



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La ocupación precaria frente al derecho de propiedad en los juzgados
civiles- Corte de Puente Piedra-Ventanilla, año 2018-2020**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
Abogada**

AUTORA:

Manrique Aedo, Grace Beth ([ORCID: 0000-0001-6924-0801](https://orcid.org/0000-0001-6924-0801))

ASESOR:

Mg. Urteaga Regal, Carlos Alberto ([ORCID: 0000-0002-4065-3079](https://orcid.org/0000-0002-4065-3079))

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil – Reales

LIMA – PERÚ

2021

DEDICATORIA

Este presente Informe de Investigación, para lograr el título de bachiller en derecho se lo dedico a mi pequeño Benjamín quien es el motor y motivo de todo mi esfuerzo.

A mi compañero de batallas, mi mejor amigo, mi amado esposo Javier por su ayuda incondicional.

AGRADECIMIENTO

Doy gracias a Dios Todopoderoso, quien es mi guía y sustento todos los días de mi vida.

Al Señor y Salvador de mi vida, su hijo Jesucristo quien murió por el mundo y por mí para salvarnos de la condenación eterna.

Índice de contenido

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas	v
RESUMEN	vi
ABSTRACT	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	13
3.1 Tipo y Diseño de investigación:	13
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización:	14
3.3 Escenario de Estudios:	15
3.4 Participantes:	15
3.5 Técnicas e instrumento de recolección de datos:	16
3.6 Procedimiento:	18
3.7 Rigor científico:	18
3.8 Método de Análisis de la Información:	18
3.9 Aspectos éticos:	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	20
V. CONCLUSIONES	30
VI. RECOMENDACIONES	31
REFERENCIAS	32
ANEXOS	41

Índice de tablas

Tabla 1

Categorías y Subcategorías del Informe de Investigación 14

Tabla 2

Lista de Participantes 15

Tabla 3

Validación de instrumentos – Guía de entrevista 16

RESUMEN

El Informe de investigación que se presenta tuvo como objetivo principal analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la ocupación precaria frente al derecho de propiedad en los juzgados civiles - Corte de Puente Piedra - Ventanilla año 2018 - 2020, ya que según el supuesto del investigador los criterios de los Jueces de esa Corte eran diferentes al resolver procesos de Desalojo por ocupante precario, esto debido a la falta de unificación de criterios y que los mismos no tengan una correcta regulación.

A ello habrá que sumarle la existencia de un alto número de terrenos en problemas judiciales en la jurisdicción, además de la carga procesal excesiva y la diferencia en la interpretación que tienen los Magistrados especialistas civiles. En este Informe de Investigación, se analizó antecedentes nacionales y extranjeros, teorías y se conceptualizó los términos correspondientes. La metodología que se utilizó fue de enfoque cualitativo, los participantes fueron 9 personas especializadas en el Derecho Civil, entre ellos Magistrados, Especialistas y Abogados, en cuanto al diseño, fue de teoría fundamentada y su tipo de estudio básico. Para la viabilidad de esta investigación se empleó las técnicas de recolección de análisis de fuente documental y entrevista.

Palabras clave: Ocupación precaria, derecho de propiedad y ocupante precario.

ABSTRACT

The main objective of the investigation report that is presented was to analyze the criteria of the Judges for the determination of precarious occupation against the right of property in the civil courts - Puente Piedra Court - Ventanilla year 2018 - 2020, since according to the assumption From the investigator, the criteria of the Judges of that Court were different when resolving Eviction processes for precarious occupants, this due to the lack of unification of criteria and that they do not have a correct regulation.

To this must be added the existence of a high number of lands in judicial problems in the jurisdiction, in addition to the excessive procedural burden and the difference in the interpretation that civil specialist Magistrates have. In this Research Report, national and foreign antecedents, theories and the corresponding terms were conceptualized. The methodology that was used was of a qualitative approach, the participants were 9 people specialized in Civil Law, among them Magistrates, Specialists and Lawyers, in terms of design, it was based on theory and its type of basic study. For the viability of this research, the collection techniques of documentary source analysis and interview were used.

Keywords: Precarious occupation, property rights and precarious occupant

I. INTRODUCCIÓN

En el presente se Informe de Investigación se analizó una **realidad problemática** en el Derecho Civil desde distintos ámbitos, la cual dio luces acerca del problema jurídico que genera carga procesal a los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra- Ventanilla, en adelante CSJPP-V, siendo más concretos en las demandas de Desalojo y en los criterios que utilicen los operadores de Justicia para resolverlas, esto nos sirvió como indicador para visualizar un problema jurídico – social.

De manera que el presente informe, se enfocó en investigar y analizar el criterio de los Magistrados en las demandas de Desalojo por la causal de ocupante precario frente al derecho de propiedad, la cual en la actualidad viene generando un gran número de controversias en el ámbito judicial, además de diferentes interpretaciones respecto a la figura del Derecho Civil, por tal motivo es importante su estudio por lo que genera en la sociedad debido a las controversias constantes sobre el derecho de propiedad y la posesión en el ordenamiento jurídico vigente. Más aún si en nuestro país los títulos de propiedad por un tema económico no se encuentran formalmente registrados.

Siendo de esta manera diversos los criterios que tienen los magistrados para establecer un caso de manera objetiva y concreta en base a todas las fuentes del derecho aplicable. En el IV Pleno Casatorio Civil y en la Jurisprudencia vinculante, como es el caso de la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, trata de esclarecer a que se llama en el ordenamiento jurídico ocupante precario y en qué supuestos podría configurarse, y señala que un ocupante precario adquiere tal calidad al habitar en un inmueble que no es de propiedad y que no ostentó título para posesionarlo o en su defecto el título que ostentaba ha fenecido, esto quiere decir que si en un proceso civil se determinó que la posesión de una persona es por más de 10 años consecutivos después que feneció su título, este al haber estado en posesión por ese periodo de tiempo ya habría ganado el derecho de ocupante precario y podría en un proceso de Prescripción Adquisitiva hacer valer su derecho.

En concreto si una persona sin un título o el que tenía ya no tiene efectos habita en un inmueble que no es de propiedad por más de 10 años el tácitamente habría “ganado” un derecho, como un ocupante precario y podría alegar esto ante un Juez que podría valorar las pruebas y si estas resultan suficientes podría declarar improcedente la demanda del Desalojo, y dejaría abierta posibilidad para que este ocupante precario pueda hacer valer este derecho obtenido en otra vía procedimental y obligaría al propietario sea registral o no a buscar otro proceso que le sirva para la defensa de su propiedad.

Hasta aquí se deja claro cuál es la situación jurídica del ocupante precario y que señala el precedente vinculante; sin embargo el núcleo de este Informe se basó en la no uniformidad de criterios de los Magistrados, para resolver y sentenciar este tipo de procesos, los cuales varían en demasía en la valoración o no de lo ofrecido por los demandados en los procesos de desalojo. Esto genera disconformidad y no predictibilidad de la Justicia impartida por estos juzgadores. En este contexto social se buscó investigar y analizar desde la perspectiva del Derecho Civil, criterios uniformes en las Sentencias y resoluciones judiciales para que ello no afecte directamente a los litigantes, puesto que al no saber qué esperar de parte de la administración de justicia se genera desasosiego en la población.

Ante lo presentado, el **problema general** que se abordó fue el siguiente: ¿Cuáles son los criterios de los Jueces para determinar la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020?. Siguiendo esta línea, como **primer problema específico** se planteó: ¿De qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla, en los años 2018 – 2020? y como **segundo problema específico se estableció**: ¿Cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad, cuando existe un título fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 a 2020?.

Por lo anteriormente expuesto, este informe se **justificó teóricamente**, puesto que buscó obtener a través de la misma resultados que generarán un alcance significativo al estudio de los efectos jurídicos que genera las interrogativas planteadas en la presente investigación, además con la finalidad de unificar los criterios para determinar la forma del ocupante precario en los procesos de Desalojo por Ocupante Precario y evitar mayores diferencias sobre el tema. Asimismo se analizó los alcances del IV Pleno Casatorio Civil, el cual ha determinado un conjunto de pautas con la finalidad de pretender ser breve y oportuno para defender el derecho del propietario y junto a él también a cualquier persona que crea tener derecho a la restitución de un bien inmueble (predio). Siguiendo esta línea, este Informe de **investigación se justificó desde el ámbito práctico**, puesto que antes bastaba con que el demandado invocara una causal que no fuere posible ser analizada en un proceso llevado en la vía sumarísima (el desalojo), para que los Magistrados revisen y desestimen la demanda y declararan una sentencia inhibitoria. Con lo anteriormente detallado y bajo esa premisa, declaraban infundada la demanda de desalojo y no se pronunciaban sobre el asunto de fondo, el cual a luz de su conocimiento debía ser revisado en un proceso más largo y con mayores plazos y pruebas, por lo que con los alcances del presente informe de investigación y lo desarrollado por lo diferentes juristas que han tratado el tema se llegó al análisis del problema jurídico.

Por lo antes señalado, fue fundamental para este trabajo plantear **el objetivo general de la investigación**, que sería: Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de La ocupación precaria frente al derecho de propiedad en los juzgados civiles- Corte de Puente Piedra-Ventanilla, año 2018-2020 En cuanto al **primer objetivo específico**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020. Por último, el **segundo objetivo específico** fue: Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

En cuanto al **supuesto jurídico general**, se señaló que: Los criterios de los Jueces de la Corte Superior de Puente –Ventanilla para determinar la Ocupación Precaria dentro de un proceso judicial de Desalojo son diferentes, esto debido a la falta de unificación de criterios. Asimismo, como **primer supuesto jurídico específico**, se planteó que: La normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria; sin embargo en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Puente Piedra - Ventanilla en los años 2018 a 2020, la interpretación ha sido diversa por parte de los Magistrados de los Juzgados Civiles de dicha Corte, puesto a que las resoluciones expedidas sobre estos casos no son uniformes. Continuando con el **segundo supuesto jurídico específico**, se planteó que: La determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Puente Piedra - Ventanilla en los años 2018 a 2020 es diferente para cada Juez, esto ha generado en la población desconcierto e imprevisibilidad de las Sentencias.

II. MARCO TEÓRICO

Para mayor abanico de conocimientos, esta investigación se desarrolló recabando, analizando y explicando el tema mediante herramientas como: Teoría, Jurisprudencia, Doctrina entre otros sobre las categorías y subcategorías del presente trabajo de investigación.

Se estudió como **Antecedentes Nacionales** a lo señalado por Hernández Mendoza F. (2017) de la Universidad Científica del Perú, en su trabajo de suficiencia profesional para obtener el título de abogada, *Desalojo en el contexto de Ocupación Precaria - Casación N° 2195-2011/Ucayali*, presenta como objetivo el investigar el desalojo en contexto de Ocupación Precaria, analizando los fundamentos de la CASACIÓN N° 2195-2011 UCAYALI además de explicar el desalojo.

Por su parte Quispe, C. (2015) de la Universidad de Huánuco, en su trabajo para optar por el título profesional de abogado, *La posesión precaria y su regulación en el artículo 911° del Código Civil en el distrito judicial de Junín-2015*, como objetivo el, establecer la relación existente entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911° de Código Civil en el distrito Judicial de Junín-2015. Por lo que, como fuente metodológica presenta una investigación cuantitativa, de nivel descriptivo, siendo una de sus conclusiones: "El 58.5% de abogados está en desacuerdo que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial. Entonces comprendemos que la figura del poseedor precario no está correctamente explicado" (p. 80).

A lo mencionado con anterioridad, se tiene el trabajo de investigación de Rodríguez, E. (2014) de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, en su tesis para optar el grado académico de maestro en derecho con mención en civil y comercial, *¿Posesión precaria es una posesión ilegítima?*, presenta como objetivo, identificar las circunstancias particulares que hayan influenciado en los criterios que han asumido los jueces con especialidad civil - primera y segunda instancia-, y sobre todo determinar la magnitud del problema, que nos permitirá con posterioridad adoptar las acciones de corrección urgente, por lo que para dicha investigación, se empleó un enfoque cualitativo de tipo descriptivo, llegando

a establecer como una de sus conclusiones: “En la Corte de Lambayeque los magistrados en uso del principio de independencia de los jueces se han acogido a uno u otro criterio en los casos específicos de desalojo por ocupante precario y prescripción adquisitiva” (p. 122).

Del Risco Sotil, L. (2017), a través de su artículo, *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*, en la revista jurídica *IUS ET VERITAS*, precisa luego de su investigación como comentario final que:

Sin perjuicio de que la materia está lejos de agotarse con el planteamiento realizado en el Cuarto Pleno Casatorio, la finalidad que persigue nos parece loable: brindar predictibilidad y seguridad jurídica en nuestro sistema con relación a las ocupaciones ilegítimas. (p.53)

Lo anteriormente expresado por Sotil, refuerza lo que se buscó a través de esta investigación, puesto que aunque exista jurisprudencia vinculante, aún se está lejos de lograr lo que se busca, que es predictibilidad y seguridad jurídica.

Como **Antecedentes Internacionales**, se estudió en primer lugar al colombiano, Silva, R. (2018), quien en su artículo, *La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver*, para la Revista Eleuthera, señala que:

En ese sentido y pese a que no se trata de la propiedad en sentido estricto, si puede disputarle el rango de derecho positivo en cuanto puede obtener la plena propiedad por el paso del tiempo, aún contra el legítimo propietario. (p.143)

De igual forma en el Derecho Civil Chileno, se analizó el artículo, *La transmisión de la posesión. Derecho comparado y chileno*, para la *Revista de Derecho* 246, donde se indica que se realizó la investigación y como objetivo el autor quiso presentar un panorama amplio de la transmisión de la posesión, explicar su concepto y rasgos fundamentales, confróntalo con textos legales novedosos, de forma especial en los códigos civiles latinoamericanos, con lo cual busca obtener

conclusiones que puedan ser útiles para entender sus particularidades. (Peñailillo, D. 2019).

Siguiendo la línea del derecho civil latinoamericano, se estudio al boliviano Villafuerte, P. (2008), en el artículo *Adquisición de titularidad real por la posesión de buena fe en el Código Civil Boliviano*, para la Revista *Fides et Ratio*, en el cual se indica que: "El interés personal del autentico dueño, que inutiliza así su derecho, se ve encarado con el interés colectivo y, es ahí que, en fin, es favorable al colectivo". (p.50)

Después de analizar los Antecedentes Nacionales e Internacionales, y para examinar el entorno de la figura jurídica de la posesión. Se revisó también documentación que nos lleve a analizar las **Teorías acerca de la posesión** que han sido acopiadas en los cuerpos civiles preliminares hasta llegar al actual en el Perú. Siguiendo esta línea se analizo la **Teoría señalada por Savigny**: Esta teoría señalada por, Friedrich Karl Von Savigny es considerada como la teoría subjetiva, esta fue plasmada en su libro "El Derecho de Posesión" que redacto a comienzos del siglo XIX, en ella albergó los elementos de la posesión considerados en la doctrina romana, con la significativa discrepancia que él llamado *animus* o intención de poseer como dueño debía suponerse, hasta que existiera prueba en contra y señalo que la posesión era mostrar en el exterior como dueño de la propiedad y que el poseedor se le asume propietario; salvo prueba en contra. (Meneses, A. 2017)

En contrario a lo señalado por Saavigny, se estudió la **Teoría propuesta por Ihering**, quien en su libro "El Espíritu del Derecho Romano", y después en su obra "La Posesión" va en contra de las ideas en ese entonces de sobremanera aceptadas y que indicara Savigny, las mismas que fueron recogidas por diversos cuerpos legales como el Código Napoleónico y otros los cuerpos legales que lo prosiguieron. Ihering se formula varias interrogantes, puesto que para él, la posesión es un poder de hecho sobre las cosas según su destino natural. En esta figura encontramos una interrelación de hecho entre la persona y el bien para su uso económico, no solicitándose el *animus domini* (la intención de conducirse

como propietario), solo basta la relación exterior del sujeto con el bien. (Meneses, A. 2017)

Esta postura, fue recibida en nuestro Código Civil de 1984 y significó la superación de alguna manera de la corriente de Savigny.

Por otro lado, fue importante delimitar un **enfoque conceptual** sobre las categorías y subcategorías en este trabajo de investigación. Siendo ello se desarrolló la **primera categoría: La ocupación precaria**. Para ello conceptualizaremos primero el término precario. En la época romana se especificaba como: Tenencia de un bien pedida con plegarias al dueño y obtenido por disposición benevolente a este quien podría recibirla en cualquiera tiempo puesto que ella no generaba algún derecho. El presente cuerpo legal vigente que es el Código Civil de 1984 señala que la posesión transitoria es la que se lleva a cabo sin título alguno o cuando el que se tenía ha vencido (Gonzales, 2003).

El precario no tiene algún nexo con el titular u otro titular del derecho real sobre el bien, por ende es este último quien tiene derecho a poseer, la regulación debe ser más equitativa y el que posee un bien abandonado pasa a ser poseedor originario además que el precario está a expensas que el titular del bien reclame en cualquier momento su bien (Coase, 1994).

Se puede explicar que hay una visión es muy sostenible de manera jurídica y el Cuarto Pleno Casatorio en la cual el sistema da una cierta estabilidad legal, doctrinario o dogmática sobre las ocupaciones que no son propietarios y muchas veces en ellas es considerados ilegales en la cual genera un cúmulo de problema; ante ello Barboza (2016), especifica que:

En materia civil ante ello se trató de centrar en este pleno la importancia de las ocupaciones que no tengan respaldo de ley ya que la mayoría de casos suelen darse de esta manera y genera conflicto con el juez al momento de determinar. (p.55)

Otro autor muy importante que explica todo esto es Silva, mediante la Revista "*De los bienes y de su Dominio, Posesión, Uso y Goce*"; las diversas

acciones de restitución a favor de un propietario de bien raíz se concluye de que las maneras de llegar a desalojar a un poseedor debe ser por las que se indica en el contrato y en caso no sea favorable para la parte que posee el derecho de propiedad no se puede requerir por otras vías como en este caso la vía arbitral ya que sería un sinsentido además que todo ello se hace bajo la defensa de la estabilidad jurídica. (2019)

A la actualidad haber escrito o mencionado el término de precarios sugieren un sinnúmero de problemas que genera su interpretación constituye una interrogante dentro de los operadores de justicia además que el sistema de administración de esta misma debe mejorar en la medida que debe haber un concepto único ya que mediante las distintos medios del derecho suele haber conceptos idénticos, que con el tiempo puede ir mejorando la terminología si pero sería cuestión que se arme un criterio unánime para que así nadie pueda darle la interpretación incorrecta ni rara ante los aparatos de justicia. (Galilea, 2001).

En ese orden de ideas, las leyes establecieron que el propietario del predio no puede desalojar al inquilino salvo causas justificadas entre las que se encontraban el singular hecho del inmueble que lo ocupa un sujeto de derecho que no es dueño y el derecho de propiedad era único y exclusivamente para el que pudiera probar que la propiedad es suya. (Meneses 2017).

En consecuencia podemos establecer que toda aquella persona que posee un bien sin título o cuando su título ha fenecido, siendo sólo aplicable en la vía procesal ya que ello ayudara habilitar el desalojo. (Balarezo, 2017).

Entonces podemos concluir como lo señala Gonzales, G. (2016) que: "Es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario realizado por el concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar una liberalidad, gracia o benevolencia". (p.15)

La primera **subcategoría específica, de ocupación precaria hace referencia a la Ausencia de Título**, siendo así el artículo del 911º del Código Civil contiene dos supuestos: El primero es la ausencia del título en la cual el poseedor que está en la propiedad no posee ningún título y para ejemplificar es

aquel que entró de manera clandestina al bien dicho sea de paso es etiquetado de usurpador, ladrón, hurtador entre otros ahora si nos referimos al segundo que es “el que conceptualiza por decisión judicial, porque la ley lo dispone, cumplimiento de plazos ,mutuo disenso, resolución contractual entre otros por lo que el acto es ineficaz o carece de funcionalidad en la cual se cedió el derecho de posesión” (Vásquez, 2008).

La segunda **subcategoría específica de ocupación precaria hace referencia al Título Fenecido**. El término se puede conceptualizar como aquel que no está vigente en el tiempo y en el presente no tiene vigor, el acto jurídico no surte efectos, para ser precisos un título de propiedad después de haber vendido porque se actualiza y aparece el nuevo dueño u otro que sea dejado sin efecto por alguna resolución de juzgado. (Morales, R. 2017)

Siguiendo la línea de la Investigación, se procede a desarrollar **la segunda categoría de este trabajo, este es el Derecho de Propiedad**. Debiendo hacer hincapié que en el artículo 2° inciso 16 de la Constitución Política del Perú, por el cual se considera el carácter doblemente relacionado, es decir se muestra como un derecho subjetivo o individual, además de una institución objetiva portadora de valores, conforme así lo señala el Tribunal Constitucional, en la STC No 00050-2004-AI/TC.

Como término en Derecho Civil, la propiedad es un tema amplio en la rama del derecho real, puesto que existen normas y principios que construyen dicho término; ante ello el ordenamiento jurídico regula la asignación, uso y circulación de los bienes conformantes de riqueza material, por ello la norma le da una atribución que el aparato legal reconoce sobre los bienes, teniendo una concepción diferente del derecho romano, con la finalidad que se pueda obtener derechos derivados como goce y disfrute ya que la posesión es personal y objetiva. Dicho mecanismo de respaldo cumple una finalidad, que un tercero no pueda vulnera su derecho a menos que tenga un título mejor. (Meneses, A. 2017)

La primera **subcategoría específica, de Derecho a la Propiedad** hace referencia al **Concepto de Propiedad**; el cual como regla general se puede visualizar que “propiedad” se da a la poder a un objeto ya estos emergen de una

persona que se apropia o se adueña de un bien que obviamente los demás no pueden oponerse además que tiene oponibilidad a terceros que se debe respetar y debe haber un marco legal que respalde y tutele. (Vega 1998).

El término ya señalado no es una categoría simple de una persona sino de cualquiera que ejerza una condición dominante sobre una cosa, además que esta facultad fue dada siglos desde la época de Roma atrás fue teniendo posesiones sin propiedad pero el reconocimiento fue por parte de la ciudadanía a través de la norma de carácter políticos de hombres y mujeres como el de ser partícipes de actos y negocios jurídicos, decisiones civiles entre otros. (Cordero E. y Aldunate E. 2008)

Para Da Silva Pereira, la doctrina extranjera afirma que el uso de este derecho es poner al servicio este bien sin afectar el titular, y que dicho servicio puede ser para el mismo propietario o para los demás y que este se debe tratar de dar un cuidado único por ser un bien cuantificable. (2014)

La segunda **subcategoría específica, de Derecho a la Propiedad** hace referencia a los **Límites y Limitaciones del Derecho de Propiedad**. El derecho en cuestión en la legislación peruana suele tener una regulación muy peculiar bajo tres parámetros de exclusividad, oponible a terceros y de absoluto además que existe una serie de limitaciones que afectan a terceros o personas que quieran vulnerar el bien, ejemplo: Limitaciones por ley donde el interés privado es tutelado por el estado pero sin violentar al bien público. (Cordero E. y Aldunate E. 2008)

Conforme al marco legal vigente el artículo 882° del Código Civil establece de manera clara que no se puede prohibir enajenar, gravar salvo que la norma se lo prohíbe además que las cláusulas de inalienabilidad mediante la cual se prohíbe las acciones ya mencionada.

Ahora partiendo del fundamento de la norma, como se debe interpretar la norma ya citada. Vargas, nos señala que, es sencillo se debe explicar que dentro de la doctrina existe dos clases de prohibiciones las absolutas y relativas además que la primera es de manera absoluta es de carácter perpetuo en cambio la

segunda suele ser más moderada pero la norma prohíbe ambos tipos de acuerdos o pactos porque considera lesivo al tráfico comercial. (2008)

Por ende las dos prohibiciones no puede ser excepciones para desmedros contra la propiedad ,de este modo la libertad para enajenar prevista en la norma no solo alcanza la potestad de transmitir o gravar bienes, la libertad de transferencia de bienes debe ser promovida por los aparatos legales de cualquier país para promover el flujo de dinero puesto que la experiencia donde esta regla ha sido muy regulada por el país ha demostrado una rigidez y radicalización del movimiento de capitales y esta limitación pecuniario pasa a ser una sanción hacia los bienes .(Lecaros, J. 2015)

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y Diseño de investigación: En este punto tercero del Informe de investigación se abordó el tipo y diseño de investigación, el cual según la metodología, y de la investigación cualitativa contempla un abanico de tipos, técnicas y diseños de investigación. Según el tipo o diseño elegido, los aportes se pueden expresar en una gama de formas diferentes. Teniendo en consideración que solo pudo ser de tipo básico o aplicado, el presente Informe empleó el **tipo de estudio básico** ya que en este tipo de investigación tiene como fin estudiar el problema conceptualizado como tal para ver su desarrollo en el ámbito del estudio. De acuerdo a ello Hernández, Fernández y Baptista, (2014), sostienen que, este tipo de estudio: “busca determinar propiedades, características y factores que determinan la estructura de un fenómeno, describe desde un grupo reducido hasta una población grande” (p.553) por ello busca determinar la lógica de un suceso hasta convertirlo en aprendizaje.

Se utilizo tipo de estudio básico en este Informe de Investigación, puesto que como lo señalaba anteriormente los autores Hernández, Fernández y Baptista, nuestro objetivo es recoger información y analizar el problema jurídico a través de las entrevistas a expertos y del análisis documental. Caso contrario al tipo de estudio aplicado, pues este en palabras de Bunge, busca dar solución a situaciones o problemas concretos e identificables. (1971)

El **diseño de la investigación** utilizado en este Informe fue el de **Teoría Fundamentada**, debido a que estuvo orientado a la observación y análisis de lo desarrollado en la realidad de ello genera variantes y propuestas, sin que para ello exista un conocimiento previo. Siguiendo esta línea, se señala que la teoría fundamentada tiene su base en interactuar simbólicamente. Esto hace referencia a que su orientación básica es que las propuestas teóricas surgen de los datos recabados en la misma investigación, y no de anteriores estudios. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014)

El diseño de investigación de teoría fundamentada es significativamente útil cuando las proposiciones existentes no detallan el fondo del problema, o cuando no contemplan a los mismos participantes. Para Salgado, A. (2007), esta teoría,

contempla más allá de los alcances e investigaciones previas y los marcos de los conceptos antes concebidos, en búsqueda de recientes formas de entender los procesos sociales.

3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización: El presente trabajo de investigación se desarrolló dos categorías y cuatro subcategorías, como a continuación se detalla:

Tabla 1

Categorías y Subcategorías del Informe de Investigación

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
CATEGORÍA 01: LA OCUPACIÓN PRECARIA	SUBCATEGORÍA 01: AUSENCIA DE TITULO
	SUBCATEGORÍA 02: TÍTULO FENECIDO
CATEGORÍA 02: DERECHO DE PROPIEDAD	SUBCATEGORÍA 01: CONCEPTO DE PROPIEDAD
	SUBCATEGORÍA 02: LÍMITES Y LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Nota. Esta tabla muestra las categorías y subcategorías trabajadas.

En cuanto a la Matriz de categorización, esta se encuentra en los Anexos de este trabajo.

3.3 Escenario de Estudios: El escenario de estudio se refiere al lugar o área material donde se recogió la información del Informe de investigación; en esta área se desarrolló el instrumento de la investigación donde se recabó las entrevistas validadas por expertos. Este escenario para fines de esta investigación fue la Corte Superior de Puente Piedra - Ventanilla.

3.4 Participantes: Para desarrollar la presente investigación, se seleccionó a los participantes, estos vinieron a ser los sujetos quienes formaron parte del suceso. Por ello se formuló entrevista a 9 participantes especialistas en el Derecho Civil, que realicen funciones de Magistrados Especializados, Secretarios/Especialistas y Abogados de las partes, que trabajen en la CSJPP-V. Los participantes, se detallan a continuación:

Tabla 2

Lista de Participantes

Nombre	Grado Académico	Profesión / Cargo	Institución donde labora
Moreno Ccancce, Ricardo Jonny	Máster Universidad Jaén de España	Abogado/Juez Civil Especializado	CSJ - Ventanilla / Poder Judicial
Flores Vega, Miguel Ángel	Estudios de Maestría en Derecho Civil	Abogado/Juez Civil Especializado	CSJ - Ventanilla / Poder Judicial
Mendoza Durand, Jeannette Jorichan	Estudios de Maestría en Derecho Civil	Abogado/Juez Civil Especializado	CSJ - Ventanilla / Poder Judicial

Acuña Jimmy Alex	Raya, Estudios Maestría Derecho Civil	de en	Abogado/ de Sala Superior Especializada Civil	Relator Superior Civil	CSJ - Ventanilla / Poder Judicial
Romero Tamayo, Oscar Francisco	Estudios Maestría Derecho Constitucional	de en	Abogado/ Secretario Judicial		CSJ - Ventanilla / Poder Judicial
Fernández Peralta, Edgar	Estudios Doctorado Derecho Civil y Procesal Civil	de en	Abogado/ Especialista Judicial		CSJ - Ventanilla / Poder Judicial
Cobián Reátegui Cesar	Estudios Maestría Procesal Civil	de en	Abogado		Asesor Independiente
Jhoseph Anthony Salinas Salinas	Licenciado Derecho Ciencias Políticas	en y	Abogado		Servicios Integrales SP E.I.R.L
Egúsquiza Vidal Agustín Heidegger	Licenciado Derecho	en	Abogado		Estudio Jurídico Egúsquiza Vidal

Nota. Esta tabla muestra los participantes entrevistados para el presente informe de investigación.

3.5 Técnicas e instrumento de recolección de datos: En este punto se desarrolló las Técnicas e Instrumentos que se utilizaron para la recolección de datos. Para un mayor ahondamiento del tema, Clavijo, Guerra y Yáñez (2014)

indicaron que las técnicas permiten al investigador recolectar la información necesaria para tener conocimiento del tema estudiado y avanzar en la obtención de las metas planteadas en la investigación.

En esta parte se debe señalar que el instrumento de recolección de datos para la esta investigación fue la entrevista, puesto que haciendo uso de ella se logró recabar la información de nuestros especialistas. Tal información luego fue procesará y discutida. López y Sandoval (2016), indican acerca de la **entrevista**, que, tiene como fin recabar respuestas a las preguntas sobre un indicado tema mediante una comunicación verbal entre el investigador y el sujeto de estudio. Asimismo se utilizó la técnica de **análisis documental**, la cual según Gavilán (2009), está diseñada a presentar la forma y contenido de un documento primario, generando con ello documentos secundarios que tienen por finalidad identificar el contenido de los documentos primarios.

De igual modo, se utilizó la guía de entrevista como instrumento de recolección de datos, la cual contiene una serie de interrogantes que propone el investigador con el fin de que cada una sea contestada por los expertos, y una **guía de análisis documental**, donde se analizó información importante producida una vez de realizada la búsqueda de información.

Cabe señalar que los instrumentos que se emplearán para la recolección de información fueron aprobados por tres expertos en la materia, y se encuentran como Anexos en la parte final de este Informe de Investigación.

Tabla 3

Validación de instrumentos – Guía de entrevista

Instrumento	Datos generales	Cargo o Institución	Porcentaje
	Urteaga Regal Carlos Alberto	Docente UCV-Lima Norte	90%

Guía de Entrevista	Munoz Ccuro, Felipa Elvira	Docente UCV-Lima Norte	90%
	Luca, Aceto	Docente UCV-Lima Norte	90%
Promedio			90%

3.6 Procedimiento: Para la investigación en curso el procedimiento se inició con una revisión de literatura, así como doctrinaria y jurisprudencia a fin de comprender la problemática, también se revisó libros, artículos de revistas indexadas y jurisprudencias correspondientes a nuestro problema jurídico y a las categorías y subcategorías. Seguidamente, con la guía de entrevista se recogió información de los especialistas participantes que tengan conocimiento de la problemática, a su vez, se utilizó la guía de análisis documental con documentación de relevancia jurídica y doctrinal. Por ello, los instrumentos que se utilizaron brindaron información certera sobre el tema de investigación, pasando a ser analizados con las interrogativas y objetivos formulados al inicio de la investigación, de aquí se desprendieron los resultados y conclusiones.

3.7 Rigor científico: Se desarrolló la Investigación, con la base del rigor científico, y se guió por los parámetros generales que nos señala el Área de Metodología, esto es la credibilidad, transferencia, imparcialidad, honradez, neutralidad y confortabilidad. Para Arias y Giraldo (2001), un punto realmente fuerte es que este tema de rigor científico que determina la validez de esta es el instrumento que debe ser corroborada por los expertos en la materia; esta es la orientación sistemática y las técnicas utilizadas para garantizar la confiabilidad y validez del estudio.

3.8 Método de Análisis de la Información: En esta investigación se empleó el método analítico – sintético, ya que los dos están direccionados a un análisis profundo sobre una singular problemática a fin de ubicar una respuesta. Para Rodríguez y Pérez (2017), el método analítico – sintético son dos métodos

diversos pero que se coadyuvan uniéndose; siguiendo esta línea se señala que el análisis es un mecanismo que facilita descomponer el objeto de estudio a fin de visualizar cada parte que lo compone; sin embargo la síntesis está direccionada a unir o combinar las partes que han sido analizadas y que al ser integradas en un todo van a dar como resultado el hallazgo de las relaciones y características investigadas.

Esta es la pericia o pericias en la que se dilucidan la información, se plasman las categorías analíticas, los temas y las conclusiones. Este transcurso agudiza los datos ya que brinda a los participantes dilucidar y enmendar cualquier error y brindar información agregada si es preciso.

3.9 Aspectos éticos: El presente trabajo de investigación se realizó bajo los umbrales éticos y morales, los cuales son: el respeto a las personas y la búsqueda de la justicia. Al respecto, se ha perfeccionado el estudio conforme a los lineamientos y el diseño de investigación cualitativa establecido por la Universidad César Vallejo.

En cuanto a los derechos de autor, se ha cumplido con respetar lo establecido en el Decreto Legislativo N°822 – Ley sobre el Derecho de Autor, por lo que, las fuentes de información han sido citadas con sus respectivas referencias bibliográficas de acuerdo a las normas APA. Además, en cumplimiento de las normas anti plagio se empleó el software Turnitin.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Siguiendo con el Informe de Investigación, se presentaron los siguientes resultados

Resultados de la guía de entrevista. En cuanto al instrumento guía de entrevista, se obtuvieron los siguientes resultados:

En relación al **objetivo general**: Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

En la pregunta 1, vinculada al objetivo general; ¿En su opinión cómo de determina la ocupación precaria frente al derecho de propiedad en un Juzgado Civil?

Mendoza (2021), Flores (2021), Egúsqüiza (2021), Cobián (2021), Salinas (2021) y Acuña (2021) coincidieron en afirmar que la ocupación precaria se determina ante la ausencia de cualquier circunstancia o situación que permita justificar el derecho a la posesión sobre el inmueble cuya restitución se pretende, siendo dicho derecho el que se protege con esta la vía de acción del Desalojo, toda vez que si lo que se propugna es garantizar el derecho de propiedad, entonces se tendrá que incoar una demanda de reivindicación o en su defecto, ante la presencia de dos títulos confrontados, una acción de mejor derecho a la propiedad. En adición Tamayo (2021) y Fernández (2021), indicaron que, debe tenerse en cuenta que los diversos procesos judiciales referidos a la propiedad, y dentro de ella, la posesión, como el precario se encuentran dirigidos al despliegue de acciones de condena por cuya virtud, el propietario consigue restablecer el ejercicio de su derecho mediante la recuperación de la cosa.

Por su parte, Moreno (2021) señaló; que en su caso se determina la ocupación precaria previa valoración conjunta y razonada de los medios probatorios para acreditar si el poseedor cuenta con título contractual o título legal; precisando que no sólo el propietario es el legitimado activo para interponer la demanda de desalojo por ocupante precario también lo es por ejemplo el arrendador, el administrador, etc.

En la pregunta 2, vinculada al objetivo general; ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la ocupación precaria en los procesos civiles de desalojo?

Cobián (2021), Mendoza (2021), Flores (2021), Egúsquiza (2021), Salinas (2021), Fernández (2021) y Tamayo (2021) coincidieron en afirmar que si, pero que la normatividad legal pertinente es general y abstracta, su aplicabilidad ha sido un constante problema judicial empero se ha venido superando tras la emisión del precedente del VI Pleno Casatorio Civil donde se determino nuevas reglas vinculantes referente al precario, edemas casaciones y acuerdos jurisdiccionales adicionales. En adición Moreno (2021) y indico que, efectivamente se tiene el Desalojo por ocupante precario regulado por el Código Procesal Civil, Desalojo express con cláusula de allanamiento futuro - Ley N° 30201, Proceso Único de Ejecución – Decreto Ley N.º 1177 y Desalojo con intervención Notarial – Ley N.º 30933; quizá por demagogia legislativa se expiden diversas normas legales para regular el desalojo.

Por su parte, Acuña (2021) señalo en disconformidad con los otros expertos que; desde la perspectiva de nuestra normativa procesal actual, el proceso de desalojo, pese a regularse bajo los cánones del proceso sumarísimo, cuenta aún con serias deficiencias en cuanto a su tramitación, pues tiene a dilatarse muchas veces en las sedes judiciales, lo cual en definitiva, termina generando muchos problemas económicos y sociales, que perjudican el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho a la posesión, que postulan los demandantes.

En la pregunta 3, vinculada al objetivo general; ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad?

Los expertos Mendoza (2021), Flores (2021), Egúsquiza (2021), Cobián (2021), Salinas (2021), Moreno (2021) y Tamayo (2021) coincidieron en señalar que aun no han conocido caso por el cual la ocupación precaria haya prevalecido sobre la propiedad.

Diferente esta posición Acuña (2021) y Fernández (2021). El Primero Acuña (2021) indica que, suele darse el caso, que pese a que en base al IX Pleno Casatorio Civil que versa sobre la posibilidad de declarar la nulidad manifiesta de oficio de aquellos títulos que adolecen de dicha patología, se advierte que en diversas ocasiones bastaría con que el emplazado adjunte o apareje algún título, como por ejemplo un contrato de adquisición por compra venta u otro similar, que justifique su posesión el inmueble, y que de manera de manera patente o inmediata, no se pueda decretar o determinar su eventual validez, ante esta situación disyuntiva, la Judicatura en general, suele desestimar este tipo de demandas por ocupación precaria, disponiendo que se analice tal problemática en un proceso más lato, como lo es el de reivindicación. Fernández (2021), por su parte indica que por experiencia si reconoce un caso de esa índole.

En relación al **Objetivo Específico 1**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

En la pregunta 4, vinculada al objetivo Específico 1: ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria?

Los expertos Moreno (2021), Mendoza (2021), Egúsqiza (2021), Cobián (2021), Acuña (2021), Fernández (2021), Tamayo (2021) y Salinas (2021), afirman coincidentemente que más allá de ciertas limitaciones o problemáticas propias que toda norma, nuestra normativa vigente en líneas generales sí regula de manera adecuada el derecho a la propiedad frente a la propiedad precaria, siendo que en todo caso, corresponde a las defensa técnicas de los justiciables analizar previamente a la incoación de las acciones legales pertinentes.

Por su parte Flores (2021), se no concuerda con los otros especialistas e indica que aunque el IV Pleno Casatorio ha establecido diversas reglas, que en muchos casos han sido de utilidad, así también ha dejado muchas cosas a criterio del juzgador el mismo como se sabe puede ser distinto para cada juez inclusive

contradictorio el criterio de los vocales de la sala civil, por lo que debería establecerse ciertos parámetros.

En la pregunta 5, vinculada al objetivo Específico 1: ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad?

Egúsquiza (2021), Mendoza (2021), Flores (2021), Acuña (2021), Fernández (2021), Tamayo (2021) y Salinas (2021), afirman que como, en toda regulación normativa, ésta siempre será pasible de ser mejorada u optimizada, situación que en el caso de la ocupación precaria, y consideran que uno de los principales perjuicios que se genera en ese tipo de procesos, a nivel judicial, suele ser la demora con la que se tramitan.

Por su parte Moreno (2021) y Cobián (2021), señalan que no es necesario modificación del Código Civil para proteger el derecho del propietario como sujeto activo del proceso de desalojo por ocupante precario, entiéndase que, si el propietario suscribe un contrato de arrendamiento, en este caso como sujeto activo del desalojo se convierte en arrendador.

En relación al **Objetivo Específico 2**: Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

En la pregunta 6, vinculada al objetivo Específico 2: ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determinar la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla?

Mendoza (2021), Flores (2021), Egúsquiza (2021), Acuña (2021), Fernández (2021), Tamayo (2021), Salinas (2021) Cobian (2021) y Moreno (2021), indican y concuerdan en que en ese tipo de supuestos, ante la presencia de un título fenecido, se ampara la pretensión formulada por la parte actora, que procura la restitución del bien inmueble materia de *litis*, puesto que ante la ausencia de cualquier situación que justifique o ampare su posesión, entonces se debe cautelar el derecho que le corresponde al titular del predio, en aras de

garantizar a su turno, la seguridad jurídica, como otro pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico.

En la pregunta 7, vinculada al objetivo Específico 2: ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad?

Flores (2021), Mendoza (2021), Egúsqiza (2021), Acuña (2021), Fernández (2021), Cobián (2021) y Salinas (2021), concordaron que debería llevarse a cabo un pleno nacional jurisdiccional que redefina cuales son los alcances de creación de convicción en el juzgador para así establecer parámetros más claros en las decisiones judiciales.

Difieren de este pensamiento los expertos Moreno (2021) y Tamayo (2021), señalaron que no consideran necesario realizar una propuesta legislativa, en el entendido que el Juez no es boca de la Ley, pues se encuentra en la posibilidad de crear derecho en base al sistema jurídico.

Resultados del Análisis Documental. En relación al **objetivo general:** Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Del análisis documental efectuado, a la Casación N° 2195 – 2011 – Ucayali – Desalojo por Ocupante Precario, se encontró que el IV Pleno, se señaló como precedente: Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido de que restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión para garantizar que el sujeto a quien corresponde dicho derecho ejerza el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no. (p.50)

De esto podemos identificar que dadas las desavenencias encontradas en esta figura jurídica fue necesario entablar un pleno que llevara a la mesa los problemas que se vienen suscitando acerca de la ocupación precaria.

De la revisión del artículo publicado por Gonzales, G. (2017). *La Posesión Precaria, En Síntesis (y réplica contra los positivistas radicales)*. Se obtiene los

siguientes resultados, primero que precario es todo poseedor infacto que obtuvo el bien por libre voluntad del poseedor mediato, que no ostenta la propiedad, pero que se comporta como propietario, y que efectúa su labor de posesionario de la cosa sin tener título alguno, o en todo caso el que ostentaba ya no se encuentra vigente. (p.31)

Así también se analizó el artículo de Risco, L. (2017). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil*, por el cual se obtiene el resultado que aunque la en materia civil nos encontramos alejados de culminar con el planteamiento realizado en el Cuarto Pleno Casatorio, deberíamos entender que es un primer punto y que aun hay un largo trecho por avanzar. El autor señala de forma literal, que: No solo debemos ser celosos guardianes de su correcta aplicación, sino que el pleno debe estar acompañado de otras medidas que permitan que el desalojo sea una verdadera herramienta de protección para los derechos posesorios. (p.9)

En relación al **objetivo específico 1**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Del análisis documental efectuado, al artículo de Gonzales, G. (2017) *Los Vaivenes Jurisprudenciales Sobre El Precario*, se obtiene que el Derecho tiene como finalidad esencial resolver los conflictos en base a los principios de justicia, seguridad y paz social; por eso se dice que es una ciencia eminentemente práctica. Eso es correcto siempre que no se entienda que las necesidades prácticas justifican cualquier solución, inclusive las contrarias a la razón o a la ley. El Derecho es también, y fundamentalmente, una ordenación racional en defensa de los valores propios y superiores del ser humano. (p. 14)

Este mismo autor señala, en otro artículo, *Nuevamente sobre el precario (réplica a un reciente artículo)*, indica que el Derecho tiene como finalidad esencial resolver los conflictos en base a los principios de justicia, seguridad y paz social; por eso se dice que es una ciencia eminentemente. Eso es correcto siempre que no se entienda que las justifican cualquier solución, inclusive las contrarias a la

razón o a la ley, como puede versar en los casos de desalojo por ocupante precario. El Derecho es también, y fundamentalmente, una ordenación racional en defensa de los valores propios y superiores del ser humano. (Gonzales, G. 2017)

Por último del análisis de la Casación. N° 1537-2013 Junín, de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, se obtiene como resultado que, se entiende al hecho de que a la fecha de interposición de la demanda no existían construcciones levantadas sobre el terreno, tal como lo verifico el juzgado, habiéndose solicitado precisamente la intervención de la autoridad debido a la reciente ocupación de los citados lotes por las demandadas esto los convirtió en precarios. Del análisis de los considerandos y demás la Sala No Caso la sentencia que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por la Cooperativa de Vivienda Sol en los Andes Limitada.

En relación al **objetivo específico** 2: Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

Del análisis documental de la Sentencia recaída en el Expediente N° 01961-2017-0-0909-JR-CI-01. Que se encuentra consentida y está en ejecución se obtuvo los siguientes resultados, en ese expediente se evidencia la invalidez del título posesorio de los demandantes, por lo que no acreditan tener derecho a la restitución del inmueble materia del proceso, entonces, el juzgador no ampara demanda de desalojo por ocupación precaria. La evaluación y criterio asumido por el Magistrado, debiéndose tener presente que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta.

Siguiendo esta línea esta la Sentencia recaída en el Expediente N° 03925-2015-0-0909-JR-CI-01. Segunda Sentencia, confirmada por la Sala Civil a Ejecución, donde se obtuvo el siguiente resultado de la evaluación conjunta de todo lo actuado, se concluye que, el demandante ha acreditado ser propietario registral del inmueble materia del proceso, pero que dicho inmueble se encuentra en posesión de los demandados con título vigente, no siendo en esta vía donde se puede discutir y resolver el mejor derecho de propiedad sobre dicho inmueble.

Por último se analizó la Sentencia recaída en el Expediente N° 02663-2017-0-3398-JR-CI-01. Consentida a Ejecución y se obtuvo el siguiente resultado que, habiendo quedado determinado que la sentencia recurrida ha sido emitida, en lo fundamental, acorde a ley y ha expresado los fundamentos de la decisión, aplicando el derecho que corresponde al caso en concreto y en mérito de lo actuado, haciéndose de ese modo efectivo el derecho de las partes a obtener una resolución debidamente motivada, y habiéndose acreditado que la demandada no es ocupante precario en relación al bien inmueble materia de litis.

Después de la realización de las Entrevistas a los expertos, se procedió a establecer la **discusión** de la presente investigación. En esta parte de la investigación no se formó de una reproducción de los resultados que se obtuvieron, sino que vino a ser la composición de los juicios de valor que fueron la raíz de esta investigación. En relación al **objetivo general**: Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Luego de haber entrevistado a los Magistrados Mendoza (2021), Flores (2021) y Moreno (2021), ellos señalaron en primer punto que se ciñen a lo que establece la Ley y el Código Civil vigente. Sin embargo, señalan que aun con lo establecido en el IV Cuarto Pleno Casatorio, ellos promueven sus propios criterios para cada caso particular. Los Especialistas Fernández (2021), Acuña (2021) y Tamayo (2021) coincidieron con los abogados Cobián (2021), Egúsquiza (2021) y Salinas (2021) y señalaron que los plenos casatorios IV y IX, Plenos Jurisdiccionales Distritales y las sentencias casatorias aunque no son vinculantes orientan el sentido de las decisiones.

Asimismo respecto de los análisis documentales se estudió el artículo del Gonzales Barrón y de la Casación 2195-2011-Ucayali, se llegó a la conclusión que si bien el IV Pleno Casatorio tiene la loable intención de regularizar los criterios, ello está lejos de realizarse de forma completa por lo que conforme a lo expuesto se confirma parcialmente el supuesto general, puesto que si bien los expertos indicaron que el ordenamiento jurídico determina la ocupación precaria,

ellos deben (en el caso de los magistrados) extender sus propios criterios en cada caso en particular .

En cuanto al **Objetivo Específico 1**: Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Los Magistrados entrevistados, Mendoza (2021), Flores (2021) y Moreno (2021), ellos señalaron que la normativa vigente si, regula y protege el Derecho a la propiedad y que mas allá de este concepto a propia Constitución nacional establece este derecho en su artículo 2°, aun así consideran que como la sociedad evoluciona y cambia también debería hacerlo la norma, para que de esa forma se prevean todos los casos particulares. Los Especialistas Fernández (2021), Acuña (2021) y Tamayo (2021) señalaron que la normativa vigente si regla de forma correcta esta figura y no consideran necesario hacer ningún tipo de modificación, en concordancia con lo expuesto por los abogados Cobián (2021), Egúsqiza (2021) y Salinas (2021).

Del análisis documental, se estudió los artículos del Gonzales Barrón y de la Casación N° 1537-2013 Junín expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República que señalan como la normativa vigente tiene un largo camino por recoger, que aunque ha sido útil aún existen vacíos y vaivenes en la regulación. Por lo anteriormente expuesto podemos afirmar que el supuesto planteado para este objetivo específico se confirma de forma parcial, pues aunque la normativa vigente regule y proteja el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria, los entrevistados y las fuentes documentales dan luces que aun existe camino por recorrer en cuanto a la materia.

En cuanto al **Objetivo Específico 2**: Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

Tras las entrevistas a los Magistrados Mendoza (2021), Flores (2021) y Moreno (2021), los Especialistas Fernández (2021), Acuña (2021) y Tamayo (2021) coincidieron con los abogados Cobián (2021), Egúsqiza (2021) y Salinas

(2021) ellos indicaron que el IV Pleno Casatorio Civil vinculante en los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil y que se verifica el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución, y excepcionalmente, si se advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda. De igual forma indican que cada la norma les faculta a ellos a utilizar su propio criterio y según lo indican deberían existir parámetros para que se cree convicción en los magistrados, puesto que la interpretación es muy abierta.

Lo señalado líneas arriba concuerda con el de análisis documental desarrollado, pues en este punto se analizo las Sentencias 1961-2017-0 CI, y 3925 – 2015 – 0 CI, que fueron declaradas consentidas y que están en etapa de ejecución, por la cual a criterio del Magistrado del Juzgado Civil Transitorio de Puente Piedra, el demandado en un proceso de desalojo, en la constatación o en la audiencia crea convicción en el juez que él se ha comportado como propietario ór varios años y que aunque su Título esta fenecido el sigue en posesión del bien inmueble, por lo que el Magistrado declara infundada la demanda. De igual modo en la Sentencia de Vista del Expediente 2663-2017- 0 CI, los Magistrados Superiores confirman la primera sentencia la cual declaro infundada la demanda de desajo, devolviendo el expediente al juzgado de origen para su ejecución.

Por antes señalado, se puede constatar que el segundo supuesto específico se ha confirmado pues que, la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 a 2020 es diferente para cada Juez.

V. CONCLUSIONES

1. Se concluyó que, la existencia de un alto número de terrenos en problemas judiciales en la jurisdicción, además de la carga procesal excesiva y la diferencia en la interpretación que tienen todo ello con respecto al derecho de propiedad versus al derecho de posesión que hay una amplio criterio doctrinal, jurisprudencial que en la práctica suele haber fallos contradictorios, por lo que se confirma de forma parcial el supuesto general de la investigación.
2. Se concluyó que, la determinación de la ocupación precaria frente al derecho de propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020, se basa en la legislación actual, sin embargo se coincide por los expertos que aun con lo establecido en el IV Cuarto Pleno Casatorio, ellos promueven sus propios criterios para cada caso particular, por lo que podemos indicar que el supuesto específico uno se confirma de forma parcial.
3. Se concluyó que, si bien es cierto que los plenos casatorios IV y IX, Plenos Jurisdiccionales Distritales y las sentencias casatorias aunque no son vinculantes orientan el sentido de las decisiones, y que ellas han sido de utilidad a los Jugadores, sin embargo también se ha dejado mucho a criterio del juzgador, los mismos que como se sabe es diferente para cada juez e inclusive contradictorio al criterio de los vocales de la sala civil por lo que debería establecerse diversos parámetros, por ende el segundo supuesto específico queda por completo confirmado.

VI. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda, que se realice un estudio más a fondo de esta figura jurídica del ocupante precario, ya que en nuestra sociedad actual, los procesos sobre bienes inmuebles son numerosos, por ello la excesiva carga en los juzgados civiles.
2. Se recomienda a los servidores judiciales y/o operadores del derecho tener en cuenta la amplia materia doctrinal y jurisprudencial, así como las sentencias vinculantes antes de dar un fallo en sentencia puesto que la población espera de ellos justicia con igualdad y previsión.
3. Se recomienda que, debería llevarse a cabo un pleno nacional jurisdiccional que redefina los parámetros para la creación de convicciones el juzgador en procesos similares, para que de ese modo no generar en la población desconcierto e imprevisibilidad de las Sentencias.

REFERENCIAS

- Abanto, W. (2014). *Diseño y desarrollo del proyecto de investigación*. Universidad César Vallejo.
- Avendaño, J. (s.f). La posesión ilegítima o precaria. [Archivo PDF]. <file:///C:/Users/pjudicial/Downloads/DialnetLaPosesionIlegitimaOPrecaria-5110241.pdf>
- Bansal, P. Smith, W.K., & Vaara, E. (August, 2018). New ways of seeing through qualitative research. *Academy of Management Journal*, 61 (4), 1189-1195. <https://doi.org/10.5465/amj.2018.4004>. ISSN: 0001-4273.
- Baena, G. (2014). *Metodología de la investigación: serie integral de competencias*. Grupo Editorial Patria.
- Balarezo J. (2017). *Reivindicación, Accesión y Usucapión* (Primera ed.). Lima, Lima, Perú: Instituto Pacífico S.A.C.
- Balarezo J. (2015). La Defensa Posesoría. En J. E. Sánchez Pozo, *Defensa de la Posesión*. Breña: Instituto Pacífico S.A.C.
- Barboza G. (2016). Las vicisitudes de la posesión precaria. <http://researchgate.net>
- Becerra J. & Rodríguez J. (2016). El papel del derecho de propiedad privada en el ámbito espacial. *Revista General José María Córdova*, 14 (17), 263-282. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=476255357011>
- Bonilla, M. y López, A. (Diciembre, 2016). Ejemplificación del proceso metodológico de la teoría fundamentada. *Revista Cinta de Moebio*, (57), 305-315. <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-554X2016000300006>. ISSN: 0717-554X.
- Botero D. (2015). The role of property rights in commercial agreements. *Revista IUSTA*, 2 (43), 43-66. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=560358705006>
- Cabezas M., Andrade, N. & Torres, S. (2018). Introducción a la Metodología de la Investigación Científica. *ESPE*. <http://repositorio.espe.edu.ec/jspui/bitstream/21000/15424/1/Introduccion%20a%20la%20Metodologia%20de%20la%20investigacion%20cientifica.pdf>

- Campos J. (2017). Calidad de sentencias de primer y segunda instancias sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 00434-207-0-1308-JR-CI-01 del distrito judicial de Huaura – huacho. 2017. Perú: Lima <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/2097>
- Carlin, A.P., & Kim, Y.H. (December, 2019). Teaching qualitative research: Version of grounded theory. *Grounded Theory Review*, 18 (1), 29-43. ISSN: 1556-1542.
- Carruitero, F. (2014). *Introducción a la metodología de la investigación jurídica*. San Bernardo Libros Jurídicos E.I.R.L.
- CAS. N° 1537-2013 JUNÍN. Recurso de casación interpuesto por Elia Marina Leyva Chávez y Emperatriz Leyva Chávez. 7 de marzo de dos mil catorce. https://www.mpfm.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/4651_cas1_1_10714_caso_practico_precarioresuelto.pdf
- CAS. N° 2195-2011 UCAYALI. Pleno Casatorio Civil. 25 de Julio de dos mil trece. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>
- Casusol, J. (2015). El Cuarto Pleno Casatorio Civil y la indiferencia hacia el derecho de contratos. *Revista de Investigación Jurídica IUS* (10). <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-II/paper10.pdf>
- Chávez, M. (2018). *Calidad De Sentencias De Primera Y Segunda Instancia Sobre Desalojo Por Ocupación Precaria - Expediente N° 2010-0318-Jmy-Jx-01-C. Del Distrito Judicial De Yarinacocha – 2017* [Tesis de Licenciatura – Universidad Señor de Sipán]. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6313/Ch%C3%A1vez%20Guarniz%20Mario.pdf?sequence=5>
- Clavijo, D., Guerra, D. & Yáñez, D. (2014). *Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al Derecho*. Editorial IBAÑEZ.
- Coase, R (1994), *The Wealth of Nations. Essays on economics and economists*, Chicago: University of Chicago Press.

- Coase, R , (1998) *The Firm, the Market and the Law*, Chicago: University of Chicago Press,
- Constitución Política del Perú de 1993. (29 de diciembre de 1993). http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp
- Corbin, J. y Strauss, A. (2002). Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada. Universidad de Antioquia. <https://url2.cl/4HFFe>
- Cordero, E. y Aldunate E. (2008). Las garantías institucionales en el derecho alemán y su proyección en el derecho de propiedad. *Revista de Derecho - Universidad Católica del Norte*, 14 (2), 81-99. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=371041321004>
- Corona, L., Fonseca, M. y Corona, M. (Agosto, 2017). Algunas sugerencias prácticas para la formulación del problema científico y los objetivos en el proyecto de investigación. *Revista Medisur*, 15 (4), 576-582. ISSN: 1727-897X.
- Da Silva, C (2014). *Instituições de Direito Civil. Direitos Reais*. Volúmen IV, Rio de Janeiro: Forense.
- De la Cuesta, C. (Julio, 2015). A qualidade da investigação qualitativa: Da avaliação à concretização. *Texto & Contexto Enfermagem*, 24 (3), 883-890. <https://doi.org/10.1590/0104-070720150001150015>. ISSN: 1980-265X.
- Demsetz, H., (1967). Towards a Theory of Property Rights. *American Economic Review LVIII*,
- Denzin, N. & Lincoln, Y. (2011). Introducción general. En N. Denzin y Y. Lincoln, *Manual de investigación cualitativa., El campo de la investigación cualitativa*. (pp. 43-101), Madrid: GEDISA.
- Estudio Aníbal Torres Abogados. (20 de Noviembre del 2021). *Posesión Precaria*. https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html

- Galilea, R, y Aizpurúa, J. (2001) *Property Rights on the Forest Resources: Evidence from the Privatization Process in Spain*. En *Perspectiva Económica*, 115, vol. 36
- García-Ubaque, C. (2014). Soil management instruments for social housing: case analysis. *Dyna*, 81(185),160-167.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=49631031023>
- Gavilán, C. M. (2009). *El documento y sus clases. Análisis documental: indización y resumen*. UDGVIRTUAL. <http://eprints.rclis.org/14605/1/tipdoc.pdf>
- Gaviria, M. (2015). Derecho de propiedad y protección a la mujer y a la familia. Las inconsistencias del legislador colombiano. *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 45 (123), 577-598.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=151445901010>
- Gonzales, G (2003), *Curso de Derechos Reales*, Jurista Editores, Lima
- Gonzales, G. (s.f). *Nuevamente sobre el precario (réplica a un reciente artículo)*. [Archivo PDF]. <file:///C:/Users/pjudicial/Downloads/18459-Texto%20del%20art%C3%ADculo-73152-1-10-20170525.pdf>
- Gonzales, G. (s.f). La posesión precaria, en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales). [Archivo PDF].
https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf
- Gonzales, G. (s.f). Los vaivenes jurisprudenciales sobre el precario [Archivo PDF].
<file:///C:/Users/pjudicial/Downloads/Dialnet-LosVaivenesJurisprudencialesSobreElPrecario-5498991.pdf>
- Gregory, E. (March, 2020). Metodological challenges for the qualitative researcher: The use of a conceptual framework within a qualitative case study. *London Review of Education*, 18 (1), 126-141.
<http://dx.doi.org/10.18546/LRE.18.1.09>. ISSN: 14748460.

- Guevara, T (2016). ¿Y el título para cuándo? El proceso de regularización del barrio Virgen Misionera. *Cadernos Metrópole*, 18(35),119-144.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402844839005>
- Hernández, F (2017) “Desalojo en el contexto de Ocupación Precaria - Casación N° 2195-2011/Ucayali .Universidad Científica del Perú, Perú: Iquitos
<http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/273/HERN%C3%81NDEZ-1-Trabajo-Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hernández, Fernández y Baptista (2014), *Metodología de la investigación*. México.
- Hernández, R. (2014). La investigación cualitativa a través de entrevistas: su análisis mediante la teoría fundamentada. *Revista Cuestiones Pedagógicas*, (23), 187-210. ISSN: 0213-1269.
- Hernández, F. (2017) *Desalojo En El Contexto De Ocupación Precaria - Casación N° 2195- 2011/Ucayali* [Tesis de Licenciatura – Universidad Científica del Perú].
<http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/273/HERN%C3%81NDEZ-1-Trabajo-Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Izcara, S. (2014). *Manual de investigación cualitativa*. Editorial Fontamara.
- Lama, E. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro. En J. E. Pozo Sánchez, *Defensa de la Posesión* (Primera ed., págs. 25 - 63). Breña, Lima, Perú: Instituto Pacífico S.A.C.
- López, N. y Sandoval, I. (2016). Métodos y técnicas de investigación cuantitativa y cualitativa. *UDGVIRTUAL*.
<http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/jspui/handle/123456789/176>
- Loayza, E. (2020). La investigación cualitativa en Ciencias Humanas y Educación. Criterios para elaborar artículos científicos. *EDUCARE ET COMUNICARE*, 8 (2), 56-66.
<https://www.aacademica.org/edward.faustino.loayza.maturrano/16>
- Luca, G. (1994). *El negocio jurídico*. Lima: GRIJLEY

- Mantilla, H. (2017) *Técnicas De Interpretación Que Intervienen Respecto A Incompatibilidad De Normas Constitucionales Y Legales, Proveniente De La Sentencia De La Corte Suprema, En El Expediente N° 2195-2011 Del Distrito Judicial De Ucayali – Lima*. [Tesis de Maestría - Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote]. http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/21179/DERECHO_DE_PROPIEDAD_DESALOJO_Y_OCUPACION_PRECARIA_MANTILLA_RODRIGUEZ_HERNANDO_VENUS.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mejía, C. (s.f) *La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿Debe ser considerada como posesión precaria?*. https://www.unife.edu.pe/publicaciones/revistas/derecho/Lumen13/LA%20POSESION%20EN%20VIRTUD%20DE%20UN%20T%C3%8DTULO%20MANIFIESTAMENTE%20NULO%20_DEBE%20SER%20CONSIDERADA%20COMO%20POSESI%C3%93N%20PRECARIA_.pdf
- Mejorada, M. (2006) *“Precario, ¿y qué?”*. En Actualidad Jurídica, Gaceta Jurídica, N° 151, Lima.
- Meneses, A. (2017). Las Constancias de Posesión como medio probatorio en los Proceso de Usucapión. En J. E. Pozo Sánchez, *Reivindicación, Accesión y Usucapión. Doctrina. Jurisprudencia* (págs. 89 - 111). Breña, Lima, Perú: Instituto Pacífico S.A.C
- Morand-Deviller, J (2011). Los bienes públicos y el derecho de propiedad. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (317),11-26. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=576461203001>
- Muntané, J. (mayo – junio, 2010). Introducción a la investigación básica. *RAPD ONLINE*. 33, N°3, 221 – 227. <https://www.sapd.es/revista/2010/33/3/03/pdf>
- Peñailillo, D. (2019). La transmisión de la posesión. Derecho comparado y chileno. *REVISTA DE DERECHO* 246. 83-104. <https://www.scielo.cl/pdf/revderudec/v87n246/0718-591X-revderudec-87-246-83.pdf>

- Pasco, A. (2011). La defensa del poseedor precario en el proceso de desalojo: ¿El certificado de posesión constituye título que justifique la permanencia en el bien? La corte suprema se reivindica. [Archivo PDF]. https://works.bepress.com/alan_pasco/9/
- Parra, J. (Julio/diciembre, 2019). El arte del muestreo cualitativo y su importancia para la evaluación y la investigación de políticas públicas: una aproximación realista. *Revista Opera*, (25), 119-136. <https://doi.org/10.18601/16578651.n25.07>.
- Pérez-Luco, R., Lagos, L., Mardones, R. y Sáez, F. (Diciembre, 2017). Taxonomía de diseños y muestreo en investigación cualitativa. Un intento de síntesis entre las aproximaciones teórica y emergente. *Ámbitos. Revista Internacional de Comunicación*, (39), 1-18. ISSN: 1139-1979.
- Quispe, C (2015) *La posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del código civil en el distrito judicial de Junín-2015*. [Tesis de Licenciatura - Universidad de Huánuco] <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/403;jsessionid=8C8C88E8642DAA089609495EE1A923E1>
- Ramírez Cruz, E. (2013). *La posesión precaria en la visión del Cuarto pleno casatorio Civil: Doctrina versus jurisprudencia*. *Gaceta Civil y procesal Civil*, 47-59
- Risco Sotil.L (2017). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil*. *Iuseetveritas*. N°53. 132 – 142. Doi: [org/10.18800/iusetveritas.201701008](https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201701008)
- Rodríguez, A. y Pérez, A. O. (2017). *Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento*. *Revista EAN*. Núm. 82, 179 – 200. <http://ean2.metarevistas.org/index.php/Revista/article/view/1647>
- Rodríguez, E (2014) *¿Posesión precaria es una posesión ilegítima?*, [Tesis de licenciatura - Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo] <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/744>

- Rodríguez, F. A. (2014). *La investigación jurídica básica y la investigación jurídica aplicada*. [Tesis de Licenciatura - Simón Bolívar] <http://www.scielo.org.co/pdf/just/n25/n25a01.pdf>
- Rojas, M. (2015). Tipos de investigación científica: una simplificación de la complicada incoherente nomenclatura y clasificación. *REDVET*, 16 (1), 1-14. ISSN: 1695-7504.
- Sáchica, L. (2001). El derecho de propiedad privada sobre inmuebles frente a la Ley 388 de 1997. *Díkaion*, 15(10),146-151. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=72001008>
- Sacipa S. (2007). Psychosocial accompaniment to liberate the suffering associated with the experience of forced displacement. *Universitas Psychologica*, 6 (3), <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=64760311>
- Schettini, P. y Cortazzo, I. (2015). *Análisis cualitativo de datos cualitativos en la investigación social*. La Plata: Editorial de la Universidad de la Plata.
- Salgado, Ana (2007) *Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos*. LIBERABIT. Universidad de San Martín de Porres Lima, Perú <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=68601309>
- Silva, J. (2019). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 32, pp. 157-182. <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n32/0718-8072-rchdp-32-0157.pdf>
- Silva, R. (2018). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*, 20,135-154. DOI: 10.17151/ eleu.2019.20.8.
- Taylor, S. J. y Bogdan R. (2016). Introducción a los métodos cualitativos de investigación. PAIDOS. <https://url2.cl/3e1RQ>
- Tapia, L., Palomino, M., Lucero, Y. y Valenzuela, R. (Enero/febrero, 2019). Pregunta, hipótesis y objetivos de una investigación clínica. *Revista Médica Clínica Las Condes*, 30 (1), 29-35. <https://doi.org/10.1016/j.rmclc.2018.12.003>. ISSN: 0716-8640.

- Toledo, G. (Octubre, 2016 / enero, 2017). La investigación cualitativa y el estudio de casos: Una revisión teórica para su discusión. *Revista Dilemas contemporáneos: Educación, Política y Valores*, (2), 1-23. ISSN: 2007-7890.
- Torres. A (2006). *Derecho Reales*. Lima: Perú
- Vargas, J, (2015). *¡Defiéndase usted mismo!* . Breña, Lima: Perú. Instituto Pacífico S.A.C.
- Vásquez Ríos, A. (2008). *Derechos Reales - Los Bienes - La Posesión (I)*. Lima: Editorial San Marcos.
- Varsi, E. (2019) *Tratado de Derechos Reales. Posesión y Propiedad*. Tomo 2. Fondo Editorial de la Universidad de Lima. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Vega, J. (1998). *El acto jurídico en las instituciones del derecho civil*. Lima: Palestra Editores.
- Vidal Ramírez, F. (1998). *El acto jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica Editores. Vidal Ramírez, F. (2005). *El acto jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Villafuerte, L. (s.f) Adquisición de titularidad real por la posesión de buena fe en el código civil boliviano. *REVISTA DE DERECHO FIDES ET RATIO*. <http://www.scielo.org.bo/pdf/rfer/v2n2/v2n2a11.pdf>
- Zannoni, E. (2000). *Eficacia y nulidad de los actos jurídicos*. Buenos Aires: Editorial Astrea..

ANEXOS

ANEXO 2

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORISTICA			
TÍTULO: La ocupación precaria frente al derecho de propiedad en los juzgados civiles- Corte de Puente Piedra-Ventanilla año 2018-2020.			
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
<p>PROBLEMA GENERAL:</p> <p>¿Cuáles son los criterios de los Jueces para determinar la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL:</p> <p>Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.</p>	<p>CATEGORÍA 01:</p> <p>LA OCUPACIÓN PRECARIA</p>	<p>SUBCATEGORÍA 01:</p> <p>AUSENCIA DE TITULO</p>
<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 01:</p> <p>¿De qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria y cómo influyó esto en Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla, en los años 2018 – 2020?</p>	<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 01:</p> <p>Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.</p>		<p>SUBCATEGORÍA 02:</p> <p>TÍTULO FENECIDO</p>
<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 02:</p> <p>¿Cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un título fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 a 2020?</p>	<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 02:</p> <p>Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.</p>	<p>CATEGORÍA 02:</p> <p>DERECHO DE PROPIEDAD</p>	<p>SUBCATEGORÍA 01:</p> <p>CONCEPTO DE PROPIEDAD</p> <p>SUBCATEGORÍA 02:</p> <p>LIMITES Y LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD</p>

ANEXO 3



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: **Urteaga Regal Carlos Alberto**
 I.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 I.4. Autor del Instrumento: **Grace Beth Manrique Aedo**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está 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	Está 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 a 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

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

SI
SI
90 %

Lima, 22 de noviembre de 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI N°: 09803484 - TELF.: 997059885

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: Luca Aceto
 I.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 I.4. Autor del Instrumento: Grace Beth Manrique Aedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está 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	Está 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 a 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

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

SI
SI
90%



Lima, 22 de noviembre de 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI N°: 48974953 - TELF.: 910190409

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
UCV LOGO REQUISITOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: Munoz Ccuro, Felipa Elvira
 I.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 I.4. Autor del Instrumento: Grace Beth Manrique Aedo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está 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	Está 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 a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X	X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación

El Instrumento no cumple con los Requisitos para su aplicación

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

SI
90%

Lima, 22 de noviembre de 2021.


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI N°: 09353880 - TELF.: 989592600

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado: Ricardo Jonny Moreno Ccancece.

Cargo/profesión/grado académico: Juez Civil Especializado /Abogado/ Máster Universidad Jaén de España.

Institución: Poder Judicial

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo se determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

-En mi caso se determina la ocupación precaria previa valoración conjunta y razonada de los medios probatorios para acreditar si el poseedor cuenta con título contractual o título legal; deseo precisar que no sólo el propietario es el legitimado activo para interponer la demanda de desalojo por ocupante precario también lo es por ejemplo el arrendador, el administrador, etc.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

-Bueno, tenemos el Desalojo por ocupante precario regulado por el Código Procesal Civil, Desalojo express con cláusula de allanamiento futuro-Ley N.º 30201, Proceso Único de ejecución – Decreto Ley N.º 1177 y Desalojo con

intervención Notarial – Ley N.º 30933; quizá por demagogia legislativa se expiden diversas normas legales para regular el desalojo.

Aunado a ello a diversos Plenos Jurisdiccionales Distritales y Nacionales en el Poder Judicial respecto a los tipos de desalojos, tenemos que existe una diversidad de criterios para asumir un mismo supuesto de hecho como es el desalojo por ocupante precario; por eso considero necesario unificar todos los tipos de desalojo en el Código Civil; y en los casos de contratos de desalojo con firma legalizada al vencimiento del contrato implementar como vía procedimental el proceso judicial monitorio en virtud del cual el mandato de lanzamiento es expedido por el órgano jurisdiccional sin realizar una previa cognición de mérito sobre los fundamentos que amparan la pretensión del acreedor-demandante, sólo en base al documento denominado contrato de arrendamiento con firmas legalizadas notariales.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

-Por definición jamás un ocupante precario jamás podría en sede judicial oponerse y vencer al propietario inscrito en registros públicos, entiéndase precario como aquella persona que 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; de otro lado, lo que si existe es el supuesto que el demandado alegue haber adquirido el bien por usucapión, en cuyo caso, corresponde al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

-Considero que si se encuentra regulado el caso de legitimidad activa del desalojo por ocupante precario es un propietario, ahora bien, como todo derecho, en este caso el derecho a la propiedad admite límites en su ejercicio como es la prescripción adquisitiva de dominio, y los títulos legales que justifican posesión y últimamente el título delineado por la jurisprudencia de protección familiar en condiciones de vulnerabilidad.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

-Para mí no es necesario modificación del Código Civil para proteger el derecho del propietario como sujeto activo del proceso de desalojo por ocupante precario, entendiéndose que, si el propietario suscribe un contrato de arrendamiento, en este caso como sujeto activo del desalojo se convierte en arrendador, en este supuesto (arrendador) considero que debe implantarse la vía procesal monitorio en caso de contratos de arrendamiento con firmas legalizadas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

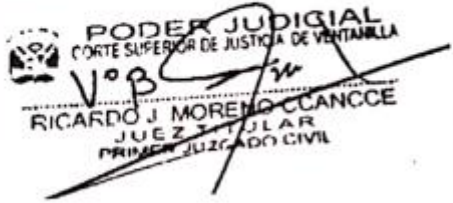
Preguntas:

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, ¿cómo se determinar la ocupación precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un título fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

- Según el IV Pleno Casatorio Civil vinculante en Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil se verifica el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución, y excepcionalmente, si se advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

-Respecto a la calidad de propietario como sujeto activo de desalojo por ocupante precario no considero necesario realizar un propuesta legislativa, en el entendido que el Juez no es boca de la Ley, pues se encuentra en la posibilidad de crear derecho en base al sistema jurídico.

Firma	Nombre y cargo
 <p>PODER JUDICIAL CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA V. B. S. W. RICARDO J. MORENO CCANCE JUEZ TITULAR PRIMER JUZGADO CIVIL</p>	<p>Máster Ricardo Jonny Moreno Ccance. Juez Especializado Civil titular de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra-Ventanilla.</p>

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado: Mendoza Durand, Jeannette Jorichan

Cargo/profesión/grado académico: Abogada/Jueza del Juzgado Civil Permanente de Puente Piedra - Estudios de Maestría en Derecho Civil

Institución: Poder Judicial

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo de determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

El alto número de procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria, constituye la mejor prueba de la importancia social que tienen los conflictos sobre la propiedad y la posesión en nuestro país, El reconocimiento final de la posesión tiene otro claro objetivo: la pacificación de las relaciones sociales, mediante la identificación entre el hecho (posesión) y el derecho (propiedad); sin que la disociación de ambos llegue a desembocar en un predecible conflicto que ponga en cuestionamiento el orden jurídico y la subsistencia de la propia sociedad.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

El Código Civil define a la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido. La acción que debe entablarse es la de desalojo por ocupación precaria, en la vía del proceso sumarísimo.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

No he conocido algún caso aún.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

El Código civil regula el derecho de propiedad en el Título II del Libro II, arts. 348 CC, "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

El desalojo por ocupación precaria tiene su reglamentación en el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación 2195-2011, Ucayali]. Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

Preguntas:


6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determinar la ocupación precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un título fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

Cuando el título que ostenta el precario ya ha vencido.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Artículo 586.- Requisito de la contestación de la demanda. Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, el demandado debe acreditar con su contestación a la demanda que ha consignado el valor total que, de acuerdo con la prueba aportada con la demanda, tienen los montos adeudados. En defecto de lo anterior, la demanda se fundamenta en los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y

por los mismos periodos, a favor de aquel. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también debe consignar íntegra y oportunamente a órdenes del juzgado las rentas que se devenguen durante el proceso en ambas instancias, y, si no lo hiciere, dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo; el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada.

Firma	Nombre y cargo
	<p data-bbox="842 815 1241 898"><i>Mendoza Durand, Jeannette Jorichan</i></p> <p data-bbox="834 943 1257 1016">Jueza del Juzgado Civil Permanente de Puente Piedra</p>

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado: Flores Vega Hegal Arzul

Cargo/profesión/grado académico: Abogado/ Juez del Juzgado Civil Transitorio de Puente Piedra

Institución: Poder Judicial

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo se determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

En principio la ocupación precaria, conforme a nuestro Código Civil, es aquella que se ejerce sin tener título que justifique la posesión o cuando éste es precario. En virtud de ello lo que se discute en un desahucio por ocupación precaria es la posesión del demandado, tal es así que dicha acción lo puede interponer no solamente el propietario sino también el arrendador, administrador, etc. En ese sentido para determinar la ocupación precaria, deberá realizarse en principio si el demandado cuenta con algún título que justifique su posesión, y de ser así, si este título que exhibe corresponde ser evaluado en un proceso más lato, caso contrario se declarará fundada la demanda.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo?
Fundamente su respuesta.

Considero que es necesario realizar algunas precisiones. Por un lado el Código Civil dispone la ocupación precaria, y así también el IV plenario Caratario Civil ha establecido diversas reglas que son de obligatorio cumplimiento, sin embargo, también no se ha dado una solución definitiva al conflicto, por en algunas cosas como por ejemplo cuando el ocupante precario alega haber adquirido el inmueble por prescripción adquisitiva, se deja a criterio del juez evaluar si las pruebas en que sustenta su prescripción de buena fe, al respecto dicho criterio del juez puede ser distinto a la de vocales de la sala civil o incluso a la de otras jueces.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad?
Fundamente su respuesta.

Dada la naturaleza sumaria del proceso de desalojo por ocupación precaria considero que no podría decir que la posesión precaria prevalezca frente al derecho de propiedad, sino que dado las diversas pruebas ofrecidas por el demandado corresponde su dilucidación en situación en un proceso más lato. Al respecto podría comentar un caso en que el demandado alegó haber adquirido el inmueble por prescripción, adjuntando como prueba de ello abundante documentación que daba cuenta que ejercía la posesión del inmueble por más de 15 años y que se conducía como propietario, razón por la cual se declaró infundada la demanda, sin que ello significara una declaración de propiedad a favor del demandado.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preuntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

Considero que resulta necesario una precisión, por si bien el IV pleno caratario ha establecido diversas reglas, que en algunas casos han sido de mucha utilidad para que no se rijan desestimando demanda por el simple hecho que el demandado presente cualquier documento, sin embargo también se ha dejado muchas cosas a criterio del juez, el mismo que como se sabe puede ser distinto en cada juez e incluso contrario al criterio de los vocales de la sala civil, por lo que debería establecerse diversas pautas.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Considero que si, aún con la publicación del IV pleno caratario han quedado algunos puntos en el aire, como por ejemplo en los casos de resolución de contrato, o por verumtudo de contrato, al señalar que el solo requerimiento de devolución del bien convierte al ocupante en precario. De igual modo en los casos en que el demandado alega haber adquirido por prescripción.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020


Preguntas:

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determinar la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

cuando se acredita que el título del demandado ha perdido, el mismo deviene en precario y por lo tanto debe restituir el inmueble. Para tal efecto, se debe declarar Fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, o demandas demandado que restituya el inmueble a favor del demandante.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Respecto al título perdido corresponde remitirnos a la que establece nuestra norma sustantiva, siendo que de advertirse mayor complejidad deberá aplicarse la regla establecida en el IV pleno extraordinario. En ese sentido respecto al título fenecido, considero que se encuentra debidamente regulado en nuestra normatividad.

Firma	Nombre y cargo
<p data-bbox="375 465 742 560">PODER JUDICIAL DEL PERÚ</p>  <p data-bbox="406 593 774 728">MIGUEL ANGEL FLORES VEGA JUEZ ESPECIALIZADO TRÁFICO VEICULAR FUZGADO CIVIL TRÁFICO VEICULAR EN LA CIUDAD DE PIEDRA CORTE EMPROBATORIA DE LA CIUDAD DE PIEDRA</p>	

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado:EDGARD FERNANDEZ PERALTA.....

Cargo/profesión/grado académico: ESPECIALISTA LEGAL – ESTUDIOS DE DOCTORADO

Institución: PODER JUDICIAL

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo se determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

-----Esta pregunta es un concepto y además interpretación a la luz del ordenamiento jurídico vigente, esto es, no solo el artículo de la norma especial: Código Civil y Procesal Civil; sino también, el IV y IX Pleno casatorio, Plenos Jurisdiccionales Distritales, Plenos Jurisdiccionales Nacionales y las sentencias casatorias que aunque no son vinculantes orientan el sentido de las decisiones; básicamente, se concluye que un ocupante precario es aquel que posee un inmueble ilegítimamente, esto es porque carece de un título que justificaba su posesión o el título (que no solo alude a documento) ha fenecido o no ha sido otorgado por aquel que tenía el derecho para concederlo. Teniendo el derecho a la restitución cuando en el caso del propietario cuenta con título de propiedad válidamente constituido.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

Creo que el Cuarto Pleno Casatorio ayudó en parte a acabar con las artimañas de los abogados que se valían de cualquier situación o documento para alegar que tenían un título válido y como no era posible evaluar ello en un proceso sumarísimo, los jueces declaraban improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario y recomendaba que la validez del título o la situación se controvertida debía dilucidarse en un proceso de conocimiento como el de la reivindicación. Bueno, en la actualidad hay sentencias casatorias y plenos jurisdiccionales nacionales posteriores al IV Pleno Casatorio que han hecho que todo desalojo solo fuera por ocupante precario deba iniciarse ante el Juez especializado lo que conllevara a la catástrofe de que un proceso de desalojo por vencimiento de contrato que antes debía iniciarse en un Juzgado de Paz Letrado, hoy ese ocupante sea considerado un precario y el proceso termine ante una sala suprema en casación, haciendo que el proceso por un cuarto de vivienda con una renta muy baja, demore aproximadamente de tres a cinco años.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

---- Bueno el caso de una persona que alquilo un área de 800 metros cuadrados a un aparente propietario quien al ver que el arrendador que alegaba ser propietario tenía varios procesos en su contra por un anterior posesionario; ante la incertidumbre de no saber si su arrendador era propietario o no, dejó de pagar la renta, contrato que fue resuelto ante el incumplimiento del pago de la merced conductiva, ante lo cual el arrendador en su calidad el "propietario" lo demandó desalojo por ocupante precario, en el proceso, también ante la duda de que si era o no propietario el arrendador, ante los procesos de prescripción, nulidad de título de propiedad del demandante y denuncias penales contra el demandante por falsificación de documento y con sentencia favorable de prescripción de un tercero anterior posesionario que antes ocupó el inmueble materia de arrendamiento el juez declaró improcedente la demanda de desalojo bajo el argumento que la titularidad del demandante del proceso de desalojo por ocupante precario debe evaluarse en otro proceso.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

---Bueno considero que si regula y protege el derecho de propiedad, porque ahora el Juez del desalojo por ocupante precario puede evaluar la nulidad manifiesta del título de propiedad tanto del demandante como del demandado, también considero que dentro de proceso de desalojo por ocupante precario - DxOP puede aplicarse las regla vinculantes del IX Pleno Casatorio, resultando eficaz para dichos supuestos que involucra el citado pleno casatorio; sin embargo está surgiendo una corriente de interpretación jurisdiccional para los casos no previstos por el citado cuarto pleno Casatorio; haciendo que surja una interpretación diferente por muchos Juzgados, como por ejemplo en los casos donde el demandado como ocupante precario sea un integrante de la familia o tenga un vínculo familiar con un integrante de la familia del demandante. Por otro lado, considero preocupante que en los casos de arrendamiento donde el propietario busque recuperar su propiedad ahora no le queda otra posibilidad de demandar desalojo por ocupante precario ante un Juez especializado y ya no ante un Juzgado de Paz Letrado, haciendo más larga y tormentosa la recuperación de la propiedad.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

----- En realidad como la condición de ocupante precario es una que los operadores de justicia han interpretado basándose en la norma: debería establecerse con mayor claridad que el ocupante precario debe ser el poseedor ilegítimo como invasor, el que tenía un título que ha fenecido (con excepción de los casos en los que se inició con un arrendamiento); en los casos de nulidad manifiesta del título con el que se defiende el demandado; en todos los supuestos de hecho de las reglas vinculantes del IV Pleno Casatorio, finalmente, establecer y definir los

supuesto de ocupante precario en los casos en el que el demandado no solo tenga un vínculo familiar sino que además no puede ser precario porque conllevaría a establecer una situación lesiva en desmedro de la unión familiar o las derivadas de la unión de hecho.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

Preguntas:


6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determinar la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

Entendiendo título solo en el caso de que emane de un acto jurídico el que justificaba su posesión o derecho a poseer fenece, ya sea por la resolución, rescisión, nulidad, anulabilidad de un contrato de compra venta de inmueble, la conclusión del contrato de arrendamiento, por el vencimiento del contrato de arrendamiento o cualquier otro acto jurídico que fenezca, está claro que en dichas situaciones quien acredite su calidad de propietario, puede demandar al poseedor por desalojo por ocupante precario, ante lo cual no habría dudas de que el derecho a recuperar la posesión se inclinara a favor del demandante. -----

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

-----Un reciente Pleno Jurisdiccional Nacional concluyo que en los casos de conclusión de contrato de arrendamiento convertía al arrendatario en poseedor precario; una Sentencia Casatoria señaló en sus fundamentos que la invitación a conciliar convertía al arrendatario en precario; como se ve en estos títulos fenecidos, que tienen como origen a un arrendador, al convertirse en precario da lo mismo que haya pagado por merced conductiva 200 soles o 20,000 soles en todos estos casos

por su condición de precarios debe iniciar la demanda de desalojo por ocupante precario en un Juzgado Especializado lo que necesariamente puede conllevar a que el proceso de desalojo llegue a casación, resultando poco práctico y perjudicial para la colectividad que tiene ingresos bajo el arrendamiento que debe resolverse con prontitud. Creo que debe llevarse a cabo un pleno nacional jurisdiccional que redefina la equivocada idea que indica que con la carta notarial de conclusión del contrato el arrendatario se convierte en precario y también que en una sentencia casatoria se establezca que la invitación a conciliar no convierte en precario al arrendador con lo cual en ambos casos el proceso de desalojo que tiene como antecedente a un arrendatario debe iniciarse necesariamente ante un Juzgado de Paz Letrado-----

Firma	Nombre y cargo
	FERNANDEZ PICASSO BOGARD ESPECIALISTA LEGAL

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado: OSCAR FRANCISCO ROMERO TAMAYO.

Cargo/profesión/grado académico: SECRETARIO JUDICIAL/ ABOGADO/ ESTUDIOS DE MAESTRÍA EN DERECHO CONSTITUCIONAL CONCLUIDOS.

Institución: PODER JUDICIAL-CSJ PUENTE PIEDRA VENTANILLA.

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo de determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

Para ello, debe tenerse en cuenta que los diversos procesos judiciales referidos a *la propiedad*, y dentro de ella, *la posesión*, como el precario se encuentran dirigidos al despliegue de "acciones de condena" por cuya virtud, el propietario consigue restablecer el ejercicio de su derecho mediante la recuperación de la cosa.

Así, la posesión precaria está legislada en el artículo 911 del Código Civil, el cual prescribe que: "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido*"; vale decir, es una posesión ilegítima porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

Y si ello es así, es necesario diferenciar *la posesión del derecho de propiedad* en el marco de los derechos reales, resultando la primera consecuencia del "acto de poseer" de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. Pues la ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. Aquí, la posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien.

Y el derecho de propiedad, en su conceptualización uniforme, constituye el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien, el cual permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar el bien. Dicho poder amplio no significa que sea

ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad. En consecuencia, la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social.

Hay que señalar finalmente que, la doctrina no encuentra armonía sobre si la posesión es un verdadero derecho real o no es más que una situación fáctica. No obstante la polémica, lo importante es que la posesión es susceptible de producir efectos jurídicos.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

Considero que sí, pues la normatividad legal pertinente es general y abstracta; su aplicabilidad (interpretación) ha sido un constante problema judicial. Lo cual se ha venido superando tras la emisión del precedente del IV Pleno Casatorio Civil en donde se determinó nuevas reglas vinculantes referente al precario, demás casaciones y acuerdos jurisdiccionales adicionales.

Tómese en cuenta aquí, que los procesos de desalojo a lo largo del tiempo han dado lugar a una formulación normativa combinada y actualmente con tres regulaciones jurídicas; siendo el precario su ventilación en el Código Procesal Civil.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

No tengo conocimiento sobre estos casos, y no creo que pueda existir ello a razón de que el derecho de propiedad tiene categoría de derecho constitucional; al constituir un elemento fundamental en el régimen económico, al punto que el constituyente peruano ha manifestado que: "(...) *la economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad (...)*" (artículo 60 de la Constitución). En palabras del Tribunal Constitucional, se trata de "*uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de Constitución económica*"; a diferencia de la posesión, que no.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

Sí, porque el derecho de propiedad es uno de los más importantes dentro de régimen económico social, puesto que permite obtener riquezas y, asimismo, incrementarla a través de las transferencias e intercambios de bienes que se realicen en el mercado. En atención a ello, el ordenamiento jurídico constitucional y civil lo han regulado de forma pacífica, ya que, al ser un derecho real cuyo poder jurídico permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar, merece protección en un Estado de Derecho.

Así la propiedad se encuentra normada en el Título II del Libro V de Derechos Reales del Código Civil de 1984. Básicamente, comprende las medidas judiciales que protegen la propiedad y otros derechos reales, cuyo efecto principal es "poner punto final al ataque o lesión antijurídica al derecho real, ordenando la restitución de la cosa (reivindicación), la abstención de perturbar el derecho o de reducir los verdaderos límites a su ejercicio".

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Determinar la posibilidad de que un Juez de Paz Letrado tome conocimiento y resuelvan los procesos precarios y armonizar si la posesión es un verdadero derecho real o no es más que una situación fáctica

Pues, un caso muy particular se detalló en este Juzgado en donde en un proceso de vencimiento de contrato la parte demanda intentó en todo momento que se aplique las reglas del precario a razón de que se le remitió carta notarial tras la culminación de plazo del arrendamiento. Siendo que ésta misiva no lograba surtir sus efectos jurídicos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

Preguntas:

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.



El poseedor pierde la eficacia, o extingue los efectos de su título, cuando una persona que entró en posesión como poseedor legítimo, se transforma en poseedor ilegítimo al haberse vencido el plazo o haberse cumplido la condición resolutoria; cómo podemos ver, en este caso no existe buena fe, ya que el poseedor es consciente del fenecimiento del título que tenía y, por lo tanto, es poseedor de mala fe desde el momento en que se extinguió su título, pues tiene conocimiento de que este ha expirado y que está poseyendo indebidamente un determinado bien como, por ejemplo, el arrendatario, el anticresista, el usufructuario o el comodatario, que a pesar de haber concluido el plazo de sus respectivo títulos aún continúan en la posesión.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

No considero necesaria reforma alguna, pues ésta se orienta al 911 del Código Civil y marca el espectro de protección del proceso de desalojo.

Como ya se dijo, aquí no está en juego la propiedad (no se tiene que acreditar ser dueño del bien para acceder a la parte activa de este juicio). Pues aquí, no existe necesariamente la rivalidad que vincule a un "propietario no poseedor" contra un "poseedor no propietario", sino lo que está en discusión es quien tiene el mejor derecho a poseer.

Así, el título que habilita la posesión es analizado en cada una de las posiciones encontradas (demandante y demandado) y en función a ello se resolverá la controversia.

Firma	Nombre y cargo
	<p data-bbox="815 658 1209 712">Oscar Francisco Romero Tamayo Secretario Judicial</p>  <p data-bbox="826 808 1145 860">OSCAR FRANCISCO ROMERO TAMAYO SECRETARIO JUDICIAL ABOGADO ESPECIALIZADO EN LA MATERIA DE FUENTE PUEBLA CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE FUENTE PUEBLA - VENTANILLA</p>

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado: Acuña Raya, Jimmy Alex

Cargo/profesión/grado académico: Relator de Sala Superior Especializada Civil

Institución: Poder Judicial

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión, cómo se determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

La ocupación precaria se determina ante la ausencia de cualquier circunstancia o situación que permita justificar el derecho a la posesión sobre el inmueble cuya restitución se pretende, siendo dicho derecho el que se protege con esta vía de acción, toda vez que si lo que se propugna es garantizar el derecho de propiedad, entonces se tendrá que incoar una demanda de reivindicación o en su defecto, ante la presencia de dos títulos confrontados, una acción de mejor derecho a la propiedad.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

Desde la perspectiva de nuestra normativa procesal actual, el proceso de desalojo, pese a regularse bajo los cánones del proceso sumarísimo, cuenta aún con serias deficiencias en cuanto a su tramitación, pues tiene a dilatarse muchas veces en las sedes judiciales, lo cual en definitiva, termina generando muchos problemas económicos y sociales, que perjudican el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho a la posesión, que postulan los demandantes.

Ante ello, si bien resulta una buena alternativa la Ley del Desalojo Express, Ley Número 30933, cuyo objetivo es procurar la restitución de los bienes en litigio mediante un procedimiento mucho más sencillo y célere, con intervención notarial y judicial, este tipo de iniciativas debe contar con mucha mayor difusión y discusión a nivel académico jurídico, para que se optimice este tipo de opciones que procuren garantizar un trámite adecuado y oportuno para la restitución de los bienes, por parte de los ocupantes precarios.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Por ejemplo, suele darse el caso, que pese a que en base al IX Pleno Casatorio Civil que versa sobre la posibilidad de declarar la nulidad manifiesta de oficio de aquellos títulos que adolecen de dicha patología, se advierte que en diversas ocasiones bastaría con que el emplazado adjunte o apareje algún título, como por ejemplo un contrato de adquisición por compra venta u otro similar, que justifique su posesión el inmueble, y que de manera patente o inmediata, no se pueda decretar o determinar su eventual validez, ante esta situación disyuntiva, la Judicatura en general, suele desestimar este tipo de demandas por ocupación precaria, disponiendo que se analice tal problemática en un proceso más lato, como lo es el de reivindicación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

Más allá de ciertas limitaciones o problemáticas propias que toda norma tiene como limitación, a criterio del suscrito considero que nuestra normativa vigente en líneas generales sí regula de manera adecuada el derecho a la propiedad frente a la propiedad precaria, siendo que en todo caso, corresponde a las defensas técnicas de los justiciables analizar previamente a la incoación de las acciones legales pertinentes, cuál es la alternativa o vía idónea que se debe perseguir para que se proteja de manera óptima el derecho a la propiedad que persigue el accionante y no se le genere demoras procesales por una mala asesoría legal al iniciar su respectiva demanda.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Como toda regulación normativa, ésta siempre será pasible de ser mejorada u optimizada, situación que en el caso de la ocupación precaria, el suscrito considera

que uno de los principales perjuicios que se genera en ese tipo de procesos, a nivel judicial, suele ser la demora con la que se tramitan, ante lo cual, una propuesta que se podría plantear para combatir dicho flagelo, podría ser la unificación de los procesos de desalojo o de reivindicación, cuando surge un título de propiedad como defensa de la parte emplazada, o tal vez, permitir la reconversión cuando se presenten ese tipo de casos, por ejemplo, del proceso sumarísimo a un proceso abreviado, que reconduzca de una manera más célere el debate sobre la discusión de a quien le corresponde el derecho a la propiedad sobre el inmueble en litigio.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

Preguntas:

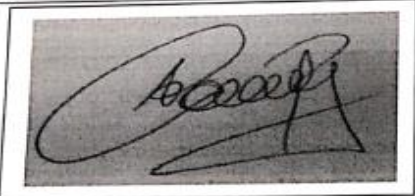
6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determinar la ocupación precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un título fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

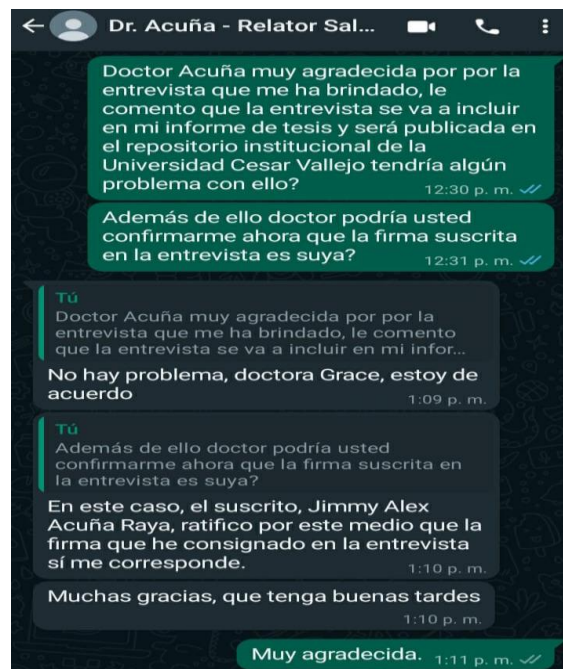
En ese tipo de supuestos, ante la presencia de un título fenecido, se ampara la pretensión formulada por la parte actora, que procura la restitución del bien inmueble materia de litis, puesto que ante la ausencia de cualquier situación que justifique o ampare su posesión, entonces se debe cautelar el derecho que le corresponde al titular del predio, en aras de garantizar a su turno, la seguridad jurídica, como otro pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos

Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

En concreto y en base a la experiencia laboral del suscrito en el ámbito jurídico–procesal, las propuestas normativas de modificación ante la existencia de títulos fenecidos, se sustentan con base a la reducción de la vía procedimental de trámite del proceso de desalojo, el cual si bien por ejemplo, inicia como sumarísimo, no obstante ello, bien podría reconvertirse en su decurso a uno de tipo abreviado, cuando se presente un título que pretenda justificar la posesión del emplazado, o también por ejemplo, se podría proponer que en este tipo de casos ante títulos fenecidos, se ajuste y delimite adecuadamente el tópico del lanzamiento, ello a fin de que por ejemplo, se pueda ir ejecutando la medida, incluso ante la eventualidad que se apele con efecto suspensivo la sentencia que declare fundada la demanda de desalojo, para que con ello, no se retrase ni se perjudique en esa circunstancia, la adecuada protección de su derecho a la propiedad,

Firma	Nombre y cargo
	<p>Acuña Raya, Jimmy Alex Relator de Sala Superior Civil. Poder Judicial.</p>



GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado: César Cobán Peategui

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Abogado Independiente

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo se determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

La Ocupación precaria o posesión precaria, tiene un contenido limitado frente al derecho de Propiedad al cual se puede ver en diferentes procesos y vías de acuerdo a la pretensión que se solicita, como por ejemplo siendo la vía sumaria la de un proceso de desahogo por ocupación precaria, este solo trata como punto controvertido a resolver la posesión del poseedor de buena fe sobre su título, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fallecido, en comparación con otros procesos se da el derecho a la propiedad que se solicita cumple con otros requisitos, como el de Mejor derecho a la Propiedad; Reivindicación y otros, y siendo procesos que castellan de más otros procesos y en donde las pretensiones tienen un mayor alcance sobre el derecho o mejor hecho sobre un bien mueble.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

Considero que si, dentro de los alcances y la regulación de la normativa vigente en cuanto a los procesos de Ocupación Precaria, el trámite, de calificación y resolución de este tipo de procesos es más célere y no contiene gran complejidad, ya que solo se determina por resolver la ocupación sin dolo de un posesionario, o si el que tenía la finca, además de acreditar se al demandante tiene derecho a la restitución del inmueble.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Considero que al promoverse de hecho en un proceso de Ocupación precaria, no tendría ese alcance que aquel que se cubra en un proceso sobre efectos de dolo a la propiedad, el cual tendría un fundamento más completo, sin embargo lo que se tendría que decir es caso el fallo en un proceso de Ocupación Precaria prevalece en este caso sobre el derecho de propiedad del demandante, y que tanto resolverá su derecho para no lograr la restitución del bien inmueble, ya que tendríamos que considerar que no puede haber un pronunciamiento más allá de lo que solo se resolverá en un proceso de ocupación precaria.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Pucallpa - Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

Debemos considerar primero frente a que tipo de derecho de Propiedad nos encontramos y a los procesos en general en Materia Civil que contengan derechos de propiedad, frente a uno de Ocupación precaria, considerando que el mayor derecho a la propiedad contiene una normativa más amplia, y contiene un fundamento de resoluciones más abundante.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

No lo considero, siendo un proceso que se tramita en vía Sumarísimo no debe tener mayor abundamiento y se debe resolver solo a lo que se regula en proceso por Ocupación precaria.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

Preguntas:

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determinar la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

Definitivamente el ocupante precario ante un título fenecido no tendría mucha dificultad, ya que el dueño de propiedad o la autoridad de la misma lleva a demostra de derecho con un juicio título, y de hecho que va prevalecer frente al ocupante precario, en todo caso el ocupante precario tendrá la opción de hacer valer su derecho de UFA que corresponde.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Más que una propuesta sería demandar si la vía a tramitar sería la contenciosa, cuando un ocupante precario coata con título fenecido ya que lo proceso que se tiene que fundar es la vía procesal y lo que se busca resolver, y siendo una vía sumaria, no tiene un procedimiento de fondo como uno en donde se discute el mejor derecho sobre un bien mueble y considerando ahora también el tema de la oralidad y los cambios que se tienen que hacer al calificar una demanda.

Firma	Nombre y cargo
 -----  Abog. César E. Cobian Reátegui Reg. C.A.L. 73216	 -----  Abog. César E. Cobian Reátegui Reg. C.A.L. 73216

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado: Agustín Heidegger Egúsquiza Vidal.

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Estudio Jurídico Egúsquiza Vidal

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo se determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

-La ocupación precaria es la que se ejerce sin contar con título alguno o el que tenía haya fenecido. En esa línea, la acción que ejerce el propietario o aquel que tenga derecho a la posesión es el proceso de desalojo por ocupación precaria, y se tramita en la vía del proceso sumarísimo.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

-Bueno, realmente no hay claridad respecto del concepto de ocupante precario. Lo que sucede es que algunos jueces consideran por ejemplo que una constancia de posesión no es suficiente para dejar de ser precario, etc. Para ello, en el cuarto Pleno Casatorio se han aclarado una serie de disyuntivas al respecto. La posesión precaria, finalmente tiene absoluta ausencia del *ánimus domini*, esto es, una voluntad de

señorio pleno de la cosa, lo decía Savigny precisamente, cuando hay ausencia de una apariencia socialmente significativa lo convierte en precario al ocupante

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

--En absoluto, no tengo la experiencia en ese sentido, ya que al respecto la normatividad hace una diferencia sustantiva respecto de ambos conceptos. Hoy en día, es importante mirar el derecho de propiedad desde un enfoque más profundo y que va más allá de lo material, es decir, además de tener un contenido constitucional, el derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal). Finalmente, hay que tener en cuenta que la posesión precaria es una derivación de la posesión ilegítima. En el derecho romano, el precarium era un contrato innominado, es decir, existía un vínculo necesariamente; sin embargo, hoy, de acuerdo a nuestra legislación, no necesariamente tiene que haber un vínculo contractual.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Pucallpa – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

No tengo duda al respecto, el art. 70 de la Const. Política del Estado lo considera como un derecho constitucional; asimismo, el art. 923 del Código Civil considera a la propiedad como un poder jurídico. Finalmente, la propiedad es el derecho real por excelencia y la precariedad evidentemente trastoca todo ello.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Como me refería en las preguntas anteriores, hay ciertos vacíos respecto de la definición de ocupante precario y para ello se deberían hacer no sé si modificaciones, pero sí por lo menos ciertas aclaraciones a la definición de "precario".

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020

Preguntas:


6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, ¿cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

Al respecto, la norma es clara; si existe un título fenecido, se considera precario al ocupante. Para que se determine la ocupación precaria deben darse dos condiciones copulativas: i que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación se pretende o que por lo menos tenga derecho a que se le restituya el bien; ii y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o le que tenía haya fenecido. De hecho, el título a que se refiere la primera condición copulativa es el que emana de un acto jurídico.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Bueno, se tendría que establecer con mayor claridad qué títulos se consideran fenecidos de tal manera que no exista posibilidad de duda sobre la inexistencia del título. Recuérdese que el título fenece por decisión judicial, por disposición judicial

de la ley, por incumplimiento de plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso,
por nulidad, por resolución, por rescisión.

Firma	Nombre y cargo
	AGUSTIN HENDEGER EGUSQUIZA VIDAL ABOGADO

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 – 2020.

Entrevistado:..... Joseph Anthony Salinas Salinas.....

Cargo/profesión/grado académico:..... ABOGADO.....

Institución:..... SERVICIOS INTEGRADOS SP E.I.R.L.....

OBJETIVO GENERAL

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

1. ¿En su opinión cómo de determina la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en un Juzgado Civil? Fundamente su respuesta.

Por, la ocupación precaria frente al Derecho de Propiedad en los Juzgados Civiles, tienen sus defectos y en su mayoría no tienen documentación apropiada ya sea por diversos casos que se puedan dar, por otro lado se encuentra frente al que tiene pleno derecho de acción.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, la normativa vigente regula de manera adecuada la Ocupación Precaria en los procesos Civiles de Desalojo? Fundamente su respuesta.

En referencia a la aplicación de la norma en los procesos que se ventilan en los Juzgados, No se esta aplicando adecuadamente ya que tanto los Magistrados y los partes dentro de un proceso consideran mucho vacíos legales.

3. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia nos podría comentar de algún caso en el cual la Ocupación Precaria haya prevalecido frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

No, ya que en su mayoría el ocupante precario carece de documentación, con la que pueda acreditarse, no siendo igual al de que tiene plena derecho.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

Preguntas:

4. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera Usted que la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria? Fundamente su respuesta.

Considero que sí, pero que existen vacíos legales
claro, pues todo versa contra quien tiene toda la
documentación contra aquel que no la tiene o este
lo denunció, pero en su mayoría se constata muchos
agravos constitucionales.

5. ¿En su opinión, se deberían implementar modificaciones a la normativa vigente relacionados a la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

Abсолютamente que sí, pero que también son debidas
aplicar en relación de igual que no puedo demostrar pero
que sí, tiene derechos, pero por el tiempo perdió el
derecho,

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Especificar cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

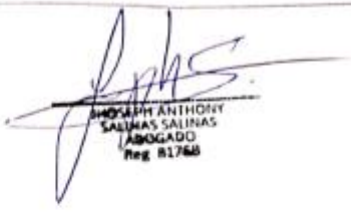
Preguntas:

6. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia, cómo se determinar la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un Título Fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla? Fundamente su respuesta.

Porque lo que se considera primero en el tiempo primero en el Derecho, los ocupantes precarios son considerados como tal, pues su derecho comienza con lo que su título es extinguido, por consiguiente esto tiene sus desventajas.

7.- ¿Cuáles son las propuestas de mejora normativa, aplicables al ámbito procesal civil que garanticen la seguridad jurídica en los casos de la existencia de Títulos Fenecidos en la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad? Fundamente su respuesta.

- Que, la normativa se aplique de acuerdo al tiempo, lugar y circunstancias dentro de su Distrito, ya que en su mayoría, cada población son distintas y cada una busca sus propios intereses.
- Que, los precarios tienen igual Derecho pero frente a los otros ya sea por no tener título o esto a fenecido, no sean considerados como tal, pues en su mayoría si tiene Derecho pero por estar vacíos no son considerados como tal, sea por dinero, tiempo y incierto el lo que ganen un proceso.

Firma	Nombre y cargo
 <p data-bbox="502 324 646 403">JOSEPH ANTHONY SALINAS SALINAS ABOGADO Reg. 81768</p>	<p data-bbox="821 257 1021 369">Joseph Anthony Salinas Salinas ABOGADO</p>

ANEXO 4

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo General:

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
IV Pleno Casatorio Civil Sentencia de Casación Nº 2195 – 2011 – Ucayali – Desalojo por Ocupante Precario	Una persona tendrá la condición de poseedor precario cuando ocupe un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección frente al reclamante para quien lo ostente, por haberse extinguido. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento de este, no se está haciendo referencia al documento que alude exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer. El artículo 585° del Código Procesal Civil, se debe entender como entrega de la posesión, para garantizar que el sujeto a quien corresponde dicho derecho ejerza el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no. Conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa puede ser no slo el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.	En el Pleno se estableció como precedente lo siguiente: Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido de que restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión para garantizar que el sujeto a quien corresponde dicho derecho ejerza el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no. Conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva, se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo General:

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Gonzales, G. (2017)</p> <p>La Posesión Precaria, En Síntesis (y réplica contra los positivistas radicales). URL: https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_a_mado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf</p>	<p>La práctica de nuestros Tribunales hace pasar por precario a un invasor, o a un sujeto con posesión antigua pero sin título formal, o un comprador con título supuestamente resuelto a un contratante cuyo negocio jurídico se pretende declarar nulo, pero que no consta con evidencia plena. Así, pues, figuras tan diferentes se unifican dentro de la categoría omnicomprendiva de “precario judicial”, pues en ella se incluyen poseedores legítimos, ilegítimos, usucapios o constructores, entre otras muy diversas hipótesis. La pregunta que flota en el ambiente es si una categoría así, tan extendida, presta realmente utilidad, o solamente es fuente de las mayores injusticias con la incoherencia que produce en las acciones de protección de la propiedad y de la posesión. Por último, no debemos pasar por alto que el actual proceso de desalojo, según la predominante concepción judicial, afecta las garantías constitucionales procesales, pues permite que el demandante invoque las razones de la propiedad, pero rechaza esa misma prerrogativa al demandado, cuando se trata de hechos jurídicos constitutivos del dominio (usucapión, accesión).</p>	<p>Es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien por acto voluntario del poseedor mediato, específicamente por gracia, liberalidad o tolerancia, esto es, sin título jurídico o cuando el título que sustentaba la devolución sea nulo (art. 911 CC); por lo que se trata de un poseedor temporal que está obligado a la restitución al primer requerimiento del concedente (arts. 585, 586 y 587 CPC). El desalojo es acción posesoria (art. 921 CC), y en él, obviamente, no se ventilan las razones de la propiedad.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo General:

Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Risco Sotil.L (2017). El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil. <i>IUSEETVERITAS</i>. N°53. 132 – 142. Doi: org/10.18800/iusetveritas.201701008</p>	<p>La jurisprudencia peruana se trata de una lista enunciativa y no taxativa, por lo cual pueden presentarse muchos más supuestos de precariedad, los cuales deben ser desentrañados en función de los elementos básicos de esta figura legal (primera regla).</p> <p>Se han formulado diversas críticas contra los supuestos de precariedad establecidos por la Corte Suprema. Así, por ejemplo, en el caso del quinto supuesto, referido a la usucapión. El autor, así como otros juristas nacionales señalan que no existe una tutela igualitaria para las partes debido a que si bien al demandado en un proceso de desalojo se le da un plazo para que pueda responder la demanda, este tiempo sería demasiado corto. Se trata de solo cinco días, lo que implica que no haya tiempo suficiente para poder juntar los medios probatorios que se van a presentar y, con ello, aumentan las posibilidades de que se ordene ir a un proceso posterior a la hora de discutir sobre la prescripción adquisitiva</p>	<p>Sin perjuicio de que la materia está lejos de agotarse con el planteamiento realizado en el Cuarto Pleno Casatorio, debemos ser conscientes que es un primer paso y hay mucho camino por recorrer. No solo debemos ser celosos guardianes de su correcta aplicación, sino que el pleno debe estar acompañado de otras medidas que permitan que el desalojo sea una verdadera herramienta de protección para los derechos posesorios. La justicia para estos casos no puede tardar años y debe generarse un incentivo económico que disuada que las posesiones precarias se perpetúen y expandan en nuestro país.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo Específico 1:

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Gonzales, G. (2017) Los Vaivenes Jurisprudenciales Sobre El Precario.</p> <p>URL: https://www.Dialnet-LosVaivenesJurisprudencialesSobreElPrecario-5498991.pdf</p>	<p>Según la postura del precario lo importante es que el juez determine el mejor derecho de posesión, aun cuando luego se determine en un proceso plenario quien es realmente el propietario.</p> <p>Esa solución trae como consecuencia que hoy se le dé la razón al demandante, y se le repunte domino, con el consiguiente lanzamiento del demandado; pero mañana podría ocurrir que éste sea repuesto pues ahora sí se le considera propietario a él, y no al otro. Este atentado contra la seguridad jurídica podría acontecer perfectamente en el caso comentado, ya que el desalojado en realidad es el propietario del bien por virtud de las normas de prescripción adquisitiva o por las de doble venta.</p>	<p>El Derecho tiene como finalidad esencial resolver los conflictos en base a los principios de justicia, seguridad y paz social; por eso se dice que es una ciencia eminentemente práctica. Eso es correcto siempre que no se entienda que las necesidades prácticas justifican cualquier solución, inclusive las contrarias a la razón o a la ley. El Derecho es también, y fundamentalmente, una ordenación racional en defensa de los valores propios y superiores del ser humano.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo Específico 1:

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Gonzales, G. (2017) Nuevamente sobre el precario (réplica a un reciente artículo).</p> <p>URL: https://www.18459-Texto%20del%20artículo-73152-1-10-20170525.pdf</p>	<p>El precario es el poseedor sin título - o con título fenecido - que está obligado a la restitución del bien cuando lo requiera su concedente. Por tanto, en la relación de precariedad existe un precario, poseedor inmediato, y un concedente, poseedor mediato, siendo este último el que entregó el bien por licencia, liberalidad o benevolencia, según fuere el caso, y ante lo cual puede exigir la restitución del bien en cualquier momento. De esta manera se logra comprender debidamente el concepto de ocupante precario, así pues, una vez que la voluntad del concedente se inclina por dejar sin efecto la concesión en precario entonces el instrumento idóneo para ejecutar esa voluntad es el conocido remedio de tutela de la posesión mediata, esto es, el proceso de desalojo.</p>	<p>El Derecho tiene como finalidad esencial resolver los conflictos en base a los principios de justicia, seguridad y paz social; por eso se dice que es una ciencia eminentemente. Eso es correcto siempre que no se entienda que las justifican cualquier solución, inclusive las contrarias a la razón o a la ley, como puede versar en los casis de desalojo por ocupante precario. El Derecho es también, y fundamentalmente, una ordenación racional en defensa de los valores propios y superiores del ser humano.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo Específico 1:

Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>CAS. Nº 1537-2013 Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. URL: https://www.mpfn.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/4651_cas1_110714_caso_practico_precarioresuelto.pdf</p>	<p>Que, en reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, como la recaída en la Casación número 2214-2004 (Lima), se ha establecido –igualmente que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Asimismo, el artículo 911° del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: que el actor sea titular de la totalidad del bien cuya desocupación pretende y que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “título” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie o anticresis -entre otros-, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive.</p>	<p>Se entiende al hecho de que a la fecha de interposición de la demanda (trece de mayo de dos mil cuatro) no existían construcciones levantadas sobre el terreno, tal como se verificó oportunamente, habiéndose solicitado precisamente la intervención de la autoridad debido a la reciente ocupación de los citados lotes por las demandadas esto los convirtió en precarios. Del análisis de los considerandos y demás la Sala No Caso la sentencia que declaró fundada en parte la demanda interpuesta por la Cooperativa de Vivienda Sol en los Andes Limitada</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo Específico 2:

Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Sentencia recaída en el Expediente N° 01961-2017-0-0909-JR-CI-01. Consentida a Ejecucion.</p>	<p>De acuerdo con el acta de continuación de audiencia única – inspección judicial, de fecha 28 de Setiembre del 2018, se pudo verificar la posesión que tiene la demandada sobre el inmueble materia de litigio, viviendo con su hijo en la casa habitación de material noble, de 2 pisos, edificado al interior de dicho terreno; asimismo, de acuerdo con las declaraciones de los vecinos del lugar, Katty Tardillo Asencio de Herrera y Zaida Huarcaya Ramos, la primera persona manifestó conocer a la demandada Olga Vilcariano Barrera desde el año 1998 – 1999 y la segunda persona manifestó conocer a la demandada desde hace 10 años aproximadamente, habiendo vivido anteriormente junto con su esposo Amner Lorgio Rojas Paucar pero que ahora solo vive con sus hijos, en forma pacífica, por lo que, se puede determinar que la demandada ejerce la posesión del inmueble materia de litigio por más de 10 años, viviendo en forma pacífica.</p>	<p>En la Sentencia recaída en este expediente se evidencia la invalidez del título posesorio de los demandantes, por lo que no acreditan tener derecho a la restitución del inmueble materia del proceso, entonces, el juzgador no ampara demanda de desalojo por ocupación precaria. La evaluación y criterio asumido por el Magistrado, debiéndose tener presente que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta; sin embargo,</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo Específico 2:

Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Sentencia recaída en el Expediente N° 03925-2015-0-0909-JR-CI-01. Segunda Sentencia, confirmada por la Sala Civil a Ejecución.</p>	<p>De la evaluación del Expediente se encontró a los demandados y a su familia en posesión del inmueble materia del proceso, inmueble que cuenta con un cerco de ladrillos con columnas de cemento y fierro, que tiene un portón de metal. Asimismo el juzgador verificó que en el inmueble hay una casa prefabricada de material de madera, de dos pisos, en donde en el primer piso hay una cocina comedor, y un dormitorio, y al costado hay un baño, en el segundo piso hay un dormitorio, y al costado hay un baño, además de dormitorios, ambientes que cuentan con unos muebles y artefactos propios de una vivienda, observando que la misma es de edificación antigua y precaria, son de material noble y son construcción antiguas, aproximadamente del año 1995.</p> <p>Por lo expuesto, el juzgador determino que, los demandados y su familia, se encuentra en posesión pública, pacífica y continua del inmueble materia del proceso, documentos de fecha cierta y, como tal, producen eficacia jurídica en el proceso, conforme lo establece el artículo 245 del Código Procesal Civil, no advirtiéndose la invalidez absoluta y evidente de dichos documentos; por lo que, los demandados han acreditado que tienen título vigente para ejercer la posesión del inmueble materia de litigio, no siendo en esta vía donde se puede discutir y resolver el mejor derecho de propiedad de alguna de las partes sobre dicho inmueble.</p>	<p>La evaluación conjunta de todo lo actuado, se concluye que, el demandante ha acreditado ser propietario registral del inmueble materia del proceso, pero que dicho inmueble se encuentra en posesión de los demandados con título vigente, no siendo en esta vía donde se puede discutir y resolver el mejor derecho de propiedad sobre dicho inmueble.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla 2018 - 2020

Objetivo Específico 2:

Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.

AUTOR (A): Grace Beth Manrique Aedo

FECHA: 05 de Diciembre del 2021

FUENTE DOCUMENTAL	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
Sentencia recaída en el Expediente N° 02663-2017-0-3398-JR-CI-01. Consentida a Ejecución.	<p>En esta Sentencia ha quedado acreditado con título suficiente el derecho a la posesión del inmueble sub Litis a favor de la parte demandante, en su calidad de adjudicataria, título que posee todo presunción sobre su validez y efectos jurídicos mientras no sea declarada su invalidez por el órgano judicial, más aún si, en buena cuenta, a través de la Constancia de Adjudicación de fecha 04 de diciembre de 1995 se ha constituido a favor de la actora la transferencia del dominio del bien sub Litis, por tanto, el derecho a solicitar la restitución de la posesión del predio sub Litis. Por otro lado, también es claro que tratándose de una acción de desalojo debe acreditarse la calidad de ocupante precario de la parte emplazada, pues es evidente que, en estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 586 del Código Procesal Civil, la restitución de la posesión solo surtirá efectos si se cumple el supuesto normado, es decir, que el demandante acredite tener derecho a la restitución de un predio y que el demandado sea un ocupante precario, acorde a lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, por tanto, le sea exigible la restitución.</p>	<p>Habiendo quedado determinado que la sentencia recurrida ha sido emitida, en lo fundamental, acorde a ley y ha expresado los fundamentos de la decisión, aplicando el derecho que corresponde al caso en concreto y en mérito de lo actuado, haciéndose de ese modo efectivo el derecho de las partes a obtener una resolución debidamente motivada, y habiéndose acreditado que la demandada no es ocupante precario en relación al bien inmueble materia de litis, se concluye que los agravios formulados por la apelante son estimables, razón por la cual, corresponde disponer que tal decisión sea confirmada.</p>

ANEXO 5

TÍTULO: La ocupación precaria frente al derecho de propiedad en los juzgados civiles- Corte de Puente Piedra-Ventanilla, año 2018-2020				
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
<p>PROBLEMA GENERAL: ¿Cuáles son los criterios de los Jueces para determinar la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL: Analizar los criterios de los Jueces para la determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad, Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.</p>	<p>SUPUESTO GENERAL: Los criterios de los Jueces de la Corte Superior de Puente –Ventanilla para determinar la Ocupación Precaria dentro de en un proceso judicial de Desalojo son diferentes, esto debido a la falta de unificación de criterios.</p>	<p>CATEGORÍA 01:</p> <p>LA OCUPACIÓN PRECARIA</p>	<p>SUBCATEGORÍA 01:</p> <p>AUSENCIA DE TITULO</p> <p>SUBCATEGORÍA 02:</p> <p>TÍTULO FENECIDO</p>
<p>PROBLEMA ESPECÍFICO 01: ¿De qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla, en los años 2018 – 2020?</p> <p>PROBLEMA ESPECÍFICO 02: ¿Cómo se determina la Ocupación Precaria frente el Derecho de Propiedad cuando existe un título fenecido en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 a 2020?</p>	<p>OBJETIVO ESPECÍFICO 01:Determinar de qué manera la normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria en Juzgados Civiles, de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 - 2020.</p> <p>OBJETIVO ESPECÍFICO 02: Especificar cómo se determina la ocupación precaria frente el derecho de propiedad cuando existe un título fenecido en el distrito judicial de Puente Piedra en los años 2018 al 2020.</p>	<p>SUPUESTO ESPECÍFICO 01: La normativa vigente regula y protege el Derecho de Propiedad frente a la Ocupación Precaria; sin embargo en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 a 2020, la interpretación ha sido diversa por parte de los Magistrados de los Juzgados Civiles de dicha Corte, puesto a que las resoluciones expedidas sobre estos casos no son uniformes.</p> <p>SUPUESTO ESPECÍFICO 02: La determinación de la Ocupación Precaria frente al Derecho de Propiedad en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra – Ventanilla en los años 2018 a 2020 es diferente para cada Juez, esto ha generado en la población desconcierto e imprevisibilidad de las Sentencias.</p>	<p>CATEGORÍA 02:</p> <p>DERECHO DE PROPIEDAD</p>	<p>SUBCATEGORÍA 01:</p> <p>CONCEPTO DE PROPIEDAD</p> <p>SUBCATEGORÍA 02:</p> <p>LIMITES Y LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD</p>
METODOLOGÍA: ENFOQUE CUALITATIVO				
TIPO DE INVESTIGACIÓN: BÁSICA				
DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: TEORÍAFUNDAMENTADA				