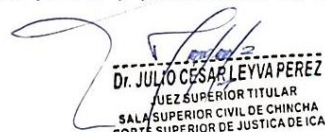
Considero que si existe limitación en el ejercicio del derecho de acción del arrendador pues ya no podrá acudir ante un Juez de Paz Letrado para obtener tutela con la consiguiente pérdida de tiempo y dinero ya que este tipo de casos, con la conclusión arribada en el Pleno Jurisdiccional Civil – 2017, su caso eventualmente llegará hasta la Corte Suprema.

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

No la considero correcta pues le resta competencia a los Juzgados de Paz Letrados para conocer este tipo de procesos con la consiguiente carga procesal en los Juzgados Especializados Civiles, pérdida de tiempo y dinero pues los casos pueden llegar hasta la Corte Suprema en Casación.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

Es la naturaleza de ser de los Plenos Jurisdiccionales Civiles que los acuerdos adoptados tengan fuerza vinculante, esto para otorgar seguridad jurídica y predictibilidad en las decisiones judiciales.

  
Dr. JULIO CESAR LEYVA PEREZ  
JUEZ SUPERIOR TITULAR  
SALA SUPERIOR CIVIL DE CHINCHA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?


Sí pues porque el iter procesal podría llegar en Casación hasta la Corte Suprema.

9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

Creo que sí pues si se tramita ante un Juzgado de Paz Letrado, el caso solo culminaría en un Juzgado Civil.

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

La diferencia procesal evidente que existe es en la duración que entre ambos procesos y que responden a diferente naturaleza jurídica. En un proceso de desalojo por ocupante precario el trámite es más lato porque podría llegar en Casación hasta la Corte Suprema y tiene que analizarse si se tiene título o éste ya feneció; en cambio, ya no podría conocerse en un Juzgado de Paz Letrado porque carece de competencia.

  
Dr. JULIO CESAR LEYVA PEREZ  
JUEZ SUPERIOR TITULAR  
SALA SUPERIOR CIVIL DE CHINCHA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA



**FICHA DE ENTREVISTA**

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017

**Entrevistado:** Carmen Aurora Navarro Santiago

**Cargo:** Secretaria del Primer Juzgado de Paz Letrado de Chincha

**Profesión:** Abogada

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

Si, ya que, al tramitarse en el Juzgado Especializado, los plazos son más largos, por lo que la sentencia y su ejecución es tardía

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

El primero es cuando vencido el plazo del contrato, el arrendatario se rehúsa salir del inmueble. Lo segundo, es aquella persona que ejerce la posición sin título del inmueble, o (como lo especifica la norma) el título haya fenecido.

3.- ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

Se entiende por tutela jurisdiccional efectiva, que es un derecho de rango constitucional reconocido a toda persona de la sociedad para que pueda acceder a los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial para la defensa de sus derechos, y que está sea atendida través de un proceso. En este sentido, toda persona que se sienta con algún derecho vulnerado, al solo hecho de interpone su demanda, activa el sistema judicial, respaldado por la tutela jurisdiccional efectiva; por lo que sí, se cumple con la tutela jurisdiccional efectiva; pero el problema sería si esta tutela jurisdiccional sea oportuna, rápida, eficaz, cumpla con los principios de economía y celeridad

procesal, ya que se entiende que los procesos en los Juzgados Especializados son más largos y complejos.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

Si, así se asegura el principio de economía y celeridad procesal.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

Si, ya que el pleno estableció que los Juzgado de Paz Letrado queda impedidos de conocer esos casos.

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

Considero que debieron de priorizar el monto de pago del contrato de arrendamiento, priorizando la razonabilidad y los derechos de los futuros/posibles litigantes.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

Los Plenos Jurisdiccionales no tienen carácter vinculante; sin embargo, estos ayuda a uniformizar las decisiones emitidas por los Magistrados del Poder Judicial, optimizando su labor.

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?

Claro, se alarga los plazos y el resultado final acarrea tiempo y perjuicio a las partes.




9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

Si, es más rápido el resultado y la ejecución de este.

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

El tramite en un Juzgado de Paz Letrado es más proactivo, el proceso es más simple, ya que se simplifica la tramitación a diferencia de la tramitación en un Juzgado especializado son más largos, el tramite tienen más etapas y es más compleja.



Carmen Aurora Navarro Santiago

Reg. CAL 60925



FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017.

**Entrevistado:** Martín Guillermo Villavicencio Salvador

**Cargo:** Asistente Jurisdiccional de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha

**Profesión:** Abogado

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

Puedo advertir que la interposición de la demanda ante el Juzgado especializado significaría la posibilidad de recurrir ante dos instancias (Juzgado y Sala) y ante la Corte Suprema mediante recurso de casación, lo cual dilataría considerablemente la ejecución de la decisión final, y estando a que la tutela jurisdiccional garantiza la efectividad de la pretensión demandada, lo señalado afectaría dicha tutela.

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

En el primer caso, al no cumplir el arrendatario con la devolución del bien arrendado al término de su contrato, el arrendador tiene expedito su derecho de plantear el desalojo por vencimiento de contrato. En el segundo caso, el desalojo por ocupante precario, la demanda la puede presentar el propietario, arrendador u otro, con el objeto que se le restituya la posesión de un bien inmueble por parte de quien lo posee sin título alguno o con título ya fenecido. Entonces, la diferencia radica en los sujetos procesales que intervienen en cada uno de los procesos.

3.- ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

Si bien es cierto el Juzgado especializado también puede emitir un pronunciamiento final otorgando el derecho que corresponda a la pretensión, como se ha sostenido la efectividad de la tutela jurisdiccional se ve restringida en el tiempo que podría abarcar el proceso hasta la ejecución de sentencia.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

Sí, pues el Código Procesal Civil es claro al señalar en el cuarto párrafo del artículo 547° que, en el caso de los procesos de desalojo, cuando la renta mensual es mayor de 50 URP o no exista cuantía, son competentes los Juzgados Civiles, y cuando la cuantía sea hasta 50 URP son competentes los Juzgados de Paz Letrado.

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

Sí, en tanto restringe la posibilidad que el actor, en base a la cuantía de la renta, pueda acudir al Juez de su competencia.

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

No, pues aquel requerimiento notarial no varía sustancialmente el fondo de la pretensión que radica en la restitución del bien inmueble, por lo que debió quedar a facultad del accionante acudir al órgano jurisdiccional que mejor garantice la efectividad de la tutela jurisdiccional, que a todas luces reposa en el Juzgado de Paz Letrado, relacionado a la celeridad procesal.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

No, en atención a que el artículo 22° de la LOPJ señala que el carácter vinculante de obligatorio cumplimiento de la doctrina jurisprudencial emana únicamente de las ejecutorias expedidas por la Corte Suprema, lo cual no se hace extensivo a los Plenos Jurisdiccionales conforme lo señalado en el artículo 116° de la LOPJ.

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?

Sí, como se ha señalado, recurrir a las dos instancias (Juzgado y Sala) y a la Corte Suprema mediante un recurso de casación, trastoca la celeridad que debe prevalecer en la solución del conflicto.

9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

Sí, pues contrario a lo precisado en la pregunta anterior, a lo mucho, podría recurrirse a la doble instancia ante el Juzgado especializado, el mismo que devolvería los actuados al juzgado de origen para la inmediata ejecución de la sentencia.

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

Aun cuando ambos procesos resultan ser sumarios, la diferencia estriba en los alcances de la pluralidad de instancia, donde la demanda interpuesta en el Juzgado de Paz Letrado finiquita ante el Juzgado especializado en caso exista apelación de la decisión final. Sin embargo, presentada la demanda ante el Juzgado especializado, podría presentarse la apelación de sentencia, y contra la sentencia de vista el recurso de casación, lo cual acarrearía un trámite adicional ante los recargados despachos de la Corte Suprema.



DNI. 44080780

CAI. N° 4377



FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017.

**Entrevistada:** ANGELICA LERZUNDI QUISPE

**Cargo:** Especialista de Audiencia adscrita a la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha

**Profesión:** Abogada

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

El Cuarto Pleno Casatorio determinó la condición de precario al ocupante con título fenecido, criterio que se aplica de forma uniforme a todos los casos incluso los de menor cuantía que antes del pleno eran de competencia de los juzgados de paz letrados (Renta mensual que no supera las 50 URP), dentro de dicho contexto considero que se afecta la tutela jurisdiccional efectiva al arrendador que pretende (en la demanda) el desalojo del bien inmueble de su propiedad cuando la cuantía de su pretensión es menor a 50 URP, ya que tendría que transcurrir por el proceso en primera y segunda instancia (Juzgado Civil y Sala) además de la Corte Suprema, mientras tanto el bien de su propiedad aún no ha sido recuperado, esto es que la tutela jurisdiccional no resulta viable, efectiva por el tiempo que transcurre en obtener la restitución del bien.

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

En el primer caso, como su nombre lo indica existió un contrato por el cual una persona posee un bien y este ha fenecido, por lo que estaría en la obligación de entregar el bien por los términos mismos del contrato.

En el segundo caso, se trata de un poseedor que no tiene título alguno, siendo que el desalojo se plantea con la finalidad de obtener la restitución del bien.

En tal sentido la diferencia radica en el título que pueda tener el poseedor respecto del inmueble cuyo desalojo se solicita.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

Es posible, ya que nuestro ordenamiento procesal Civil así lo establece como se advierte del artículo 547° que cuando la renta mensual es mayor de 50 URP o no exista cuantía, son competentes los Juzgados Civiles, y cuando la cuantía sea hasta 50 URP son competentes los Juzgados de Paz Letrado.

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

Como ya se ha precisado se ha uniformizado la condición de precario aquel cuyo contrato ha fenecido o carezca de título para ostentar el bien, sin valorar que el mismo Código Procesal Civil establece a la competencia a la pretensión cuya merced conductiva sea hasta 50 URP, por lo tanto se ha limitado el ejercicio del derecho de acción estableciendo una restricción que no se encuentra en la norma antes citada.

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

De ninguna manera, ya que la carta notarial no va variar si se trata de vencimiento de contrato o si se trata de una persona que no ostente título alguno, tanto más si lo que se solicita es la restitución del bien inmueble, debiendo conservar al arrendador la facultad de acudir al órgano jurisdiccional que mejor garantice la efectividad de la tutela jurisdiccional.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

No, en atención a que el artículo 22° de la LOPJ señala que el carácter vinculante de obligatorio cumplimiento de la doctrina jurisprudencial emana únicamente de las ejecutorias expedidas por la *Corte Suprema*, lo cual no se hace extensivo a los Plenos Jurisdiccionales conforme lo señalado en el artículo 116° de la LOPJ.

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?

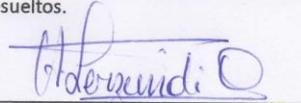
Así es, hacer transcurrir al demandante a dos instancias (Juzgado y Sala) y a la Corte Suprema mediante un recurso de casación, trastoca la celeridad que debe prevalecer en la solución del conflicto.

9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

En efecto, ya que si bien asegura la doble instancia, ya no tendría que transcurrir el trámite a la Corte Suprema, sino que se cumpliría con la sentencia conforme lo ordenado por el Juzgado.

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

La diferencia se marca por las instancias que alcanza, y es que hoy en día tiempos de Pandemia en el que existe la necesidad de acudir a un proceso de desalojo, dicho trámite podría extender en demasía cuando son procesos sumarios céleres, mientras que el Juzgado de paz letrado solo tiene dos instancias y luego se procede a la ejecución de sentencia, ante el Juzgado Especializado Civil tendría que transcurrir por las tres instancias, en tal sentido la diferencia radica en el tiempo que pueden demorar los casos en ser resueltos.



ANGÉLICA LERZUNDI QUISPE

DNI 21864589

CAL 31015



FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017.

**Entrevistado:** Rey Jesús García Carrizales

**Cargo:** Juez Titular del Juzgado Civil de Chincha

**Profesión:** Abogado

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

Considero que obligarse al arrendador a interponer su demanda de desalojo ante un Juzgado especializado, en el caso propuesto en la pregunta, si bien no constituye en sí una afectación a la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador demandante, sí afectaría seriamente la celeridad procesal en perjuicio de los justiciables en casos de desalojo, lo que resultaría ser a mi juicio innecesario e indebido ya que implicará la posibilidad de que ante una sentencia favorable de segunda instancia, se pueda interponer recurso de casación, retrasando el proceso sin justificación alguna.

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

Hay varias pero las más resaltante es la relativa a la competencia. En el primer caso corresponde a los Juzgados de Paz Letrado en el segundo a los Juzgados de Especializados civiles. De ahí se deriva una segunda diferencia, igual de relevante, en el sentido de que en el primer caso el proceso termina en la segunda instancia a cargo del Juzgado especializado; en cambio en el segundo supuesto la causa puede concluir ante la Corte Suprema si alguna de las partes interpone casación. Que se ponga en manos de un arrendatario que no cumple su obligación de devolución del bien arrendado, una herramienta procesal como esa, es toda una perversidad contra el arrendador.

3.- ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

*Rey Jesús García Carrizales*

Yo diría que para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva más célere en el mencionado supuesto, la competencia más adecuada sería la de los Juzgados de Paz Letrados; pues no existe complejidad alguna si se trata de un inquilino que, vencido el plazo de terminación del contrato, se resiste a restituir el inmueble a su arrendador. Parece injusto "premiarlo" con un proceso que, si bien es sumarísimo, igual que el de Paz Letrado, tiene la posibilidad de llegar hasta la Corte Suprema, en casación.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

En mi opinión, ni siquiera debe haber determinación por la cuantía de lo que fue la merced conductiva. Bastará con que se trate de un contrato de arrendamiento vencido para que ese tipo de controversias se ventile en un Juzgado de Paz Letrado y no en uno especializado, al margen de si se "convirtió" en precario por un "inoportuno" requerimiento de restitución. Como la competencia la establece la Ley (no veo razón alguna para que sea de otro modo); bastaría con Legislar algo así como lo siguiente:

"Cuando el título provenga de arrendamiento, el fenecimiento del mismo, generado por el requerimiento de destitución, no impedirá la posibilidad del arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento del contrato ante un Juzgado de Paz Letrado."

De esa forma, el envío o no de Carta Notarial requiriendo la restitución del inmueble sería un asunto de nula relevancia para el proceso a seguir y, por ende, a la competencia que, reitero, es establecida únicamente por Ley.

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

Enfoquemos la respuesta de este modo: Si el arrendatario se convirtió en precario al ser requerido por el arrendador para que restituya el bien arrendado, de acuerdo a las reglas de la competencia, no le quedará otra que demandar ante el Juzgado Especializado Desalojo por Ocupación Precaria. Sabiendo que esto es así, cabría preguntarse: ¿alguien obliga al arrendador a requerir la restitución del bien arrendado a su ex arrendatario? La respuesta es no, nadie; lo hace porque quiere o por ignorancia de sus consecuencias negativas para él. A estas alturas ya todo arrendador y todo abogado debiera saber que ¡nunca! debería requerir vía carta notarial la restitución del bien! Entonces, volviendo a la interrogante 5, ¿quién limita el ejercicio del derecho de acción a quién? ¿no es el propio arrendador quien se pone ante esa desagradable situación procesal? Y no es por el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017; sino porque las normas

*Ry García C.*

2

sobre la competencia establecen que el Desalojo por Precario le corresponde ser conocido por los Juzgados Especializados.

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

Adviértase que el supuesto de la pregunta se da recién a partir del momento en que el arrendador envía un requerimiento (carta notarial) al arrendatario con contrato vencido. ¿Qué se advierte de ello? Que poco, o nada, importará la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, si el arrendador no remite requerimiento alguno al arrendatario y se limita simplemente a demandar desalojo por vencimiento del plazo del arrendamiento ante el Juzgado de Paz Letrado que para ello continúa teniendo competencia. Sí, pues, el requerimiento convierte al arrendatario en precario lo que no significa que extinga la competencia de los Juzgados de Paz Letrados, sino que dicho tipo de órganos no tiene competencia para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario sino solo por vencimiento de contrato.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

De acuerdo a lo previsto en el artículo 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los Plenos Jurisdiccionales no tienen carácter vinculante. Sin embargo, esto no significa que no puedan ser tomados en cuenta al momento de decidir alguna causa específica, ya que se trata en general de la obtención de acuerdos sobre la mejor interpretación de una disposición normativa, que bien pueden ser invocadas en los fallos judiciales si el Juez se encuentra persuadido de dicha interpretación.

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?

Sí, sin ninguna duda, en razón de que siempre habrá el riesgo de que el perdedor en segunda instancia recurra en casación, lo que no parece justo si tomamos en cuenta que la controversia existe solo porque un arrendatario se resiste a cumplir con su deber de devolver el inmueble arrendado.



3

9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

Yo diría, si se me permitiese el atrevimiento de corregir la pregunta, OPTIMIZARÍA. Sí, claro que sí. No "optimiza", porque las normas vigentes y las interpretaciones más autorizadas sobre ellas no disponen ello en la actualidad. Por ello, si la idea del trabajo de investigación apunta a que se modifique esta situación en el mismo sentido de la pregunta, estoy totalmente de acuerdo.

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

Eso no existe aún, ya que, con las normas actuales, el Desalojo por Ocupación Precaria, sea cual fuere el motivo que la genera, se tramita ante un Juzgado de Paz Letrado. Por ello, sería bueno que se modifique las normas relativas a la competencia para que se permita, en ese específico caso, que la competencia corresponda a los Juzgados de Paz Letrados y no a los Especializados.



#### FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017.

**Entrevistado:** Héctor Hilario Martín Briceño Donayre

**Cargo:** Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Chincha

**Profesión:** Abogado

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

**Objetivo General:**

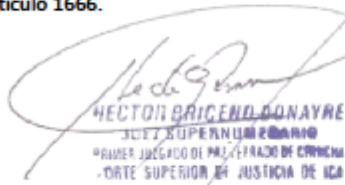
Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

Considero que no desde que así lo ha dispuesto el Cuarto Pleno Casatorio Civil y el Pleno Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017; por el contrario, se asegura una mejor tutela efectiva ya que se trata de un Juzgado Especializado lo cual dota de mejores garantías al proceso de desalojo. El trámite de este tipo de procesos en ocasiones puede ser más complejo de lo que se espera, ya que suele suceder que ambas partes alegan contar con título que justifica la posesión, es por ello que se ha considerado que debe ser conocido por un Juez Especializado. Los juzgados de Paz Letrado no fueron diseñados para conocer procesos complejos sino de trámite sencillo y rápido, sin embargo, algunos malos abogados y litigantes pretenden introducir asuntos complejos con el único fin de acortar el número de instancias.

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

El arrendamiento es aquel contrato típico a través del cual una persona denominada arrendador cede a otra persona denominada arrendatario el uso temporal de un bien, a cambio de una remuneración o contraprestación pactada previamente. Nuestro Código Civil lo define en su artículo 1666.



HECTOR BRICEÑO DONAYRE  
JUEZ SUPERINTENDENTE  
PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO DE CHINCHA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA



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

3.- ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

Así lo ha establecido la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil al señalar que es el Juez competente para este tipo de casos; en mi opinión, el Juzgado Especializado dota de mayores garantías al proceso, ya que se trata de una instancia que puede conocer procesos incluso complejos que pueden llegar hasta la Corte Suprema vía Casación; algunos pueden considerar que el desalojo es un proceso sencillo que no debería llegar a la instancia suprema, pero en realidad no siempre es así, hay procesos que a primera vista parecen sencillos, pero ocultan en sí una verdadera disputa por mejor derecho de posesión y en ocasiones hasta de propiedad.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

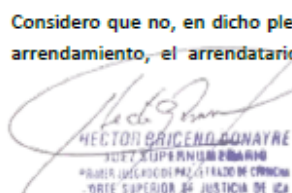
En el Plenario Distrital del año dos mil once llevado a cabo por la Corte Superior de Justicia de Lima, se indicó que si bien el artículo 11 del Código Procesal Civil, constituye uno de los factores utilizados para determinar la competencia objetiva, considerando el valor económico de la pretensión; empero, su aplicación resulta procedente en pretensiones cuantificables económicamente. Es decir, en procesos donde no es posible cuantificar el monto de la pretensión, no es factible la aplicación de la regla de la cuantía. Las reglas de la cuantía, está reservada únicamente para los petitorios de condena; ahora bien, en el caso de ocupación precaria, la pretensión es de carácter declarativo, por lo tanto, dada su naturaleza y sobre todo la actividad probatoria que se debe desplegar en estos casos, la cuantía no es relevante.

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

Considero que no, en dicho pleno se estableció claramente que luego de vencido el plazo de arrendamiento, el arrendatario deviene en precario cuando el arrendador le requiera la



HECTOR BRICEÑO BONAYRE  
JUEZ SUPLENTE EN SALTO  
PALACIO JESÚS CRISTO PAZ, STRAZO DE CAYMA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

2

restitución del inmueble mediante carta notarial. Contrariamente no se advierte que la Corte Suprema haya establecido como precedente vinculante que cuando ocurra tal supuesto, el arrendador está facultado para demandar alternativamente desalojo por vencimiento de contrato o precario, restringiendo exclusivamente para demandar por esta última causal. Por dicha razón, en todos los casos que se demande desalojo por vencimiento de contrato ante el Juez de Paz Letrado, empero se advierta la existencia de requerimiento de devolución del bien, este deberá declarar su incompetencia y remitir el expediente al Juez Especializado quien es el competente para conocer el proceso de desalojo por ocupación precaria; queda claro entonces que no existe límites al ejercicio del derecho de acción, en tanto la Corte Suprema no ha dispuesto que se rechace la demanda sino que se remita al Juez Especializado, esto no restringe derecho alguno, solo establece quien es el Juez competente.

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

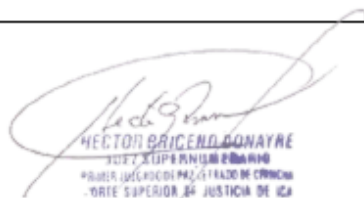
La respuesta es compleja, a nivel jurisprudencial existen pronunciamientos contrarios entre si, algunos consideran que en ningún caso el arrendatario queda convertido en poseedor precario, aun con la solicitud de restitución del bien, y otro sector, considera que efectivamente el arrendatario pierde tal calidad y pasa a ser un poseedor precario siempre y cuando el propietario pidiera la restitución del bien. Por ejemplo, Lama More (2016) considera que si no hay renta, no hay arrendamiento. (...) Habiendo dejado de existir el contrato de arrendamiento por efecto de su conclusión, el título que tenía el poseedor feneció, deviniendo el arrendatario en poseedor sin título, es decir, poseedor precario.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

Los plenos jurisdiccionales son foros que proporcionan la discusión y debate de los principales problemas relacionados al ejercicio de la función jurisdiccional. Promueven la reflexión de los magistrados acerca de los temas que son materia de debate, en la cuales los participantes para su deliberación y fundamentación de criterios, han escuchado la exposición de los expertos en el tema, la misma que conduce al perfeccionamiento del ejercicio de la función jurisdiccional, al fortalecimiento del sistema jurídico y de la organización judicial.

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.



HECTOR BRICEÑO DONAYRE  
JUEZ ESPECIALIZADO EN MATERIA CIVIL  
PALACIO LA CÁMARA DE LA JUSTICIA DE CHIMBORAZO  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?


La respuesta práctica de lo que se pregunta es que si el proceso iniciaría en un Juzgado Especializado o Mixto, teniendo como segunda instancia la Corte Superior y pudiendo llegar mediante recurso de casación hasta la Corte Suprema, ello implica que el proceso sea más largo, cuando lo que supuestamente se busca es que haya una tutela rápida. Sin embargo, más allá de las críticas que se le pueda formular a la decisión del pleno, lo que se promueve sin duda es la legítima aspiración de que toda demanda de desalojo por ocupación precaria tenga un pronunciamiento de fondo sobre la posesión; además, la regla vinculante establecida en el IV Pleno Casatorio Civil hará que dicho proceso sea célere, con lo cual queda descartado la afectación al principio de celeridad procesal.

9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

Considero que luego de la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos que existe requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 del Código Civil) 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 Juez Especializado.

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

Me remito a la pregunta anterior, Los Jueces de Paz Letrado actualmente no son competentes para conocer desalojos por ocupante precario.



HECTOR BRICEÑO DONAYRE  
JUEZ SUPLENTE ORDINARIO  
PROBADO EN EL JUZGADO DE PAZ LETRADO DE CANTON  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA



FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017.

**Entrevistado:** Geanpierre Gaspar Yataco Sánchez

**Cargo:** Asistente Jurisdiccional de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha

**Profesión:** Abogado

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

Geanpierre Yataco Sanchez  
CAL 67942

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

No, ya que, desde un punto de vista conceptual de la tutela jurisdiccional efectiva, esto es, el derecho de toda persona a acceder a los órganos jurisdiccionales, ello no se ha visto afectado puesto que la demanda puede ser admitida y tramitada, cumpliendo con los requisitos de ley, por un juzgado especializado, siempre y cuando previamente el accionante no haya requerido la restitución del bien y la merced conductiva no supere las 50 URP.

2.- ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

Teniendo en cuenta lo establecido en el Pleno jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017, tenemos lo siguiente:

- Proceso de desalojo por vencimiento de contrato. – Se tramita ante el Juzgado de Paz Letrado, la merced conductiva del arrendamiento no supere las 50 URP y principalmente el accionante no haya solicitado la restitución del bien
- Proceso de desalojo por ocupante precario. – Se tramita ante un Juzgado Especializado, la merced conductiva del arrendamiento supere las 50 URP y el accionante haya requerido la restitución del bien ya sea por carta notarial o conciliación extrajudicial.

En conclusión, puedo indicar, que la principal diferencia está en que si el accionante solicitó la restitución del bien antes de iniciar el proceso judicial.

3.- ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

Si hablamos de la tutela jurisdiccional efectiva, considero que el trámite por ante el Juzgado Especializado es correcto; pero si hablamos de que la pretensión del accionante sea atendida de manera celer y eficiente conforme a derecho, considero que el juzgado Especializado no debe ser el órgano jurisdiccional único, que conozca de dicho proceso ya que lo que se busca en estos procesos es la solución de la litis de manera inmediata teniendo en cuenta la naturaleza del proceso más aún si tenemos en cuenta que el requerimiento de restitución del bien es un acto inicialmente obligatorio prácticamente.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

No, ya que la situación que define la precariedad en base a lo establecido por Pleno jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017, es el requerimiento de restitución del bien, definido ello, la renta establecida en el contrato de arrendamiento, deja de ser determinante.

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017.

5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

No, ya que, desde un punto de vista conceptual del derecho de acción, esto es, el derecho de toda persona para acercarse al sistema de justicia solicitando tutela jurisdiccional, ello no se ha visto afectado puesto que el accionante puede hacer valer su derecho por ante un juzgado especializado.

6.- ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?

No, porque prácticamente se está conduciendo al demandante a acudir solo a un juzgado especializado, lo que no solo conllevará a un mayor gasto económico, sino también aumentará el tiempo de solución definitiva a dicha litis, ya que estando al principio de pluralidad de instancias, dicho proceso iniciado ante juzgado especializado podrá llegar hasta la Corte Suprema mediante interposición de una casación.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

No, en definitiva no se puede negar que los plenos jurisdiccionales tienen una fuerza vinculante, pero los Plenos no podrán contravenir lo establecido por ley, ya que estando al debate de la competencia entre juzgados de paz letrado y juzgados especializados, originados por el requerimiento de restitución del bien; es menester señalar que la competencia se describe en

Gerardo Valero Sanchez  
CAL 07942

el artículo 6° del código adjetivo y las interpretaciones que se haga en un Pleno Nacional puede dejar sin competencia a un órgano jurisdiccional.

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?

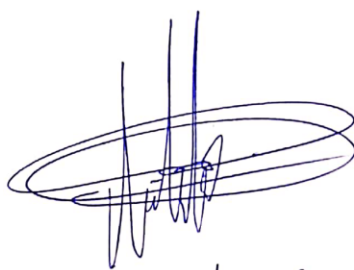
Sí, ya que estando al principio de pluralidad de instancias, dicho proceso iniciado ante juzgado especializado podrá llegar hasta la Corte Suprema mediante interposición de una casación.

9.- ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

Sí, puesto que, si la decisión final del juez de paz letrado es apelada, esta terminaría definitivamente en instancia del juzgado especializado.

10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

La diferencia principal es en el tiempo de duración de cada trámite, como lo he podido indicar antes, llevar el caso por ante un Juzgado de Paz Letrado es más célere ya que el proceso culmina definitivamente por ante Juzgado Especializado; pero si el proceso inicia en juzgado especializado, este llegaría hasta la Corte Suprema mediante interposición de casación.



Geandierre Tabares Sanchez  
CAL 67942



FICHA DE ENTREVISTA

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento: Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2017.

**Entrevistado:** Víctor Howard Uscata Rivas

**Cargo:** Secretario Judicial del Juzgado Civil de Pisco

**Profesión:** Abogado

**Institución donde labora:** Poder Judicial – Corte Superior de Justicia de Ica

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

1.- ¿Considera que existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponer demanda sobre desalojo por ocupante precario con título fenecido ante el Juzgado especializado, en los casos derivados sobre contratos de arrendamiento?

No afecta la tutela jurisdiccional efectiva, por cuanto que al igual que el Juzgado de Paz Letrado, en un Juzgado Civil no se niega al ciudadano el acceso al poder judicial para obtener una respuesta justa a su pretensión; que si bien resulta ser un proceso mas lato el tramitado en el Juzgado Civil, no cierra la posibilidad de que el ciudadano pueda ejercitar los mismos derechos e intereses que convergen en un proceso de desalojo donde el quid principal es la restitución del bien. Por otro lado, es claro que existe diferencia clara en cuanto a la vía procesal sumarísima que se sigue en el Juzgado de Paz Letrado y la vía procesal de conocimiento que conoce el Juzgado Civil, lo que podría generar que se asuma que la vía mas lata pone en desventaja de tiempo al demandante; sin embargo desde mi punto de vista y en lo que concierne estrictamente al derecho a "tutela jurisdiccional efectiva" inserta en la pregunta, es del caso señalar que dicho derecho solo respecta al derecho al acceso a la justicia que lo administra el Poder Judicial, por lo cual, en ambos casos, sumarísimo y de conocimiento, se respeta ese derecho; de ahí que concluyo afirmando que no hay afectación a dicha tutela procesal.-

2. - ¿Cuál es la diferencia que existe entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato con el proceso de desalojo por ocupante precario?

La diferencia natural gravita, desde mi punto de vista, en un solo aspecto, el "título posesorio"; mientras en el proceso de desalojo por vencimiento de contrato se discute la restitución del bien por fenecimiento del título posesorio, en el proceso de desalojo por ocupación precaria se abre la posibilidad a discutir la restitución del bien por el hecho de que el poseedor nunca tuvo título posesorio o cuando el poseedor, habiéndolo tenido, luego feneció ese título posesorio.

3. - ¿Si se solicitó la restitución del bien en los contratos de arrendamiento y el poseedor se convirtió en precario, considera que la competencia de los Juzgados especializados es la pertinente para alcanzar la tutela jurisdiccional efectiva?

Considero que el Juzgado Civil no es el competente para conocer la restitución del bien, por cuanto que de conformidad con el artículo 547 el Juzgado de Paz Letrado es el competente cuando hubo renta y esa renta no supere las 50 URP; en tanto que el Juzgado Civil solo es competente cuando no hubo renta o cuando existiendo renta esta supere las 50 URP.

4.- ¿Puede tomarse como referencia la renta establecida en el contrato de arrendamiento, una vez que el poseedor es constituido como precario, para determinar la cuantía de la competencia del Juzgado?

Sí debe tomarse como referencia por cuanto así lo establece el artículo 547 del Código Procesal Civil. Ha de agregarse que el pleno casatorio sobre desalojo por ocupación precaria no ha modificado ese artículo, de ahí que cuando un Juzgador en un caso particular puede apartarse de ese precedente vinculante fundamentando su competencia de acuerdo con el artículo 547 del acotado Código.

**Objetivo específico 1:**

Analizar la limitación del derecho de acción en los casos de desalojo por ocupante precario con título fenecido a raíz del criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017.



5.- ¿Existe limitación en el ejercicio del derecho de acción con el criterio establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 respecto a la precariedad derivada del contrato de arrendamiento?

No existe limitación, por la sencilla razón de que, de acuerdo con la interpretación del artículo 116 de la LOPJ y de lo que se entiende por: “plenos nacionales, plenos regionales y plenos distritales”, en los plenos no se ejerce “función jurisdiccional”, se trata de reuniones de magistrados que no tiene el valor de jurisprudencia, es solo de utilidad en cuanto a consumo interno. Cabe recordar que los magistrados resuelven casos en función principal a las fuentes del derecho y es sabido por la doctrina que las fuentes del derecho básicamente lo conforman la costumbre jurídica; la jurisprudencia; la doctrina; la expresión de voluntad de las personas en lo que no vaya contra el régimen jurídico (verbi bracia: acto jurídico - contratos); y la legislación.

6. - ¿Considera correcta la interpretación jurídica del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre el precedente vinculante establecido en el IV Pleno Casatorio Civil en referencia a que el requerimiento del bien (carta notarial) convierte en precario al arrendatario, extinguiendo así la competencia de los Juzgados de Paz Letrado?



Considero que es un acuerdo de connotación sesgada y adoptado para demostrar adhesión a los criterios establecidos en el cuarto pleno casatorio civil para así evitar dar mayor argumentos de apartamiento al precedente vinculante y encasillar todos los casos de restitución del bien tras carta notarial como una de ocupante precario. Conclusión que por 55 votos ganó a la oposición de 44 votos. Lo que demuestra que un gran sector de magistrados entiende con claridad que el desalojo por ocupación precaria en sustancia puede ser abordado tanto por el Juez de Paz Letrado como por el Juez Civil, ello en el entendido de que para ingresar una u otra vía, sumaria o más lata, ha de valorar la cuantía de la renta y si se contaba con título posesorio por la parte demandada.

7.- Respecto a la pregunta anterior, ¿Considera que los Plenos jurisdiccionales tienen fuerza vinculante de obligatorio cumplimiento en los Magistrados de todas las instancias judiciales?

No tiene fuera vinculante, los únicos que tienen fuerza vinculante son los precedentes vinculantes y las sentencias plenarias que en el fondo constituyen jurisprudencia que precisamente en "fuente del derecho".

**Objetivo específico 2:**

Analizar cómo se afecta el principio de celeridad procesal con la extinción de la competencia de los juzgados de paz letrado establecido en el Pleno Nacional Civil 2017.

8.- ¿Considera que la tramitación del proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en los Juzgados especializados afecta el principio de celeridad procesal?

Claro que sí, afecta no solo el principio de celeridad procesal sino además el debido proceso, por cuanto el Juzgador, con la dación del cuarto pleno casatorio civil y/o del pleno nacional civil 2017, no está eximido de fundamentar sus decisiones al momento de rechazar y/o derivar a Juez Civil una demanda de restitución de predio por vencimiento de contrato; es un principio y derecho constitucional que el Juez motive su decisión bajo sanción de nulidad y que el ciudadano-justiciable reciba del Juez una resolución debidamente motivada; por lo que cualquier motivación de resoluciones judiciales en base a un pleno nacional regional o distrital es pasible de ser cuestionado vía impugnación.

9. - ¿Cree Usted que la tramitación del desalojo por ocupante precario con título fenecido (ex contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado, optimiza la celeridad procesal en el Poder Judicial?

Claro que sí, por cuanto que, si hablamos de temporalidad en la resolución del conflicto, obviamente en un Juzgado de Paz Letrado el proceso de "desalojo" por vencimiento de contrato la definitiva instancia que resuelva el caso concluye en un Juzgado Civil como última instancia.



10.- Desde sus conocimientos procesales: ¿Qué diferencia procesal existe en la tramitación de un proceso de desalojo por ocupante precario con título fenecido (contrato de arrendamiento) en un Juzgado de Paz Letrado y uno especializado?

La diferencia procesal radica en que, de conformidad con el artículo 547 el Juzgado de Paz Letrado es el competente para conocer el desalojo por vencimiento de contrato cuando hubo renta y esa renta no supere las 50 URP; en tanto que el Juzgado Civil solo es competente cuando en esencia cuando no hubo renta o, cuando existiendo renta, esta supera las 50 URP.



---

Víctor Howard Uscata Rivas

DNI 22303119

CAI n° 2854

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Alejandro José Paucar Félix
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Escuela de Derecho de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Luis Castilla Cabezudo

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X
-----

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf:  
 DNI. 21790451  
 C.A.D. 953  
 CELULAR. 956622999

Lima, 08 de abril del 2021.

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: *ZEGARRA COSTAÑEDA REAMY*  
 1.2. Cargo e institución donde labora: *UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ*  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Guía de análisis documental*  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: *José Luis Castilla Cabezado*

#### 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.												Y	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												Y	

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X
----

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

*José Luis Castilla Cabezado*  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf: *44258291*

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Abogado – Luis Jacobo Jacobo
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Relator de la Sala Civil Descentralizada Permanente de Chincha – Corte Superior de Justicia de Ica
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Luis Castilla Cabezado

#### 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.													YI	
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.													o	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X	

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X
---

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %
------

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No. IdH.: 958079200  
**LUIS JACOBO JACOBO**  
 RELATOR  
 SALA CIVIL DESCENTRALIZADA PERMANENTE DE CHINCHA  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

Lima, 08 de abril del 2021.

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: Abogado – Gisella Eneida Herencia Bernaola
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogada de la Sub Gerencia de Recursos Humanos de la Municipalidad Provincial de Chincha
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: José Luis Castilla Cabezudo

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

X
-----

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

90 %



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No Telf: 21525455  
 C.A.S. 2055  
 Cel. 956623239.

Lima, 08 de abril del 2021.

## GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**AUTOR:** José Luis Castilla Cabezudo

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	CONCLUSIÓN
IV Pleno Casatorio Civil Corte Suprema de Justicia de la República	5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone en manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo requerimiento no resuelve el contrato sino que, por	Es menester indicar, que el precedente emitido por la Corte Suprema; define que el arrendatario asume la condición cuando el arrendador haya requerido el bien para su restitución, es importante indicar que la constitución de precario se genera por la carencia de título para poseer o que el título que tenía haya fenecido. Siendo así, reconoce la existencia previa de una mediación posesoria, es decir la existencia previa de un contrato de arrendamiento. Dicho ello, podemos concluir que el contenido del Pleno Casatorio, no analiza la competencia de los procesos de

	<p>imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento del título.</p>	<p>desalojo, como lo ha realizado el Pleno Jurisdiccional tratado en la investigación, lo que lleva a concluir que la afectación planteada en el objeto nace de una incorrecta interpretación realizada sobre este precedente vinculante. Por otro lado, del análisis efectuado, se advierte que la Corte Suprema reconoce la existencia del título posesorio previo a la constitución de precario, de lo cual podemos advertir que existió a la vez una renta o para ser más precisos ex – renta, lo que conlleva a decir que la diferenciación en el supuesto “sin título” con el “título fenecido” que expresa el contenido analizado, nos lleva a advertir que en aplicación del artículo 546 del Código Procesal Civil, puede tomarse como referencia la ex renta para determinar la cuantía y así el proceso sea incoado ante el Juzgado de Paz Letrado, evitando la vulneración de la tutela jurisdiccional efectiva de los justiciables en este tipo de procesos.</p>
--	---	---



## GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**AUTOR:** José Luis Castilla Cabezudo

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	CONCLUSIÓN
<p>Casación N° 4628-2013- Arequipa</p> <p>Corte Suprema de Justicia de la República</p>	<p>Del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho que obra en autos a fojas noventa y uno, se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento el cinco de febrero de dos mil diez; que asimismo a fojas diecisiete obra el acta de conciliación número 1151-2010 de fecha once de junio de dos mil diez; es decir, de fecha posterior al referido contrato de arrendamiento, cuando este último ya se</p>	<p>Del análisis exhaustivo de la Casación citada, se advierte que desde la emisión del Pleno Jurisdiccional cuestionado en la investigación, dicho precedente ha causado un sinnúmero de controversias, pues como se expresa en la fuente analiza, la conciliación es considerada como requerimiento de devolución del bien, lo que generaría que el arrendador se convierta en ocupante precario, claramente aquí el contrato de arrendamiento constituye un título fenecido; bajo ese supuesto, podríamos entender que lo Juzgados de Paz</p>

	<p>encontraba vencido; por consiguiente, 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, deviniendo por tanto en amparable la presente demanda de desalojo por ocupación precaria; siendo ello así, la alegada infracción carece de todo sustento legal, por lo que también este extremo debe ser desestimado.</p>	<p>Letrados, también habrían quedado impedidos de conocer este tipo de procesos, es decir que en todos los casos que el arrendatario no quiera devolver el bien, el arrendador está sometido a tramitar el proceso bajo la competencia del Juzgado especializado, causando gravemente afectación a la tutela jurisdiccional efectiva de los justiciables.</p>
--	---	---

## GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL

**Título:** La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**Objetivo General:**

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento.

**AUTOR:** José Luis Castilla Cabezudo

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	CONCLUSIÓN
Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2010	<p>¿Quién ocupa un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, al vencimiento de este por cualquiera de las causales previstas en la ley, el propietario debe demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria?</p> <p>Conclusión plenaria: Corresponde demandar desalojo por vencimiento de contrato, debido a que si se mantiene la posesión de un bien inmueble pese a que ha transcurrido el plazo</p>	<p>Del análisis documental, es importante tener en cuenta que el Pleno Jurisdiccional reconoce la conversión del contrato; es decir, la existencia de un contrato consensual que al vencimiento del mismo contrato fenece, pero por imperio de la ley se entiende que existe contrato de plazo indeterminado; lo que nos lleva a entender que en el supuesto de interponer demanda por vencimiento de contrato, el Juez de Paz Letrado toma en referencia la renta establecida en el acto consensual primigenio pese a que se entiende que</p>

	<p>pactado o la fecha señalada de culminación en el contrato de arrendamiento, debe entenderse que hay continuación del arrendamiento, convirtiéndose en uno de duración indeterminada.</p>	<p>formalmente no existe dado que la posesión ejercida por el arrendatario encuentra su justificación en la ley, por lo que sirve al Juez determinar su competencia con la cuantía que dio origen la mediación posesoria; situación que puede también asumirse en procesos de desalojo por ocupante precario; si bien, el título feneció, no debe olvidarse que existió título y por ende renta entre las partes que serviría de forma referencial para establecer la competencia del Juez de Paz Letrado, a fin de no vulnerarse la tutela jurisdiccional efectiva, derivando el caso a la competencia de un Juez especializado.</p>
--	---	---