

UNIVERSIDAD SAN PEDRO

VICERRECTORADO ACADEMICO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**El procedimiento especial de desalojo con intervención
notarial frente a los poseedores inmediatos.**

Tesis para obtener el título profesional de Abogado

AUTOR:

Duárez Chávez, Elizabeth

Asesor: Díaz Ambrosio, Silverio

HUARAZ – PERU

2020

DEDICATORIA:

*A Dios Padre que siempre
guía mi caminar y a mis
padres que son mi motivación
y me impulsan para seguir
alcanzado cada meta trazada,
y que siempre están
alentándome y dándome
fortaleza para seguir adelante.*

A mi alma mater:

*La USP por permitir que mi
formación profesional se
realice en sus aulas y con sus
docentes intervinientes en mi
proceso educativo, llevando a
cabo la tarea de mi formación
profesional.*

PALABRAS CLAVES:

TEMA	Desalojo
ESPECIALIDAD	Derecho Notarial

KEYWORDS:

TOPIC	Eviction
SPECIALTY	Notarial Law

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: Instituciones del Derecho Civil

“El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial frente a los poseedores inmediatos”.

RESUMEN

El propósito de esta investigación es enfocarse en la ley que rige los procedimientos especiales de desalojo a través de la intervención notarial y el vacío legal frente a los poseedores inmediatos. El enfoque es Dogmático – jurídico toda vez que al legislador se le olvidó incluir en la ley N° 30933 a los poseedores inmediatos y solo optó por incluir a los arrendatarios ya que en toda la ley solo se menciona al arrendador y arrendatario. La metodología se enfoca en la ciencia desde la perspectiva de la investigación descriptiva, especialmente desde la perspectiva del dogma jurídico, a través del uso especial de la hermenéutica en los asuntos legales; bajo esta perspectiva metodológica, se utilizó la tecnología documental y los métodos de análisis cualitativo para establecer Investigación y análisis de la Ley No. 30933, que regula los procedimientos especiales de expulsión mediante intervención notarial y el vacío legal frente a los poseedores inmediatos. El propósito del proyecto de investigación establecerá las bases normativas doctrinales, jurisprudenciales, para poder determinar el vacío de la ley al no considerar la oposición de poseedores inmediatos ante el procedimiento notarial. El desalojo es un tema social que afecta a gran parte de nuestra sociedad, por lo que el hecho de que la deportación afecte el derecho a la libertad individual consagrado en la Constitución ha causado cierta confusión, porque muchos imputados no comprenden el significado de "deportación". ", definitivamente enfatizará cada uno de sus conceptos, para que pueda desarrollar y analizar a fondo casos específicos.

ABSTRAC

The purpose of this research is to focus on the law that governs special eviction procedures through notarial intervention. and the legal vacuum in front of the immediate owners. The approach is Dogmatic - legal since the legislator forgot to include the immediate owners in Law No. 30933 and only chose to include the tenants since in the whole law only the landlord and tenant are mentioned. The methodology focuses on science from the perspective of descriptive research, especially from the perspective of legal dogma, through the special use of hermeneutics in legal matters; Under this methodological perspective, documentary technology and qualitative analysis methods were used to establish Research and analysis of Law No. 30933, which regulates special expulsion procedures through notarial intervention and the legal vacuum in front of the immediate possessors. The purpose of the research project will establish the doctrinal and jurisprudential normative bases, to be able to determine the emptiness of the law by not considering the opposition of immediate holders before the notarial procedure. Eviction is a social issue that affects a large part of our society, so the fact that deportation affects the right to individual liberty enshrined in the Constitution has caused some confusion, because many defendants do not understand the meaning of "deportation ". "will definitely emphasize each of your concepts, so that you can thoroughly develop and analyze specific cases.

Índice

Dedicatoria	ii
Palabras Claves	iii
Título del Trabajo	iv
Resumen	v
Abstract	vi
Índice.....	vii

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes y fundamentación científica	1
1.1.1. Antecedentes	1
1.1.2. Fundamentación científica	5
1.2. Justificación de la Investigación	100
1.3. Formulación del problema	102
1.4. Conceptuación y operacionalización de variables.....	103
1.5. Hipótesis.....	105
1.6. Objetivos.....	105

CAPITULO II

METODOLOGIA

2.1. Tipo y diseño de investigación.....	106
2.1.1. Tipo de investigación.....	106
2.1.2. Diseño de investigación.....	106
2.1.3. Métodos de investigación.....	106
2.2. Universo, población y muestra.....	108
2.2.1. Población.....	108
2.2.2. Muestra.....	108
2.3. Técnicas e Instrumentos de investigación.....	109
2.4. Procesamiento y análisis de la información.....	109
2.4.1. Estrategias o procedimientos de recogida de la información.....	109
2.5. Análisis e interpretación de la información.....	110
2.6. Criterios.....	110

CAPÍTULO III**RESULTADOS**

3.1. Resultados.....	111
----------------------	-----

CAPÍTULO IV**ANÁLISIS Y DISCUSIÓN**

4.1. Análisis y discusión.....	115
--------------------------------	-----

CAPÍTULO V**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

5.1. Conclusiones.....	123
------------------------	-----

5.2. Recomendaciones.....	125
---------------------------	-----

CAPÍTULO VI

Referencias bibliográficas.....	126
---------------------------------	-----

Anexos.....	132
-------------	-----

CAPITULO I

Introducción

1.1- Antecedentes y fundamentación científica.

1.1.1. Antecedentes

En el derecho romano, el contrato de arrendamiento no es un número al principio. En cierto sentido, se confunde con ventas, es decir, algo se entrega a través de ventas, pero debe entregarse dentro de un tiempo específico. Posteriormente, la conquista, la prosperidad empresarial, la inmigración y otros factores llevaron al contrato a obtener el estatus en respuesta a las necesidades de vivienda de quienes tenían recursos limitados. Proporcionar viviendas a los usuarios, y los usuarios están obligados a pagar un alquiler.

Los conflictos causados por el residente y el usuario que están en riesgo durante el proceso de reubicación están relacionados con los derechos de propiedad y la incapacidad del acusado para utilizar su defensa en el tema del desalojo.

Para el análisis y apoyo de la siguiente investigación es buscar información de antecedentes de investigaciones similares a nivel internacional, nacional y local. La información detallada es la siguiente:

a) **Antecedentes Internacionales:**

Burgos (2010) considera que el principal problema en España es el retraso de los procedimientos, la tardanza de las decisiones de la jurisdicción y la mala calidad de muchas decisiones judiciales. De manera similar, en América Latina, según **Rico y Salas (sf)** quienes investigaron "Justicia latinoamericana" por el Centro para la Administración de Justicia de la Universidad Internacional de Florida (CAJ / FIU), se informa que la justicia jugó un papel importante en el proceso de democratización de la década de 1980 y el país en este sector tiene problemas regulatorios; sociales, económicos y políticamente similares.

En cuanto a la normativa, encontraron que:

- a) La tendencia a copiar modelos extranjeros tiene poca o ninguna referencia a las realidades sociales y económicas aplicadas.
- b) No hay coordinación entre agencias reguladoras, por lo que hay reglas en conflicto, porque el poder legislativo no es la única institución que tiene poder legislativo.

En cuanto al cumplimiento del principio de independencia judicial, señalaron que éste sigue siendo un problema por la injerencia del poder ejecutivo en el poder judicial. De esta forma, las autoridades judiciales de casi todos los países de la región aún enfrentan diversas presiones y amenazas. En cuanto al acceso al sistema judicial, encontraron que aún hay algunos ciudadanos que no entienden las leyes vigentes en su país, y mucho menos el significado de los procesos judiciales en su contra, especialmente en materia penal; porque no hay información permanente en el sistema; Es mucho más simple y claro, el analfabetismo todavía existe en algunos países donde los residentes no hablan español ni portugués.

En cuanto a los jueces, encontraron que, en algunos países, este número no es suficiente para acomodar a la población. La ubicación geográfica de las oficinas de las instituciones que integran el sistema: la policía, el sector público y el poder judicial, restringen el acceso a una gran parte de la población, especialmente en las zonas rurales donde las casas se encuentran dispersas y las carreteras están bloqueadas durante la época de lluvias, como Perú. Las principales organizaciones tienen horarios de trabajo limitados y generalmente no cuentan con servicios de turnos; los procedimientos judiciales y otros costos son elevados, lo que imposibilita el recurso al sistema judicial. También hay influencia política, compadrazgo, amistad, falta de mecanismos de control efectivos y corrupción, se le llama "mordida" en México y Argentina, y "soborno" en Perú.

Peña, (2006), en su tesis titulada:” *El Desahucio en materia de inquilinato y su procedimiento con la actual normativa*”. Ecuador – Guayaquil, para optar al título profesional de abogado de la UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL - Ecuador; realiza el estudio del desahucio en materia de inquilinato en el Ecuador, con el presupuesto que con la vigencia de la actual normativa del Código Orgánico General de Proceso

se han instaurado nuevos procedimientos para el trámite de este desahucio del país de Ecuador de la ciudad de Guayaquil del año 2018. Que llevo a la siguiente conclusión:

El objetivo de normar las relaciones contractuales del inquilino es tratar de mantener en lo posible una convivencia pacífica entre las partes. La ley notarial pone un techo a la pensión que el dueño puede cobrar, en ningún caso la pensión puede ser más que la doceava parte del diez por ciento del valor catastral de la casa o departamento.

Vasquez (2007), en su investigación denominada: El Sistema Jurídico Peruano Respecto al Procedimiento de Expulsión por Violación de Tenencia, Lima, 2017-Perú solicitó el título profesional de abogado de la UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTA MARIA, estudia las reglas para el proceso de expulsión, en el marco del régimen jurídico peruano. Que concluye que no se ha establecido una continuidad entre las normas que rigen el proceso de desalojo, y lo que es más importante, porque el enfoque normativo adoptado no brinda una solución para el arrendador, ni le da seguridad a la recuperación de la propiedad en el corto plazo. El inquilino viola el contrato de arrendamiento. Aunque el propietario tiene dos opciones de procedimientos de desalojo, ya sea a través de procedimientos sumarios o la Ley 30201, no lograron propósitos rápidos y eficientes, pero uno es más problemático que el otro, lo que hace que el juez no pueda guiar el proceso según sea necesario.

Como antecedentes locales de la presente investigación a **Gonzales (2018)**, en su investigación denominada: Desalojo del propietario como mecanismo de recuperación inmediata de la propiedad bajo la Ley Civil Peruana, Huaraz, 2017-Perú; eligiendo un título de docente de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo y sacando la siguiente conclusión. que se encontraron vicios y deficiencias en el enunciado normativo estudiado (artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N ° 30201), que no permite que el arrendador recupere la propiedad de forma inmediata. La primera norma vinculante del IV Pleno Casatorio, establece que el dueño de la propiedad ajena sin pagar alquiler y sin titularidad es el ocupante del auto en riesgo, básicamente se refiere al inquilino. Asimismo, dado que la propiedad ha sido eliminada y se describe en cada una de sus sub reglas, la propiedad no tiene ningún efecto protector sobre la propiedad del titular.

No estamos de acuerdo con esto, porque este concepto peligroso incluye a los inquilinos que han firmado un contrato. Desde un punto de vista sustantivo, en todos estos casos, cuando el contrato de arrendamiento y su efecto legal tienen sus propias disposiciones, la aplicación de la norma 911 es inválida. Además, desde el punto de vista procesal, constituye toda la estructura. Violado. Nuestro código procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de desahucios dificulta que los jueces aporten pruebas y brinda a los inquilinos mayores posibilidades de defensa, incluso al propietario original.

b) A nivel nacional:

En relación al Perú:

En los últimos años, se ha observado que el nivel de desconfianza social y la debilidad del sistema judicial; la remoción de la población del sistema; la alta tasa de corrupción y la relación directa entre justicia y poder tienen efectos negativos. Además, la gente reconoce que el sistema judicial pertenece al “viejo orden”, que es corrupto en general y constituye un serio obstáculo para el ejercicio real de la ciudadanía (**Pásara, 2010**).

De igual manera, según **PROETICA (2010)**, según una encuesta realizada por IPSOS Apoyo, la mitad de la población peruana (51%) afirmó que el principal problema que enfrenta el país es la corrupción. El crecimiento está lejos de disminuir, lo que a su vez obstaculiza el desarrollo del Perú. Es un bastión donde todavía existen rituales y prácticas obsoletas, y el "formalismo" es a menudo más importante que la misión de la justicia.

c) A nivel local:

Cabe mencionar que en la ciudad de Huaraz se ha incrementado el problema de la invasión, con la aparición de problemas tan graves se han generado conflictos sociales, se ha incrementado considerablemente el número de bandas conocidas como obreros de la construcción civil. Cometten delitos sin miedo porque creen que son personas con fuerte inmunidad, hasta ahora nadie ha descubierto que la justicia puede paliar este problema, al contrario, estas personas incluso están abusando de los ancianos y analfabetos. Se ven obligados a firmar documentos para transferir sus bienes, pero son impotentes e incluso amenazan con matarlos o dañar a sus familiares,

tratando de intimidar a quienes se sienten desprotegidos y solitarios, por eso es posible lograr la confianza en la justicia. Estos infractores reciben muy poco castigo.

Esta situación, permite afirmar que la administración de justicia se materializa, en un contexto complejo, tal es así; que, en 1999, Eguiguren, expuso: para nadie es un secreto que la mayoría de los peruanos no confían en el sistema judicial; que están decepcionados de la administración de justicia.

En la revisión de las investigaciones locales se ha hecho una búsqueda de las tesis que se encuentran inscritas en las siguientes universidades de la localidad de Ancash como: ULADECH, SAN PEDRO, CESAR VALLEJO, entre otras universidades a nivel nacional; y es imposible encontrar artículos relacionados con esta investigación.

1.1.2. Fundamentación científica.

Gonzáles, (2013) considera que la crítica razonable en el sistema jurídico chileno ya no es un sistema residual de evaluación de la propiedad intelectual. Demuestra a un hombre que ha logrado logros en muchas disciplinas importantes, y cuando se apruebe la nueva "Ley de Procedimiento Civil", ciertamente se convertirá en una regla general.

Mediante ley 30933 fue publicada en el diario oficial El Peruano el 24 de abril de 2019, en la que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, y los propietarios, arrendadores, administradores y cualquier persona que tenga derecho a recuperar su propiedad deberán acatar este procedimiento. La propiedad inmobiliaria está dirigida a inquilinos que hayan cumplido claramente con los procedimientos prescritos por esta ley.

Si bien el marco legal antes mencionado prevé la implementación del desalojo bajo el Decreto N ° 1177, aún no existe una solución efectiva que permita al propietario restaurar el inmueble arrendado en el corto o mediano plazo., Antes del incumplimiento del compromiso contractual asumido por las partes o del vencimiento del plazo del contrato.

En este sentido, la norma establece que el procedimiento de expulsión indiscutible se incluirá en la jurisdicción del notario, debiendo los interesados incluir una cláusula sorpresa en su contrato de arrendamiento, en la que no se permite su voluntad de competir. Dudoso. El notario verifica las causales de expulsión especificadas en el artículo 6 del reglamento propuesto, y la expulsión la lleva a cabo una persona pacífica, jurídica y justa.

La Ley del desalojo Notarial trae consigo un fin de errores y problemas que el legislador no tuvo en cuenta al momento de legislar es por eso que se detectó uno de los problemas o vacío legal que no se percató el legislador en cuanto a la oposición de los terceros o más conocidos como poseedores inmediatos ya que esto traerá consecuencias a futuro toda vez que debido a la mala conducta de los malos inquilinos y sus abogados, ellos utilizan cualquier vicio o deficiencia en la normativa como arma para violar los derechos de los propietarios. Esta arma no solo se fortalecerá por falta de doctrina, sino que ahora se puede utilizar para buscar una notarización de desalojo claro.

El problema aludido está en que la ley N° 30933, no aclara ¿sobre qué sucedería si un tercero se opone a la solicitud del arrendador en la etapa notarial? Ni mucho menos ¿Qué ocurre si este mismo tercero aparece en la etapa judicial?

Es de revisar la ley N° 30933 para darse cuenta que no se encuentra solución a los cuestionamientos antes mencionados líneas arriba, parece evidente que no se puede considerar que la oposición del tercero está prevista en la ley de desalojo notarial, ya que en todo momento solo hace referencia a la oposición del arrendatario, es más la propia ley de desalojo notarial pareciera ventilar toda duda al respecto en su artículo 5.2: la “competencia” para la verificación de la causal de desalojo solo es brindada por ambas partes, de modo que según la propia ley de desalojo notarial, el notario carece de “competencia” para emitir alguna constatación que pueda afectar a terceros.

Ahora bien, si se aplica supletoriamente la Ley N° 26662, la respuesta salta a la vista; la oposición de posesionario inmediato o un tercero es capaz de parar en seco el procedimiento de desalojo en la etapa notarial. Esta ley no solo establece el

“principio” del consentimiento unánime (artículo 6), según el cual la oposición de los “interesados” provoca la suspensión del procedimiento notarial, además dispone, en distintos artículos, que una oposición, impide la continuación de cualquier trámite notarial no contencioso (artículos 9,27,42, entre otros).

Hay que admitir que esta “oposición” puede ser de un tercero pues el procedimiento notarial puede demandar la publicación de avisos (artículo 13), las cuales justamente pueden dar pie a oposiciones de terceros. A mayor abundamiento, cabe recordar que esta misma línea es seguida por la ley N° 27333 (denominada nada menos como “Ley Complementaria a la Ley 26662”) que dispone la suspensión de procedimientos notariales ante la oposición de terceros (artículos 5.g y 13.1.c)

Es cierto que el notario notifica la solicitud del desalojo en el inmueble que se busca desalojar (artículo 8.2 de la ley de desalojo notarial) pero la notificación se dirige al arrendatario y no a los ocupantes inmediatos o a terceros ocupantes. Además, la elaboración del acta no contenciosa de constatación de la causal de desalojo se elabora considerando “la respuesta del arrendatario” (artículo 8.4 de la ley de desalojo notarial), no estando prevista la respuesta u oposición de un tercero.

Es en este contexto de ausencia de regulación normativa, la aplicación supletoria de la normativa notarial general se haría inevitable, ya que posesionario inmediato o el tercero podría frenar el trámite notarial de desalojo.

De continuar con este problema planteado se estaría vulnerando el derecho a la defensa de los terceros ya que al no estar regulado esto podría frenar todo el procedimiento de la ley de desalojo notarial, este vacío legal serviría como una forma de poder quedarse en el inmueble por parte del arrendatario.

Según **Pinto, (2011)**, creo que es necesario hacer referencia a la legislación anterior para comprender plenamente la ley procesal civil de expulsión. La Ley de Enjuiciamiento Civil regula el procedimiento en nombre del desahucio, sin necesidad de juicio para rescindir el contrato de arrendamiento.

En el caso de cancelación o rescisión del contrato de arrendamiento (artículos 1529 y 1531 del Código Civil, que equivale a rescindir el contrato y concluir un artículo 1697 y 1705 válido del Código Civil de 1984), existe un período indefinido de arrendamiento y despido. Plazo de notificación obligatorio y voluntario (artículo 952 de la Ley del Código Procesal Civil).

Para **Ledesma, (2009)**. Expulsar Es un reclamo de orden personal, que tiende a restaurar el uso y disfrute de bienes inmuebles ocupado por los que no tienen derechos. Hacer cumplir la obligación de restaurar o cubrir carácter sencillo y precario.

El desalojo es un proceso judicial, por lo que los ocupantes de la propiedad urbana o rural (inquilinos, arrendatarios, agricultores compartidos, barrios marginales) Quítelo y devuélvalo a quienes tienen derecho a usarlo.

Para Pasco, (2011). Las situaciones legales, solicitudes combinadas y confirmadas de sesiones plenarias; Situación temporal se adapta al proceso. En resumen, más corto y rápido. Este es el caso, la estructura, la tecnología de evacuación es muy adecuada para la protección.

Los artículos 585 y 586 refuerzan aún más esta conclusión. El CPC está dentro del alcance de la expulsión que permite la "restauración" El demandado devolvió la propiedad al demandante, propiedad previamente entregada. Entonces esto es un Litigio contra el demandante que posee una propiedad mediación a través de el acusado reembolsó. Art. 587 CPC

A continuación, presentamos un conjunto de elementos teóricos útiles para la presente investigación.

A)- La propiedad:

a.- Etimología y definición:

Según **Gonzales, (2013)**. El derecho de propiedad es el derecho absoluto de la propiedad hereditaria. Sus normas sustantivas de orden público establecen una

relación directa entre personas (sujetos de actividad) y cosas (sujetos), y la prepropaganda obliga a la sociedad (contribuyentes) a evitar hacer, usar y disfrutar de los derechos de propiedad. Cualquier comportamiento, al contrario.

En este sentido, debido a ciertos factores racionales y de conveniencia social o económica, el ordenamiento jurídico ha elegido un sujeto nominal. Para proteger la distribución de la riqueza y prohibir la interferencia de terceros, se le concedieron privilegios de protección especiales. La situación jurídica así generada está protegida por medidas o medios remediales destinados a identificar, mantener o eliminar obstáculos al goce y goce de las cosas por parte de terceros.

La palabra "propiedad" deriva etimológicamente del latín "proprietas", de "propium", que a su vez deriva de "prope", que se refiere a la relación en los bienes encontrados entre las personas y la moral. Persistir en servir al pueblo de manera exclusiva. En otras palabras, se convierte en un derecho inherente a la naturaleza humana. En la mayoría de los países, los derechos de propiedad están reconocidos constitucionalmente. En lo que respecta al Perú, el artículo 2, párrafo 16 de la Constitución Política toma en cuenta que la propiedad tiene un carácter dual, es decir, además de los derechos subjetivos o derechos individuales, también se considera subjetivo. Derechos o Derechos Individuales La institución objetivo que posee valores según lo indicado por la Corte Constitucional en STC No. 00050-2004-AI / TC.

Desde la perspectiva del sector civil, la atención se centra en las dimensiones de carácter subjetivo, por lo que tiene una evolución que hace necesario profundizar en él. En el derecho romano, la institución era reconocida por los juristas en todas sus etapas, y creía que la institución era el derecho más completo que una cosa podía tener. Por su sencillez y expansibilidad, eludía todas las definiciones. La razón por la que se limitan al aprendizaje. Diversos beneficios que brinda la propiedad. Como resultado del análisis de los textos de los juristas romanos, los elementos que constituyen la ley de propiedad son:

- Ius utendi. Derecho absoluto, es decir, derecho del titular a utilizar el artículo y utilizar el servicio que pueda prestar, además de los siguientes: frutas. El derecho a poseer o poseer propiedad. ·

- Ius fruendi. Justicia, que es el derecho a recolectar todos los frutos o productos de las cosas.
- Ius abutendi. El derecho a comer cosas y disponer de ellas de forma definida y plenamente o por alienación.

Por tanto, esta propiedad se presenta gráficamente como un trípode y se apoya en sus tres propiedades. Si alguno de ellos se pierde, se concluye que no es propiedad. La propiedad o el territorio se considera un derecho privado prioritario, que evade en cierta medida el control legislativo; sin embargo, en el otro extremo del pensamiento político y legal, los derechos de propiedad son los derechos de propiedad más completos. El propietario de un artículo no siempre lo posee, pero se asume que la persona que posee un artículo lo posee regularmente y, por lo tanto, posee su propiedad.

Cuando hablamos de propiedad, nos referimos a uno de los ordenamientos jurídicos más antiguos de la humanidad y, por tanto, a uno de los ordenamientos jurídicos que más discusión y polémica ha generado. En el derecho romano, esto se considera un derecho absoluto. El propietario puede usar y disfrutar libremente de la cosa. Se puede decir que no se tienen en cuenta los intereses sociales del propietario y que el propietario no puede tener los intereses de la comunidad.

El artículo 923 del Código Civil peruano de 1984 define la propiedad como "el derecho legal de usar, gozar, disponer y reclamar los bienes. Debe ejercerse de acuerdo con los intereses de la sociedad y dentro del ámbito de la ley".

En este sentido, el Dr. Max Arias-Schreiber Pezet manifestó que, debido al derecho de uso, el propietario utiliza la propiedad según su naturaleza o destino. Este atributo se basa en la propiedad o la propiedad de los derechos de propiedad, porque así es como el propietario ejerce otros atributos, sin el propietario, no podrá beneficiarse de la propiedad. El derecho del propietario a utilizar productos básicos es el uso por parte del propietario de sus propios productos básicos y productos, incluido el consumo de productos básicos, incluido el consumo de productos básicos.

Dado que el uso y disfrute es una conducta de gestión, el derecho a poseer o poseer derechos conexos es el atributo más típico y característico en este campo, por lo que el propietario tiene libertad de disposición material y legal, libre consumo, influencia, desmembramiento o desmembramiento. Disolución, a fin de obtener la propiedad onerosa o gratuita, y obtener la propiedad o derechos de propiedad, el titular a través de estos derechos recurrirá a la justicia, exigirá la posesión del objeto de su propiedad, y evitará que terceros sean interferidos por la ley.

Por su parte, la Corte Constitucional señaló que los derechos de propiedad tienen la doble característica de subjetivo o personal. Como organismo evaluador objetivo, portador de valor y función, agregó que los derechos de propiedad no solo deben seguir lo dispuesto en el artículo 2, párrafo 8 y el artículo 16. Pero también cumple con lo dispuesto en el artículo 70 de la Constitución, que establece que la Constitución se ejercerá de manera coherente dentro del ámbito del interés público y dentro del ámbito de la ley. En vista de su doble naturaleza, los derechos de propiedad básicos no son derechos absolutos, sino que están restringidos y transformados en obligaciones y obligaciones del propietario, las mismas que las prescritas por la ley. Esto obliga al Estado a regular su goce y ejercicio estableciendo restricciones legales, y estipula que el titular del derecho tiene la obligación de coordinar su ejercicio con los intereses colectivos.

b.-. El Derecho de la propiedad

Concepto

Por otro lado, **Ferrer (2015)** El artículo 923 del Código Civil establece que la propiedad es el derecho legal para permitir el uso, goce, disposición y reclamo de los bienes. Los derechos deben ejercerse bajo la premisa de ajustarse a los intereses sociales y dentro del ámbito de la ley. En el modernismo, la ley de propiedad se considera el poder unificado más amplio sobre las cosas, por lo que la propiedad se entiende como el poder legal completo más grande sobre las cosas. Con su poder, en principio, obedece directa y completamente a nuestro poder monopolista.

Caracteres

Cuando la doctrina señala las características del derecho de propiedad, tales como absoluta, exclusiva y permanente, la doctrina se unifica: **Es absoluto**, Para **Ferrer (2015)**, esta naturaleza de los derechos de propiedad se configura como derechos completos o plenos derechos agregando todo el poder legal del propietario en el propietario, lo que le confiere nuestra ley civil (artículo 923). Las propiedades absolutas deben entenderse como las siguientes puntuaciones: En términos relativos, por la influencia de los intereses sociales y el orden público. Debido a restricciones o restricciones sobre los derechos de propiedad, esto no permite el abuso de los derechos de propiedad, que está estipulado por la Constitución y las leyes. Legalmente hablando, nada es absoluto. Porque todas las cosas que funcionan como seres humanos en la ley son relativas; **Es excluyente**, La ley de propiedad es exclusiva porque excluye a otros de todos los poderes otorgados por la ley. Dos personas no pueden ejercer derechos de propiedad sobre el mismo bien, excepto en el caso de la propiedad conjunta, en la que dos o más personas poseen la misma propiedad. Propiedad común sin ejercer una propiedad específica pero incierta o cuotas ideales. Esto se debe a que la existencia de dos o más dueños de un mismo bien es ilegal; dado que la exclusividad de la propiedad es dinámica e indivisible, existen reclamos para proteger la ley de propiedad, como reclamos, una declaración de los mejores derechos de propiedad y demarcación, etc. **(Ferrer, 2015) Es perpetuo**, La propiedad se transfiere de una persona a otra a través del fenómeno del intercambio y la dinámica hereditaria de la propiedad, fenómeno que se puede lograr mediante la herencia universal o mediante actividades internas. Por lo tanto, los derechos de propiedad todavía existen y solo el propietario de los derechos de propiedad puede cambiarlos. Ahora bien, la permanencia de la propiedad significa que el derecho de propiedad en sí no está destinado a desaparecer, por el contrario, se volverá perpetuo cuando se transfiera con la ley de herencia. **(Ferrer, 2015)**

Objeto de la propiedad

Son objeto de la Ley de Bienes Raíces, los inmuebles enumerados en el artículo 885 de la Ley Civil y demás bienes de esta naturaleza que otorgue la ley. El sector inmobiliario también utiliza denominaciones inmobiliarias divididas en dos regiones principales: urbana y rural o rural. De igual manera, el objeto de la ley de propiedad es la propiedad mueble especificada en el artículo 886 de la Ley Civil; como se muestra en la última parte del dispositivo, otras mercancías no incluidas en el artículo 885 de la Ley Civil (Ferrer, 2015).

Generalmente, como objeto de la ley de propiedad, tenemos las siguientes de acuerdo con los artículos 885 y 886 de la Ley Civil, el artículo 2088 (Bienes tangibles) y el artículo 2092 (Derechos en especie de los medios de transporte) se encontraron en detalle los inmuebles y bienes muebles con propiedades físicas o existencia real) Y 2093 (derechos reales relacionados con obras intelectuales) del mismo organismo regulador. Activos intangibles, como propiedad intelectual, derechos de propiedad industrial, etc. De acuerdo con el artículo 884 del Código Civil, estas normas tienen una normativa especial (*lex specialis*) y cumplen con los artículos 923, 2092 y 2093 de la misma normativa.

B Desalojo.

Lo dispuesto en el Título III de la "Ley de Enjuiciamiento Civil" (1993) en la Sección V del Procedimiento Controvertido: Procedimiento Sumario: Artículo 585°. Procedimientos CPC. "La restitución de la propiedad se realiza de acuerdo con lo establecido en el procedimiento sumario y los detalles que se indican en este inciso. Cuando la expulsión se base en los motivos antes mencionados, el demandante debe decidir acumular el reclamo por el pago del alquiler. Si no eliges después de la acumulación, el demandante puede efectivamente cobrar la renta durante el proceso de ejecución de acuerdo con su naturaleza.

Para **Sagástegui (2006)**, el procedimiento sumario de expulsión es declarativo, porque parte de un estatus legal material inseguro relativo a la existencia de derechos

(de uso o posesión) o derechos legales de una persona. Además, profundizó, "... es a través de esta sentencia que se obtiene el contenido de la decisión judicial" (pág. 11). Sin embargo, ser un hecho declarativo no significa que queramos hacer del proceso de desalojo una propiedad controvertida. Recalamos que esta no es nuestra sugerencia, pero cuando exista una reconvencción contra el derecho de uso o se haya iniciado un procedimiento alternativo y en consecuencia se produzca el efecto real de la expulsión, este será el propio proceso.

Según **Chávez (2008)** señaló que el desalojo no pretende resolver el problema de la posesión, aunque está implícito, porque es obvio que el goce o goce debe ser el dueño. Si bien la expulsión es una finalidad de protección del uso, y es uno de los atributos de la propiedad, también es posible que no se pueda acumular en el derecho de uso y se determine el derecho correspondiente, lo cual es inimaginable.

Asimismo, **Torres (2015)** enfatizó: El desalojo no es un proceso ciego como una orden judicial. Requiere un verdadero análisis de la situación del demandante (para verificar sus derechos de propiedad) y, por otro lado, la observación del comportamiento del demandante. El demandado actúa como propietario, Un tenedor con propiedad fallecida, un ocupante con o sin propiedad, la calidad de tenencia como un simple tenedor" (página 4).

a . Alcances Preliminares:

Para **Ledesma (2008)**: Un desalojo es un llamamiento personal para recuperar el uso y uso de los bienes inmuebles de alguien que no tiene derecho a poseer, ya sea porque tiene la obligación exigible de restaurarlo o porque es precario. Debido a la sencillez del reclamo, el pliego de condiciones indica que la devolución de la propiedad aún se realiza bajo las reglas de reglas procesales breves y simples (como la sumaria), lo cual se ajusta al principio de economía procesal; sin embargo, como se describe en este artículo, las reglas del procedimiento se extienden a la devolución. Bienes muebles e inmuebles distintos de los bienes establecido en el artículo 596 del CPC (p. 961).

Sagastegui (2012) se esfuerza por resolver disputas, con el propósito de devolver la propiedad a su usuario legítimo, quien requiere el uso del derecho a ser

devuelto a cualquier persona, y requiere el uso del derecho a ser devuelto al propietario en lugar de solo la propiedad o pérdida.

b. Concepto normativo del desalojo.

De acuerdo con el artículo 546, párrafo 4 de la Ley Procesal Civil, la expulsión es un proceso controvertido y se ha tratado en forma resumida. Los artículos 81585 al 596 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecen el procedimiento anterior, que se incluye en el Capítulo 5 (Procedimiento Controvertido) Capítulo 3 (Procedimiento Sumario) Capítulo 2 (Disposiciones Especiales) de la Ley procesal Civil. Capítulo 4 (Expulsión). El sistema legal mencionado)

c. Causales de la acción de desalojo

En particular, señaló Moreno: Podemos dividirnos en tres categorías (...)

Motivos del desalojo:

1. Desalojo por arreglo o rescisión de contrato El período de vigencia de los términos convencionales o legales (...).
2. Desalojo por rescisión (...).
3. Expulsar a las personas peligrosas ...

" Entre otras cosas, los motivos de la expulsión son los siguientes:

1. Motivos del impago del alquiler por ambas partes. "El impago no se debe necesariamente al plazo de vencimiento, y estos plazos se pueden esperar de acuerdo con el contrato.

2. Respecto al motivo del vencimiento del plazo del contrato (ya sea tradicional o legal), las partes han llegado a un acuerdo sobre el uso o posesión de la propiedad a los efectos de la demanda de expulsión a través del contrato.

3. El objeto de la acción de expulsión es la causa de la ocupación inestable de la propiedad. Según el artículo 911 de la Ley Civil, la propiedad de una persona jurídica se ejerce sin titularidad o la propiedad en posesión ha expirado. Al respecto, Benedetti señaló: "... la inestabilidad en sí misma no es un mal hábito de la posesión, sino que simplemente condena la inexistencia de la posesión legal. Por lo tanto, hay una falta de 'intermediario obligatorio' en la relación de posesión.

d. Sujetos en el Desalojo

1. Sujetos activos en el desalojo

El derecho de desalojo se otorga no solo al propietario, sino también al propietario. (Según el artículo 1687 del Código Civil). En el Código de Procedimientos Civiles, el artículo 586 estipula que los propietarios, arrendadores, administradores y cualquier persona que crea tener derecho a exigir la devolución de la propiedad puede presentar una demanda.

2. Sujetos pasivos en el desalojo

El Código Procesal Civil en el Art. 586 estipula que las siguientes personas pueden ser demandadas: inquilinos, subarrendatarios, cualquier otra persona que se encuentre en peligro o exija una indemnización.

3. Arrendatario

El Artículo 1666° "... El arrendador está obligado a transferir temporalmente el derecho de uso de los bienes del arrendatario al arrendatario". Los inquilinos son personas que alquilan cosas para entretenerse, generalmente casas, terrenos o servicios. Para ello, el inquilino debe pagar una suma determinada habitualmente por su propietario o administrador. Esta es la situación más común y se especifica cuando existe una relación derivada del contrato de arrendamiento

4. Subarrendatario

Artículo 1692: "El subarrendamiento es una celebración del arrendatario para el arrendatario con el consentimiento escrito del arrendador, y el arrendamiento total o parcial del inmueble arrendado con un tercero como beneficiario". El arrendatario es la persona que arrienda el objeto arrendado; es decir, en el contrato de arrendamiento con la persona que se convierte en inquilino, todos o parte de los derechos del contrato son utilizados por otra persona, pero el inquilino principal es responsable de todas las obligaciones firmadas con el inquilino. Arrendador.

4. Bienes que pueden ser materia del Proceso de Desalojo.

i . Inmuebles:

En el artículo 885 de la Convención, inciso 1 "Suelo, subsuelo y subsuelo". Al no existir contrato entre los dos, se dará el tiempo de expulsión. El tiempo de expulsión es el límite de tiempo estipulado en la Ley Civil. Teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble arrendado, no hay duda de que el proceso de expulsión se dará durante el proceso de expulsión. Inmobiliario; no distingue entre predios urbanos o rurales construidos o no urbanizados; aunque en cada caso, esta situación se considera de acuerdo con la ley para determinar el origen de la demanda y la fijación del plazo de expulsión.

ii Muebles:

Además, los bienes muebles son intercambiables, pero deben alquilarse. Esto ha llevado a suponer que la indemnización no se puede obtener mediante el proceso de desalojo, por lo que se reserva a los inmuebles. No cabe duda de que, si el procedimiento de desalojo se pactó inicialmente solo en el sector inmobiliario, fue porque el alquiler de muebles era sumamente raro. Sin embargo, hoy en día es la misma frecuencia que principalmente en el campo de la maquinaria.

En Perú, el procedimiento de expulsión está regulado por el artículo 5 (Procedimientos controvertidos) del Código de Procedimiento Civil Capítulo 2 Capítulo 3 Resumen de Procedimientos Especiales Capítulo 4 (Expulsión), que regula el artículo 585 de la Ley de Procedimiento Civil. Artículo 596. El artículo 585 del Acuerdo General sobre Productos establece: "La devolución de la propiedad aún se maneja de acuerdo con las disposiciones del procedimiento sumario y los detalles descritos en este inciso.

La finalidad del proceso de expulsión es mantener libre de litigio el inmueble objeto de litigio y, de ser necesario, sustraerlo a su titular con la ayuda del poder público.

Según **Palacios (2008)**, el proceso de desalojo: Su finalidad es presentar una reclamación encaminada a recuperar el uso y uso de los bienes inmuebles de una

persona sin derecho a la propiedad, ya sea porque tienen la obligación de hacer cumplir la ley para restaurar los bienes inmuebles, o porque tienen la naturaleza de un simple intruso, a pesar de no haber reclamación. tener. Por tanto, la solicitud de desalojo no solo se acepta cuando existe una relación jurídica entre las partes, según la cual el demandado está obligado a restituir la propiedad a solicitud del demandante, sino que además en ausencia de cualquier relación contractual, el demandado es solo un caso accidental o persona temporal que no desea ejercer la posesión (p.175).

En nuestro país, de acuerdo con el Código Civil Peruano, para iniciar el procedimiento de desalojo, el propietario, el administrador y cualquier otra persona que crea que tiene derecho a devolver la propiedad tiene legítima legalidad. La cuarta sesión plenaria ha confirmado los alcances de este artículo, lo describiremos en detalle en su momento, e insistiremos en que, en este tipo de procesos, el objeto del litigio es quién tiene la mayor propiedad, pero no la propiedad. Sin embargo, en esta obra resolveremos los desahucios por incumplimiento de contrato.

En otras palabras, insistiremos en los desalojos iniciados por el propietario o administrador de la propiedad con autorización de arrendamiento u otro propietario con derechos de arrendamiento, y no cubriremos los desalojos por incumplimiento de otro tipo de contrato, como la negativa. Prestatario recuperado. Cuando su contrato expire o el dueño sea expulsado de la propiedad por derecho de uso u otros derechos de propiedad, ni siquiera resolveremos la expulsión de ocupantes inestables.

Según Cornejo, citado **Hinostroza (2002)** Se cree que el objeto de la demanda de desalojo ... es exigir la recuperación del uso y uso del inmueble de alguien que no tiene derecho a la propiedad, lo cual se debe a una obligación exigible de restaurar o por las características de hacerse pasar por un simple intruso, aunque no pretenda ser propietario. (p. 175).

Según **Hernández (2010)** señala que: El propósito del procedimiento de expulsión es liberar el derecho a usar la propiedad en disputa y, cuando sea necesario, usar el poder público para restar estas disputas a las acciones de sus titulares (p. 112).

e. Criterios legales de competencia en los procesos de desalojo en el derecho peruano

1. Desalojo ordinario (Código Procesal Civil)

La jurisdicción se refiere a la capacidad de los jueces para ejercer la jurisdicción de manera efectiva. Es objeto de los procedimientos ordinarios de expulsión. Está sujeta a diversas normas, según los alegatos. Si la expulsión se fundamenta en el plazo del contrato de arrendamiento, celebración o liquidación, de acuerdo con el artículo 547 de la Ley del Código Procesal Civil, se aplicará la norma cuantitativa. "En lo que se refiere al artículo 546 (Desalojo) Párrafo 4), cuando el alquiler mensual sea superior a 50 unidades procesales de referencia o nulo, el juez de lo civil está capacitado. Cuando el número llegue a 50 unidades procesales de referencia, el abogado de paz Los jueces serán competentes ". Si la expulsión se debe a la situación de una persona en riesgo, se aplicará el estándar de la materia y la persona competente será un juez civil, en caso contrario será un juez mixto.

2. Desalojo por aplicación de cláusula de allanamiento futuro (Código Procesal Civil y Ley N° 30201)

El artículo 594 del Código Procesal Civil, en cuanto a la jurisdicción, para escuchar los requisitos de la futura cláusula de búsqueda, se señala: "En un contrato con cláusula de búsqueda, el juez que tiene la capacidad de escuchar la solicitud de devolución de la propiedad y la ubicación de la propiedad objeto del contrato". Al respecto, Pozo Sánchez señaló: "El artículo 594, inciso 5, establece que el juez competente es el juez del lugar donde se ubica el inmueble objeto de litigio. Quisiéramos saber si esto debe entenderse en el sentido de no poder llevar la demanda ante el juez del lugar de residencia del imputado. Recordemos que, como requisito procesal para una relación jurídica procesal efectiva, la capacidad solo puede ser determinada por la ley y no puede modificarse ". Agrega: "Por eso creemos que no es necesario establecer competencia, porque una vez más limita la aplicación y alcance de uso de este nuevo mecanismo. Ni que decir tiene, porque se aplicarán bien las reglas generales de desalojo".

3. Desalojo por terminación de arrendamiento (Decreto Legislativo N° 1177 y Decreto Supremo N° 017-2015-Vivienda)

El artículo 14 inciso c del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que la institución que estableció el sistema de promoción del alquiler de vivienda ha estipulado la capacidad de entender el llamado procedimiento de ejecución única, estipulando que: el abogado en la jurisdicción donde se encuentra el inmueble arrendado o ante el tribunal que representa”. Mejorada, Comentó al respecto: “La clave es que, bajo la nueva ley, el juez encargado de ordenar la expulsión será el juez de paz. Tienen menos carga procesal y participe en sus asuntos más rápido que los jueces civiles. Además, cuando el juez decide y ordena el desalojo, incluso si el inquilino apela la decisión del juez, se debe hacer cumplir sí o sí. El proceso judicial continuará, pero la propiedad pertenecerá al dueño. 137 Pozo Sánchez señaló al respecto: “La capacidad para la paz, el derecho y la justicia parece responder al criterio de la utilidad. D. Piernas. N. ° 1177 no le importa, según lo determina el Partido Comunista de China en el artículo 547, no le importa determinar el concepto antes mencionado de procedimientos de nivel de alquiler o ningún monto en el caso de determinar que el alquiler mensual es mayor a cincuenta unidades de referencia.

4. Criterios judiciales de competencia en los procesos de desalojo en el derecho peruano

El extenso procedimiento de expulsión refleja dos hechos específicos: 1) Los legisladores están legítimamente preocupados por los problemas que surgen de la recuperación involuntaria de bienes entregados de buena fe mediante un contrato de arrendamiento o incluso sin acuerdo. Con el propietario; segundo, dada la falta de capacidad para estandarizar los estándares regulatorios, la solución son propuestas torpes y confusas. Bastidas Flores insistió al respecto: "El procedimiento de expulsión está regulado por el artículo 585 de la Ley del Código Procesal Civil. Si bien este es un proceso muy simple, teóricamente es muy rápido, pero debido a una supervisión inadecuada de la propiedad y otras razones, no ha respondido a la protección efectiva que debe tener la persona autorizada para restaurar la propiedad. Proceso, el tratamiento sustantivo del sistema de arrendamiento y el tratamiento sustantivo en el sistema clave sin tratamiento judicial. Todo esto crea incentivos dañinos para inquilinos fraudulentos o negligentes y cualquier persona que posea ilegalmente una propiedad (el acusado se ve directamente afectado). En circunstancias similares, la

expulsión en virtud de la cláusula de “expulsión del futuro” del artículo 594, aunque trata de paliar la situación, sigue trayendo igual o mayor complejidad. Ahora bien, si bien este nuevo sistema de reubicación está diseñado para solucionar este problema que tiene un gran impacto en la sociedad, ha demostrado ser insuficiente porque está diseñado específicamente para fines habitacionales. Por lo tanto, creemos que es necesario establecer un sistema real con reglas uniformes para proteger eficazmente los derechos legales de todos los propietarios, independientemente del propósito o propósito de su arrendamiento. El problema se agravó cuando los recursos de las leyes aplicables, como los jueces, establecieron varios estándares, y finalmente enviaron un mensaje desconcertante a los ciudadanos cuando se hizo la solicitud al poder judicial. Frente a la realidad explicada, recientemente se realizó en Chiclayo el Pleno de la Jurisdicción Nacional Civil y Procesal Civil 2017, en el que se debatieron los siguientes temas cuestionables: El cuarto referéndum civil Casatorio fue liberado luego de cuando se hace la solicitud de devolución de la propiedad (notarización), ¿el arrendador ha impedido la solicitud de desalojo debido al vencimiento del contrato, o se hace cumplir por este motivo o por ocupación peligrosa? El debate giró en torno a dos discursos:

PONENCIA 01	PONENCIA 02
<p>Luego del cuarto anuncio de Todos los Ciudadanos de Casatorio, si el arrendador necesita devolver la propiedad (notarización), el Abogado de Justicia de Paz no podrá conocer el trámite de deportación (artículo 1704 de la Acción Civil); por todas estas circunstancias Estos últimos son todos propietarios inestables, por lo que el juez encargado los juzgará como profesionales, por lo que el vencimiento del contrato impide que el arrendador presente una demanda</p>	<p>La cuarta reunión plenaria no determinó que el arrendador no pudiera presentar una demanda de desalojo por vencimiento del contrato al enviar una carta notarial solicitando la devolución de la propiedad al inquilino, sino que solo lo autorizó a entablar una demanda por este u otros motivos. Carrera inestable. Por lo tanto, aunque exista tal requisito, quienes se vean obligados a expulsar debido al vencimiento del contrato deben</p>

de desalojo, pero se limita a ocupaciones inestables.	cumplir con los requisitos y conocer los procedimientos.
---	--

En comparación con el segundo informe (43), el primer informe recibió una votación más alta (55). Sin embargo, dada la necesidad de abordar reglas claras sobre los procedimientos de expulsión, el impacto de esta posición jurisdiccional no vinculante es perjudicial, y esto se refleja en los estándares adoptados a nivel de jueces de justicia de paz. Los Jueces de Paz Letrados, amparados en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, Al clasificar la solicitud de desalojo y verificar si se retira la comunicación del arrendador, independientemente de si invocaron términos de búsqueda futuros, todos se declararon incompetentes y alegaron que habían sido vetados, Según la cuarta sesión plenaria de Casatorio y la asamblea judicial nacional referida. Los jueces civiles o jueces mixtos rechazaron los fallos incompetentes de los jueces de paz con base en los siguientes hechos: 1) La jurisdicción nacional completa no es vinculante; 2º) Los jueces no pueden modificar hechos de peticiones y reclamos; y 3º) Ninguna norma puede ser abolida Expulsión ordinaria y jurisdicción en virtud del artículo 547 de la Ley del Código Procesal Civil. La situación descrita es dolorosa porque al menos seis meses pueden pasar fácilmente en la indecisión del Poder Judicial, solo para determinar quién es el juez competente para escuchar la solicitud de devolución de bienes. Es entendible. Requisitos para garantizar que los derechos básicos (como la protección judicial) sean efectivos.

5.Implicancias de la diversidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo en el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro

Los párrafos actual y último de este artículo plantean la siguiente pregunta: Según la invocación de futuros términos de búsqueda, ¿quién es el juez elegible para juzgar? La respuesta enfrenta las siguientes situaciones: 1º) El artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil hizo una breve pero insuficiente mención de la jurisdicción territorial, y señaló: “Elegible para conocer de la solicitud de devolución de propiedad, con cláusula de registro, la ubicación de la propiedad involucrada en el contrato El juez”; y, 2º) La diversidad de estándares judiciales que requieren los jueces

competentes para conocer de los requisitos de expulsión, es decir, el juez de paz y los jueces civiles, o en caso contrario, serán juzgados por jueces mixtos. La práctica judicial nos ha hecho darnos cuenta de que el arrendador generalmente presenta una demanda contra el reclamante ante el juez en el lugar donde se encuentra la propiedad alquilada junto con la cláusula de registro futuro. Sin embargo, este tipo de predicción normativa no puede superar la incertidumbre de cuál juez en ese lugar es el juez competente, porque los jueces del derecho de paz y los jueces civiles niegan la autoridad para conocer de tales procedimientos. Dado que los ciudadanos permanentes no pueden saber a cabalidad qué juez es donde se encuentra la propiedad, la cuestionable situación viola la tutela judicial efectiva a la hora de expresar el derecho a la justicia. Arrendamiento con futuros términos de búsqueda. ¿A dónde debe ir el arrendador? Cuando el juez está calificando el reclamo o se encuentra en la etapa de saneamiento, decide declarar de oficio su improdencia y ordenar la devolución de todos los trámites al juez que considera competente, la situación se complica, lo que incluso puede hacer que el juez no tenga claro el recibo. La persona piensa que es incapaz, por lo que decide hacer preguntas en la negociación. La situación de inseguridad jurídica es el resultado de la falta de previsibilidad de los jueces competentes, lo que no solo tiene implicaciones legales, sino principalmente efectos económicos, porque impide que el titular del derecho obtenga una decisión clara sobre la recuperación del derecho de patente. Ponga los bienes buenos en herencia lo antes posible. Ledesma Narváez señaló: "A pesar de intentar simplificar el formato del debate y agilizar el proceso, el sistema judicial respondió tarde en el procedimiento de desalojo sumario, lo que permitió a los inquilinos no solo reiterar sus opiniones. En lugar de pagar el alquiler, sino pagar otros Servicios, como agua, electricidad y costos de mantenimiento (si aplica), violando así otra obligación contenida en el artículo 161 del Código Civil: la obligación de pagar puntualmente los servicios públicos prestados en beneficio de la propiedad de acuerdo con las normas que rigen la propiedad. La inercia del sistema que responde con prontitud a los derechos que ya han sido vulnerados permite a los inquilinos seguir disfrutando del derecho al consentimiento tácito ante una débil protección judicial".

C. El desalojo en el artículo 594.

El artículo 594 se encuentra ubicado dentro de la Sección Quinta (procesos contenciosos). Título III (procesos sumarísimos), capítulo II y Subcapítulo 4, dedicado al proceso de desalojo de predios.

Su redacción original determinaba que "la expulsión puede solicitarse antes de que expire el plazo para la recuperación de la propiedad. Sin embargo, si la demanda está protegida, el lanzamiento solo puede ejecutarse después del plazo de seis días. Si la citación incumple un requisito y cuando expira el plazo" Para proporcionar la propiedad al demandante, este debe pagar los costos y costas del litigio.

Se puede apreciar que se refiere a la hipótesis de que "aunque la obligación aún no ha expirado, sigue provocando la intervención de la jurisdicción para exigir la condena del imputado".

Según **Ledesma (2009)** señala que: Se pueden tomar precauciones para obtener la declaración de derechos. Incluso si no se viola ni se discute legalmente, en realidad se vuelve incierto sobre su existencia o contenido porque en realidad ha sido discutido o desconocido por otros. (p. 358).

Sin embargo, la ley 30201 ha creado un procedimiento especial de expulsión también puede entenderse como iniciarse antes de la expiración del plazo, y solo se puede llevar a cabo si se cumplen los siguientes requisitos:

- Existe un contrato de arrendamiento por escrito.
- El objeto del arrendamiento es la propiedad.
- Se han acordado los términos de futuras redadas.
- En algunas de las soluciones mencionadas en el artículo 1697 del Código Civil, el plazo del arrendamiento ha expirado o se ha producido el arrendatario.
- La firma de las partes se ha legalizado ante notario, en caso contrario, se hizo a través de jueces de paz.

Evidentemente, el proceso de desalojo rápido (o desalojo administrativo) comprende las siguientes etapas:

- De acuerdo con el procedimiento sumario, se realizó una reclamación al juez en el lugar donde se encuentra el objeto inmobiliario del contrato.
- Una vez aprobada, el juez informa al inquilino de la reclamación para que pueda probar dentro de seis días:
 - I. la vigencia del contrato de arrendamiento,
 - II. cancelar el alquiler adeudado.

En caso de que el inquilino no acredite las disposiciones anteriores al vencimiento del plazo establecido, el juez ordenará el lanzamiento dentro de los 15 días hábiles de acuerdo con el artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

D. CODIGO PROCESAL CIVIL - DESALOJO:

Art. 586.- SUJETOS ACTIVO Y PASIVO EN EL DESALOJO:

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Art.598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Art. 589.- Notificación:

Además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda, ésta deber ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta. Si el predio no tiene a la vista numeración que lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquiriendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido.

Art.591.- Limitación de medios probatorios:

Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso.

Art. 592.- Requerimiento:

El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso.

Art. 593.- Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado. Si dentro de dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.

a. LEY 26872 - Ley de conciliación

Vigencia en la Corte Superior de Huaura a partir del mes de Setiembre del 2010.

Artículo 5: Definición. - La Conciliación Extrajudicial es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden ante un Centro de Conciliación o al Juzgado de Paz Letrado a fin que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto.

Artículo 6: Carácter Obligatorio. - El procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el Artículo 9.

No procede la conciliación extrajudicial cuando:

- La parte emplazada domicilia en el extranjero.
- En los procesos contencioso administrativo

- En los procesos cautelares
- De ejecución.
- De garantías constitucionales.
- Tercerías.
- En los casos de violencia familiar, y
- Cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los artículos 43 y 44 del Código Civil.

La conciliación será facultativa en aquellos asuntos en los que el Estado sea parte.

Artículo 9: Materias Conciliables. - Son materia de Conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes. También lo son las que versen sobre alimentos, régimen de visitas, tenencia liquidación de sociedad de gananciales y otras que se deriven de la relación familiar. El conciliador tendrá en cuenta el interés superior del niño.

No se someten a conciliación las controversias sobre hechos que se refieran a la comisión de delitos o faltas.

Artículo 15: Conclusión de la Conciliación. - Se da por concluida la Conciliación por:

- Acuerdo total de las partes
- Acuerdo parcial de las partes
- Falta de acuerdo en las partes
- Inasistencia de una parte a dos (2) sesiones
- Inasistencia de las partes a una (1) sesión

Artículo 16: Acta. - El Acta es el documento que expresa la manifestación de voluntad de las partes en la Conciliación Extrajudicial. Su validez está condicionada a la observancia de las formalidades establecidas en la presente ley, bajo sanción de nulidad.

E. Reflexiones en torno al contrato de arrendamiento y el proceso de desalojo a propósito de la Ley N° 30933

El 24 de abril del 2019 se promulgó la Ley N° 30933, que es una herramienta legislativa comúnmente conocida como "expulsión notarial", la cual el Estado ha aprobado para beneficiar a las personas a fin de buscar trámites expeditivos de expulsión, especialmente los firmados en el marco de este procedimiento. contrato de arrendamiento. Para cualquiera, el motivo de la promulgación de este método legislativo es eliminar la carga procesal excesiva en los tribunales y agilizar el proceso de expulsión en el proceso judicial con la ayuda de un notario, algo que no es ajeno a nadie.

Si bien en el Perú estamos acostumbrados a estas innovaciones legislativas, es cierto que no es la primera vez que se promueve y agiliza el proceso de desalojo en el marco del arrendamiento. Recuerde la Ley N° 30201, que obliga a los inquilinos a declarar requisitos para futuros procedimientos de desalojo. Las reglas de realización de allanamientos para que la propiedad se pueda recuperar en poco tiempo son beneficiosas para el arrendador. Aunque su introducción y práctica son útiles, el problema sigue siendo muy grave.

Porque cuando hablamos de desahucio también hablamos de arrendamiento, y viceversa, por lo tanto, el proceso de desahucio está implícito en el arrendamiento, y cuando ocurre una conversión, significa un cambio en el concepto de arrendamiento, que es un ejemplo del proceso de desahucio. El trabajo de los legisladores, nuestro departamento judicial también ha sufrido varios cambios. Explicaron el proceso de reubicación de manera diferente en cada momento. Nos interesa presentarnos en esta línea para reflexionar sobre aquellas innovaciones legislativas o legales que llevaron a cambios en el concepto de procesos de arrendamiento y desalojo.

1. El contrato de arrendamiento según el código civil peruano.

Uno de los contratos más utilizados en el Perú es el de arrendamiento, cuya función es obligar al arrendador a transferir temporalmente el derecho de uso del activo al arrendatario para pagar una determinada renta pactada. Hay que agregar que el contrato no solo se rige por el derecho civil, sino que también se incluye en otros

cuerpos legislativos especiales, como el arrendamiento financiero. De igual forma, entre las características más importantes, señalaron específicamente que se trata de un contrato con plazo fijo o indeterminado, recíproco, debe ser oneroso, canjeable y obligatorio, especificado y un contrato típico de consenso.

2. El proceso de desalojo en el contrato de arrendamiento

Si bien el proceso de desalojo no es un proceso de arrendamiento típico, la práctica es un proceso inherente al arrendamiento, que es un proceso patológico repetitivo que ocurre cuando la propiedad es devuelta o entregada, porque nadie puede hacer justicia por esto. Salvo excepciones previstas por la ley. El proceso de expulsión es un proceso sumario. Es un proceso de pleno rápido señalado por nuestro Tribunal Supremo. Los artículos 585 al 596 (también definidos como litigio de posesión judicial) de la Ley del Código Procesal Civil (en adelante CPC) tienen disposiciones específicas. Propiedad de la persona que se devuelve por la fuerza.

En nuestro sistema legal, podemos encontrar cinco procedimientos de desalojo creados por legisladores o jueces sobre el tema del arrendamiento, estos procedimientos de desalojo aún están a discreción del propietario y son la mejor manera de recuperar la posesión ilegal de la propiedad. Entre ellos se encuentran los siguientes:

➤ El proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato

El arrendamiento en sí es un contrato temporal, es decir, el tiempo es inherente a la relación contractual, en este sentido la duración del contrato de arrendamiento es fija o incierta.

Si se pacta un plazo fijo en la relación contractual, el plazo del contrato será fijo, independientemente de que sea de un mes, dos meses, un año o cualquier otro plazo que determine el ejercicio de los deseos anteriores. En este caso, la relación contractual entre las partes vinculantes terminará cuando expire el plazo correspondiente. Sin embargo, el plazo de arrendamiento también puede ser indefinido. En este caso, no hay una estipulación clara sobre la validez de la relación obligatoria, ya sea porque las partes no están de acuerdo con la relación en absoluto, o porque ambas partes lo han acordado claramente.

Debido al plazo incierto del contrato de arrendamiento, según el artículo 1703 del Código Civil, cualquiera de las partes del contrato puede resolver el contrato mediante notificación judicial o extrajudicial a la otra parte. [4] Debemos advertir. Según el artículo 1365 del Código Civil, en el caso de una notificación extrajudicial, debe entenderse que el contrato ha sido rescindido 30 días después de la fecha de emisión de la notificación notarial.

Ahora bien, para iniciar este proceso, debe haber un contrato con un período específico o indeterminado y debe finalizar en el origen del contrato en la fecha de inicio del proceso de expulsión.

Advertimos que debido a que la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento se encuentra en una posición diferente en términos de alcance e interpretación, no es pacífico en principio. Por un lado, algunas personas mencionaron que el contrato sigue cumpliendo con sus obligaciones. Se aplican las mismas reglas hasta la devolución de la mercancía, pero esto no significa que la otra parte se convierta en un contrato con duración indefinida. Esto significa que el contrato finaliza dentro del plazo estipulado, pero hay un plazo de hecho posterior a la celebración del contrato, sujeto a lo dispuesto en el artículo 1700. restricción, Es decir, de acuerdo a las normas legales, existe una posición que indica que el contrato ha sido convertido a un período indeterminado, por lo que la conclusión es que cuando se rescinde el contrato y se conocen los requisitos de devolución; finalmente, por no haber voluntad implícita, Por lo tanto, el contrato ha sido rescindido y no existe un puesto de contrato válido actual.

➤ **El proceso de desalojo por falta de pago de los arriendos.**

Encontramos que el artículo 585 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé este trámite, el cual establece que el procedimiento de expulsión puede iniciarse por falta de pago de la renta y, en el segundo párrafo, se indica que el requisito del pago acumulativo de la renta se fundamenta en los motivos antes mencionados. Cuando, de esta forma, el inquilino deberá devolver el inmueble y dejar de percibir los ingresos. Esto se relaciona con el contenido determinado en el artículo 1697, párrafo 1, artículo 1 del Código Civil, que establece que si el arrendatario no ha pagado el alquiler del

mes anterior y el contrato de arrendamiento vence un mes y quince días después, Puede rescindir el contrato de arrendamiento.

La norma es clara en cierto sentido que el proceso de desalojo puede darse por falta de pago y vencimiento del plazo, aunque sea para ser rechazado o en el peor de los casos, finalmente demuestra que estos motivos son internamente inestables. Proceso de expulsión inducida por la ocupación [10] En definitiva, el desalojo se inició cuando se dio por terminado el contrato por dos meses y 15 días de impago del alquiler, porque la relación contractual no pudo continuar por la falta de correspondencia entre los intereses.

➤ **El proceso de desalojo por ocupación precaria.**

El Cuarto Pleno casatorio civil la Corte Suprema 2195-2011-Ucayali, mencionó seis casos de propiedad inestable, pero solo uno de ellos involucró problemas de arrendamiento, este es el tema de análisis, el siguiente contenido se determina en el punto 5.2:

(...) Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la Ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título (...)

Entonces, a pesar de la terminación del contrato de arrendamiento y la necesidad de la propiedad, el inquilino se convertirá en un propietario inestable, aunque vale la pena discutir la declaración hecha, porque el proceso de desalojo por ocupación inestable eventualmente absorberá los dos procesos siguientes: el desalojo anterior, Se debe a la expiración del contrato o la falta de pago en el contrato, dejando vigente el desalojo, y exigiendo implícitamente al arrendador que rescinda el contrato

con un certificado notarial y solicite la devolución del inmueble para iniciar los trámites anteriores.

Para solucionar el problema del desalojo por ocupación inestable, es importante realizar un análisis que tiene ventajas muy diferentes y una posición muy diferente al respecto, todo lo cual tiene buenas razones y fundamentos. Entonces, la reflexión eventualmente ampliará el pensamiento de este artículo.

➤ **El proceso de desalojo por cláusula de allanamiento futuro.**

En el Pleno de la Jurisdicción Nacional Civil y Procesal Civil 2017 (en adelante PLNPC 2017) en Chiclayo, y bajo la intervención del juez, es obvio que la introducción de futuras cláusulas de allanamiento en el contrato de arrendamiento es la mejor manera de mejorar. Como resultado, la propiedad arrendada se puede recuperar más rápido. En este proceso, se requiere que el contrato de arrendamiento cumpla con ciertos requisitos, se estipula la llamada "cláusula de allanamiento futuro", y se requiere que el notario legalice la firma del contratista en el contrato para que pueda ser utilizada. Un proceso de expulsión especial.

El mero cumplimiento de estos requisitos puede otorgar al arrendador el derecho a recuperar la propiedad a través del procedimiento de denuncia a través del artículo 594 de la Ley del Código Procesal Civil (según enmendado por la Ley 30201). Cabe señalar que, para solicitudes específicas para casos de reubicación por vencimiento del contrato y falta de pago, estipula los términos de los inquilinos que solicitan búsquedas futuras a la luz de los procedimientos de reubicación que propondrá el arrendador.

El ejercicio de los términos se determina en los siguientes tipos de procesos. Luego de que el arrendador notifique el reclamo, el demandado tendrá seis días para acreditar la vigencia del contrato o la cancelación de los ingresos adeudados. La única forma de evitar ser desalojado en el proceso, Si el inquilino no prueba alguno de los dos hechos, el juez ordenará la liberación dentro de los 15 días hábiles.

De igual forma, es necesario tomar en cuenta el contenido mencionado en "PLNPC 2017", es decir, "La Ley de Liquidación Extrajudicial no es exigible en el

proceso de expulsión al amparo del artículo 594 de la Ley del Código Procesal Civil, por tratarse de un proceso especial y rápido. De igual forma, no se aplican las excepciones y defensas anteriores del imputado, por lo que el juez debe declararla categóricamente inadmisibile.

Por lo tanto, no hay necesidad de mediar anticipadamente, ni limitar la formulación de excepciones y defensas previas. Obviamente, esta es una mejor manera de obtener un desalojo más rápido que los demás procesos mencionados anteriormente. Por lo tanto, creemos que la mejor estrategia para el arrendador es la introducción de cláusulas de análisis en el contrato de arrendamiento.

➤ **Desalojo conforme a lo regulado por el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (Decreto Legislativo N° 1177)**

A través del Decreto N° 1177 se estableció un sistema de promoción del alquiler de vivienda, método legislativo que puede generar un nuevo panorama del proceso de desahucio de inmuebles arrendados, bajo esta norma puede constituir un plan idóneo para viabilizar estos procesos. general. El proceso de desalojo se supervisa mediante un único proceso de ejecución. Asimismo, en cuanto a su procedencia, es necesario cumplir con ciertos requisitos que marca la ley, como son el alquiler bancario, la firma de formularios o levantamiento de la escritura de convenio mutuo, y la elección del tipo de arrendamiento.

Otro punto que debe tenerse en cuenta es que siempre que esté firmado y registrado ante notario, el único formulario de arrendamiento es un formulario que está legalmente creado y que permite obtener beneficios tiene valor de ejecución. Creemos que este enfoque también debe extenderse a todos los contratos de arrendamiento que puedan probar de manera confiable la relación contractual.

Esta jurisdicción es la ley estable de la jurisdicción del letrado de paz en la jurisdicción donde se ubica el inmueble arrendado. Sin embargo, una vez iniciado el trámite, se dará un plazo de 5 días para atender la solicitud del inquilino, y solo se aceptan aquellas que no requieran ser atendidas. Excepciones y constancia de defensa previa, el demandado deberá acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o cancelar el alquiler pactado. El juez debe sentenciar la pena máxima dentro de los tres

días. Entrar en el proceso de desalojo es un proceso rápido y la propiedad se puede recuperar en unos días.

➤ **Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial (Ley 30933)**

En el año 2019 se promulgó la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desahucio mediante intervención notarial. El legislador busca incluir la autoridad del notario en el proceso de desahucio para ingresar a este procedimiento especial. Las partes deben incluir un contrato de arrendamiento. La cláusula de allanamiento del artículo, en la que está dispuesto a someter al fedatario público la verificación de las causales de expulsión previstas en el artículo 6 de la ley anterior, y ejecutar la expulsión de la siguiente forma: parte de paz, ley y justicia.

Como se indica en la exposición de motivos, la norma tiene como objetivo superar el espinoso problema de la restitución de bienes inmuebles, "aunque el marco legal mencionado regula la ejecución de los desalojos aplicando cláusulas de búsqueda anticipada. En la Ley de Enjuiciamiento Civil o No. 1177 El "Procedimiento Único de Ejecución de Expulsión" estipulado por el decreto aún no ha implementado una solución efectiva que permita al propietario reclamar el inmueble arrendado antes o en el corto plazo. Viola el compromiso contractual asumido por la parte o el plazo del contrato expira ".

Ahora, para el inicio del trámite, es necesario completar los siguientes trámites tal como se describe en el artículo 6 de la Ley N ° 30933, una solicitud escrita de devolución del contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento y el aviso de solicitud de devolución de la propiedad por vencimiento del plazo o falta de renta.

Según el artículo 8, una vez que el notario público haya tomado las acciones anteriores, recibirá una solicitud de desalojo, confirmará que cumple con los requisitos procesales, y luego notificará al inquilino sobre el proceso de desalojo involucrado, y establecerá un plazo de 5 días para acreditar que el contrato vence. O en caso de impago. Asimismo, en este proceso, si se incumplen determinados procedimientos o requisitos procesales, el arrendatario también podrá oponerse.

Posteriormente, se publicó un acta indiscutible en la que se explican las circunstancias del vencimiento o terminación del contrato por falta de pago y se indica el origen del desalojo. El certificado emitido por el notario constituye un poder de ejecución especial, que puede continuar sin una activación formal adicional de la propiedad. Asimismo, se envía copia del documento legalizado al personal judicial de la zona donde se ubica el inmueble arrendado para los trámites de iniciación judicial de conformidad con el artículo 9.

Obviamente, se observó un procedimiento de expulsión más rápido al verificar la discusión sobre los requisitos del procedimiento de expulsión a través de un notario público, por lo que el trabajo del juez será más fácil cuando se inicie el procedimiento de expulsión con base en el título administrativo. Aunque parece que el notario asumirá la competencia para resolver los litigios y dejará la sede del juez como parte al juez, y el juez solo podrá ser resuelto por él como notario. Creemos que el notario sólo puede confirmar la hipótesis y asumir la obligación de dar autenticidad a los documentos y trámites, es el juez el que evalúa y la única persona que resuelve el procedimiento contencioso.

3. La posesión.

a. Etimología.

González, (2013). Etimológicamente, posesión proviene de la palabra possidere, que proviene del prefijo por (hacia, encarar, poner encima) y del verbo sedere (sentarse, sentarse), bajo esta premisa, la última letra del prefijo y el verbo El primero. Además, en los tiempos modernos, posesión se deriva de la palabra poder, que indica el dominio de la propiedad. A su vez, vendrá de potis (amo, amo, jefe)

De hecho, la posesión se traduce como el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Tales como uso, disfrute, disposición y compensación. Por tanto, la posesión es la primera manifestación de someter las cosas a una voluntad, para ello se requieren dos elementos, el habeas y el ánimo, es decir, la voluntad de poseer la cosa, es decir, la importancia de poseer la cosa. tener.

Según **Ramírez (2003)** cree que la posesión es un derecho de propiedad indiscutible (p. 67). Además, distingue la propiedad a nombre de un individuo del de otra persona, es la propiedad que nos interesa para elaborar nuestra obra, es a nombre propio, que a su vez divide la propiedad y la propiedad del propietario. Propiedad distinta del propietario. La posesión es un derecho real que establece una relación de dominio exclusivo directo y directo (uso y goce, es decir, ventaja económica) entre las personas y las mercancías, y tiene derecho a la autonomía, independientemente de si la propiedad (derecho) es temporal o el derecho de carácter. Esto es de hecho La propiedad carece de títulos auxiliares.

De igual forma, para el autor **Lama (2011)** en el artículo 896° de nuestro orden civil, “la posesión como concepto de derecho subjetivo predomina” (pág. 44) porque está influenciada por la teoría objetiva de Ihering, que incluye otras razones. También se determina por qué se debe adoptar la clasificación de titularidad directa o indirecta de esta propiedad, porque, además, como ocurre con los inquilinos y otros, también se reconoce la calidad de poseer propietarios no hostiles. Nuestra posición sobre la posición de González con respecto a la posesión que se considera fáctica es correcta, y la delimitación de los derechos que otorga solo se relaciona con el ejercicio del derecho de uso y goce.

b. Definición.

Según la **Gaceta Jurídica (2007)** del Código Civil Anotado, Salvatore Vol. V afirma que la posesión es algo que usted posee, usa o explota en su poder. Sin embargo, esta simple definición no cubre todos los aspectos del significado de "poseer", y no significa necesariamente la posesión real de la propiedad, pero incluye las siguientes situaciones: incluso si la propiedad no es efectivamente propiedad del propietario, este último todavía Derecho a poseerlo. La conclusión que se extrae de esto es que posesión no significa necesariamente preocupaciones físicas u ocupación de cosas, ni está al alcance para este propósito.

Para encontrar la naturaleza de la propiedad, el código civil ha absorbido dos tendencias en la historia hasta que el Perú entró en vigor:

Según **Mejorada (2013)** nos dice que: El artículo 896 de la Ley Civil establece que la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad de hecho. Los atributos típicos de la propiedad son uso, goce, enajenación e indemnización (artículo 923 del Código Civil), pero no todos. De hecho, el propietario puede actuar en la propiedad de la manera más amplia imaginable, siempre que no viole las reglas de prohibición, puede hacer todas las cosas que no están prohibidas. Siempre que el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de ciertos atributos en el campo, será dueño de la propiedad, independientemente de su comportamiento en la propiedad. Por tanto, la posesión será producida no solo por el propietario, sino también por quien explote económicamente la propiedad, incluso como acto temporal de disolución de la propiedad. (p. 257).

Es un derecho de propiedad autónomo, el primero en "El Libro de Derechos Reales", y se deriva del único comportamiento que una persona muestra sobre algo, independientemente de si tiene derecho a obtenerlo. La propiedad es el derecho que surge de las acciones de las personas y su influencia sobre terceros distintos del estado de la propiedad. El comportamiento del propietario nos da la apariencia de que estamos tratando con alguien que tiene la propiedad. (p. 257).

Mientras que por su parte **Naveda (2018)** El actual Código Civil Peruano 896, Decreto No. 295, contiene la definición legal de posesión, que estipula: "La posesión es el ejercicio de facto de uno o más poderes inherentes a la propiedad", según el cual la propiedad puede ser reconocida como propiedad. Si se incluye un supuesto específico en el supuesto normativo. Por ejemplo, las condiciones de vida que se clasifican como propiedad pueden tener el efecto de arrastrar las reglas establecidas para la institución, especialmente la protección de la propiedad regulada por el art. A diferencia de 920 y 921 C.C., si las condiciones anteriores no se encuentran dentro de la definición, no se aplicará el complejo normativo de posesión. (p. 13).

Sin embargo, el problema radica en la falta de definiciones legales, porque cuando dice que la posesión es "el ejercicio de uno de los poderes inherentes a la propiedad", la definición legal es demasiado general. Esto casi significa que es "poder de facto" o "soberanía de facto". Es necesario superar el concepto de no agregar contenido o reutilizar objetos definidos con otras palabras. Si seguimos el concepto legislativo literalmente, no habrá ayuda para los intérpretes y las cosas no serán más

fáciles para los jueces. Sin embargo, es necesario deshacerse de las renunciaciones que a veces violan la doctrina sobre este tema, porque en general se cree que la ley no puede ir más allá de la generalidad, porque la posesión será un "concepto de conciencia". "General", es casi imposible encerrarlo en una definición precisa. Este lamento es incorrecto, porque pondrá obstáculos al conocimiento humano de antemano (p. 14).

Por lo que **Gonzalez (2016)** dice que: A lo señalado en el Código Civil se entiende por posesión al "ejercicio de hecho" (art. 896), entendido este como la posibilidad de control que ejercer una persona sobre un bien, de otro modo la posibilidad de control que esta persona realiza sobre dicho bien. Por lo tanto, está claro que el término "control" es ampliamente preferido y significa ideas detrás o bajo propiedad. (pp. 34-36).

Por cuanto concluye **Mejorada (2013)** que: Es un derecho de propiedad autónomo, y la diferencia con la propiedad se refleja en el comportamiento del propietario. Aquí, es necesario crear una distinción entre posesión y posesión, entendiendo la primera como un derecho derivado de la conducta y la segunda como un derecho derivado de la propiedad. No todos los que tienen propiedad tienen propiedad, y no todos los que tienen propiedad son propietarios (p. 257).

c.. Naturaleza jurídica de la posesión

Para **Vásquez, (2007)**. Hoy en día existe un debate científico y tecnológico que ha desencadenado posiciones conflictivas, las teorías más importantes son las subjetivas y las objetivas. Esto determina que la propiedad esté bien protegida, porque constituye un hecho que la gente decidirá seguir adelante con las cosas; o como una ley, porque es el complemento y la plenitud de la ley de propiedad.

Por su parte, **Ramírez (2003)** En cuanto al debate sobre la posesión, ya sea de hecho o de derecho, los más grandes juristas han intervenido a lo largo de la historia. En el derecho romano la posesión es un hecho y la propiedad, es decir, el derecho de propiedad aparece como un complemento en determinadas circunstancias. La posesión se considera solo un hecho; como un hecho y un derecho al mismo tiempo, finalmente se convierte en un derecho.

Tenemos que para **Rengifo (2006)**: Entre los populistas modernos, la posesión ha sido un tema de debate a largo plazo. El tema presentaba tantas dificultades que diferentes escuelas de derecho civil se vieron obligadas a construir teorías detalladas al respecto. ¿Por qué es tan difícil entender qué poseer? Hay muchos factores que contribuyen a la falta de una buena comprensión de la propiedad de la propiedad: la oscuridad de la literatura romana, una gran cantidad de casos complejos, ambigüedades en la terminología y soluciones legales inconsistentes. Ser propietario es, por supuesto, un problema teórico. Sin embargo, el obstáculo no frustró a los juristas, sino que se convirtió en el motor para estudiar el tema. Además, la posesión es una parte fundamental del marco conceptual del derecho civil. (p. 4).

A su vez **Diez y Gullon (1986)** indica que: Para Savigny, la posesión intenta hacer que la violencia entre partes privadas que debaten los derechos de propiedad sea ilegal, por lo que es necesario proteger a quienes poseen la propiedad cuando el juez determina los mejores derechos. Según Thinbaut, la posesión es el reconocimiento permanente del estado de las cosas hasta que haya un motivo decisivo para cambiarlas. Para Röder y Arehens, la base se basa en la presunción de honestidad. Sobre esta base, se debe suponer que se demuestra que todos son honestos. Por lo tanto, si se aprovecha de una mercancía, Eso es porque tiene ciertos derechos. En cuanto a Gans, señaló que la posesión está protegida porque es el comienzo de una propiedad a la que se puede acceder mediante derechos de uso. Puchta y Bruns señalaron que la posesión es la protección de la voluntad del poseedor, y la posesión es la encarnación de su personalidad, por lo que la posesión es la protección de la personalidad del poseedor. Sthal señaló que la propiedad debe protegerse de manera diferente a la propiedad, porque en última instancia, este es un acto dirigido a la herencia hereditaria de la propiedad, que atiende las necesidades de los seres humanos y por lo tanto debe ser protegida. Al final Ihering, Abordó este tema de manera más amplia. Señaló que la posesión es la externalización de la propiedad y debe ser protegida porque el propietario no siempre puede probar la propiedad. (p. 101)

A su vez **Mejorada (2013)** dice que: En la mayoría de los casos, estas explicaciones no provienen del ordenamiento jurídico correspondiente al autor citado, sino de la lectura de un solo derecho: el Derecho Romano. Como no es fácil encontrar doctrinas y textos legislativos romanos, los juristas más importantes de los siglos

XVIII y XIX desplegaron conocimientos eruditos para desentrañar los misterios del derecho romano en la propiedad. Su idea central no es evaluar la utilidad o relevancia del sistema romano en sus respectivas sociedades, sino salvar la "esencia" de la posesión, lo que por supuesto implica una extraña noción de que los conceptos jurídicos son universales y eternos. (p. 253).

Por su parte **Mejorada (2013)** dice que: Este solo hecho es suficiente para hacer que la gente dude de los fundamentos del clasicismo. Debemos encontrar una base para explicar qué queremos (en Perú) por el derecho a las cosas, y cómo debemos enfrentar la situación de las personas que realmente desarrollan comportamientos en la propiedad. Aquí hay que distinguir que la posesión es un hecho, que es un acto económico de propiedad; la posesión es un derecho, que es la consecuencia jurídica que da el artículo 896 de la Ley Civil. No olvidemos que la posesión es un hecho y precede a las leyes y reglamentos. Las personas no tienen propiedad porque existe una propiedad llamada posesión, o porque el derecho romano la ha desarrollado ampliamente. El comportamiento de posesión es fundamentalmente un hecho económico, y la realidad debe juzgarse de acuerdo con las características específicas de cada sociedad, y sus consecuencias deben darse de acuerdo con los factores más adecuados para la justicia y los valores universales (p. 253)

Para culminar **Carranza y Ternera (2010)** nos indican que: En repetidas ocasiones se ha producido la siguiente situación: el titular no es considerado titular de ningún derecho patrimonial. En estos términos, la defensa de que usted es dueño de una propiedad es muy limitada. En segundo lugar, las ventajas de la herencia derivadas de la propiedad, como el fácil acceso al crédito, son completamente desconocidas: el titular no puede usar su propiedad para ingresar al sistema bancario, especialmente porque la propiedad no se considera un tipo de propiedad. Ley hereditaria. Por el contrario, si se reconoce de esta manera, puede cubrir a los tenedores y sus acreedores (incluso cuando se implemente una acción indirecta generalmente reconocida, incluso si es contra los deseos de los primeros) (p. 90).

d. Teoría subjetiva

Según **González (2013)** Fue propuesto por Friedrich Karl von Savigny (Friedrich Karl von Savigny), un alemán que, basándose en la intención de ser dueño de sí mismo o del propietario, consideraba la posesión como el poder de disponer

sustancialmente de algo (*animus domini, animus rem sibi habendi*). Al mismo tiempo, se señaló que sin el elemento de voluntad o psíquico (comportamiento como propietario), la posesión es simplemente posesión natural o posesión, no posesión legal. Además, no hay un componente material, y la intención es meramente un componente psicológico, que no está representado en la vida jurídica.

e.. Teoría objetiva

Para **González (2013)** Citó a Ihering diciendo que los derechos no existen y no pueden realizar el concepto de voluntad abstracta; por el contrario, juegan un papel en la protección de los intereses de la vida, la ayuda a las necesidades de la vida y el logro de las metas de la vida; bajo este principio, el *corpus* dependiente no depende de la decisión. Depende de la posibilidad física de existencia o adquisición de propiedad, pero depende de la relación externa entre los objetos y las cosas (según los poseedores de las cosas) con su comportamiento general. Sin embargo, este tipo de verbo es diferente de la doctrina de Savigny, se cree que mientras exista un *corpus*, se puede poseer sin verbos especiales. Ihering sostiene que la diferencia entre posesión y posesión no se basa en la voluntad de poseer, no se produce por la voluntad de poseer, porque es exactamente la misma en el poseedor y en el poseedor. Tanto en el *corpus* como en el *corpus animal*, si el primero posee en lugar de poseer, pero simplemente posee, según la teoría objetiva, su fundamento es la ley del temblor por razones prácticas. Ciertas relaciones eliminan las condiciones de un emparejamiento perfecto y la influencia de las condiciones del emparejamiento.

f. Elementos de la posesión

➤ El corpus

González (2013) Considera que el *corpus* es el elemento material de la posesión, que relaciona objetivamente la existencia de la posesión con su buen fin, para que el tercero conozca la existencia de la posesión. En este sentido, el *corpus* es la relación directa entre el sujeto y la mercancía. Cuando la propiedad es ejercida por el dueño de la propiedad, o por otros como un derivado de la propiedad, el elemento *corpus* es suficiente porque contiene la intención del dueño, siempre y cuando este pretenda actuar como dueño.

➤ **El animus possidendi**

Por otro lado, como corpus espiritual es crucial, porque si estos dos elementos no existen, la posesión no se puede otorgar, porque el inanimado Domini es el poseedor para ejercer sus beneficios, o realiza funciones o incluso si no tiene prueba de propiedad o La propiedad demuestra que él es el verdadero propietario y se comporta como si fuera el verdadero propietario. Considerando el corpus, podemos decir que esto incluye básicamente la posibilidad de que el propietario deba disponer físicamente de la propiedad. Además, también puede visualizar el tiempo de contacto directo entre personas y objetos. Cabe resaltar que no existe contacto directo con la propiedad en el corpus. Si es necesario, es suficiente siempre que la persona tenga derecho a disponer de la propiedad. (Ferrer, 2015)

g. Objeto de la posesión

Según **Velásquez, (2004)** la posesión solo puede recaer sobre cosas que fácilmente se apropian indebidamente, ya sea la carne o la carne. Bueno, si esto es algo muy importante, es fácil concluir que podemos ejercer la posesión sobre ella, se puede poseer tierra, fertilizar, sembrar, etc. Esta es una operación tangible o perceptible. Ahora, cuando se trata de propiedad intangible, puede ejercer un poder de facto sobre ellos, no necesariamente propiedad física. Por tanto, el titular o titular del derecho tiene derecho de uso, es decir, la persona que posee la cosa, la usa y disfruta de ella como derecho de uso, independientemente de que la propiedad pertenezca al propietario.

h.. Sujeto de la posesión

Para **Vázquez (2007)** las personas naturales o jurídicas pueden ser el cuerpo principal de la propiedad y varias de ellas pueden compartir la propiedad. Esto representa la figura de la propiedad mancomunada estipulada en el artículo 899 de la Ley Civil: similar a la propiedad mancomunada; la primera modalidad es que varias personas sean propietarias de la propiedad. Consiste en no poseer activos o no poseer activos. Cuando se trata de personas físicas, deben tener capacidad de ejercicio. Cuando se trata de bienes pertenecientes al patrimonio hereditario, excepcionalmente,

después de la muerte del causante, los bienes y los bienes se transmitirán al mismo tiempo de conformidad con el artículo 660 de la Ley de la Propiedad. Código Civil.

i. Adquisición de la posesión

Para **Ferrer (2015)** Citó al maestro Belmaña, diciéndonos que la forma de adquirir una propiedad es hablando de hechos, en los que encontramos:

- a. Original o unilateral
- b. Productos derivados o productos bilaterales.

j Los modos originarios.

Según **Ferrer, (2015)**. Son aquellos derechos que permiten a las personas adquirir bienes según su libre albedrío, por lo que bajo estos modelos son independientes de la ley anterior. Dado que el modo inicial de posesión es un verdadero acto jurídico unilateral, significa que las personas poseen algo y producen consecuencias jurídicas, formando así una relación real. En este tipo de posesión, tenemos dos situaciones: Un evento que ocurre cuando alguien acepta algo sin dueño o algo abandonado por él según sus propios deseos. Cuando alguien se encuentra con algo, ya sea que se utilice para bienes muebles o inmuebles, será propietario y utilizará el artículo exclusivamente, y su propietario no tiene intención de utilizar ninguno de los actos ilegales anteriores para dárselo.

Por su parte **Vásquez (2007)** Afirma que la propiedad original ocurre cuando alguien ingresa a través de un acto personal sin poseer la propiedad de otra persona y es dueño de la cosa. Se trata de un acto unilateral. Se debe movilizar la voluntad de adquirir una propiedad, y sólo se debe mediar la voluntad de quienes quieran adquirir una propiedad. Esto es cierto, porque en este caso no basta la voluntad única, sino Acompañado de la adquisición efectiva del poder hay en realidad una relación material con las cosas; para esto, hay dos formas de adquisición.

k. La adquisición derivativa

La posesión se refiere a la propiedad adquirida en una nueva forma. Cuando significa colocar al nuevo adquirente en las condiciones anteriores, se expresan los deseos del propietario anterior. La propiedad en sí no puede ser transferida legalmente

a menos que la ley actual o presunta contenida en la misma sea tal, es decir, para convertirse en heredero de la propiedad se debe tener un nombre previo que implique la transferencia de la ley (**Velásquez, 2004**) La adquisición derivada puede realizarse en el cuerpo o en la causa de la muerte, asume la transferencia material de las cosas y, por tanto, requiere su transferencia material. Porque, para obtener el poder de facto sobre algo, se requiere que el cedente lo separe de la posesión de dicha cosa, y el adquirente la obtiene por entrega o tradición.

I. Pérdida de la posesión

Según **Palacios, (2008)**. La posesión es la pérdida de uno de sus elementos; en el caso de un animal sin nombre, por ejemplo, cuando ya no lo posee, solo cuando el poseedor vende algo y realmente lo salva; en el caso de un corpus, por ejemplo, debido a un secuestro por parte de un ladrón. Al perder energía. No hay que olvidar que, según el concepto romano de posesión, el poseedor mantiene el sujeto a través del poseedor, porque el coche está en riesgo y se considera al arrendatario.

II. Características de la posesión

Según **Ferrer (2015)** son los siguientes:

El hecho es que debido a que el propietario tiene el poder físico para ejercer, el poder en sí es valioso, independientemente de que actúe de acuerdo con la ley.

- El objeto de posesión es cualquier sustancia comercial.
- El propietario disfruta y disfruta de las cosas en las circunstancias de la independencia jurídica y económica.
- La cuestión de la legalidad y la ilegalidad no tiene nada que ver con la naturaleza de la posesión.
- El dueño actúa sobre las cosas significa posesión, pero los dos pueden existir por separado. Porque, cuando las cosas están en manos de un tercero, estamos hablando de la no posesión de la propiedad, y el tercero retiene la propiedad según la intención del propietario. Por otro lado, cuando una persona dice que no hay posesión de propiedad, no hay derecho de propiedad sobre lo que posee sin la intención del propietario.

m. Origen y evolución en el Perú.

Tenemos **Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios (2010)** que indican lo siguiente: Qué Como todos sabemos, el paradigma del derecho civil latinoamericano se inspiró en gran medida en el código de Napoleón de 1804. Contiene el concepto clásico y subjetivo de propiedad, muy cercano al concepto propuesto por Savigny. De esta manera, para nosotros, adquirir la propiedad es una condición necesaria para la forma de adquirir el dominio llamado usucapión. Estamos hablando de propiedad individual y enfrentamos la propiedad de los derechos de propiedad. (p. 90).

En la segunda mitad del siglo XX, el Perú enfrentó realidades sin precedentes. Miles de pobladores (principalmente de la sierra) lograron hacer uso de la fuerza para instalarse en lugares públicos y privados con el fin de obtener tierras para poder comenzar una nueva vida y tener la realidad actual de oportunidades completamente negadas. Como resultado, estas invasiones han provocado el crecimiento excesivo de la ciudad, la importación de nuevos estilos de vida y costumbres, y la necesidad de que los residentes salgan a buscar trabajo y dinero, aunque estos trabajos y dinero pueden mejorar lentamente sus casas inestables. Nombrado en honor al país, las rutas de transporte se expandieron a nuevas áreas de la ciudad, los negocios dinámicos, la subdivisión y el posterior aumento en la construcción de viviendas, estas invasiones comenzaron a llamar la atención de las autoridades gubernamentales en busca del reconocimiento legal y la apertura a mejores condiciones de vida. (p. 96).

Por su parte **Rengifo (2006)** indica que: Desde que la gente de color aceptó por primera vez los documentos romanos, el debate sobre la posesión ha continuado. Sin embargo, esto fue en el siglo XIX, que culminó en una disputa entre formalistas y realistas. A principios de este siglo, el concepto principal era la teoría de la posesión como derechos de propiedad temporal. No hay duda de que esta teoría se refuta fácilmente, pero sigue emergiendo como una posibilidad explicativa. La propiedad romana nunca ha sido un derecho real, si es necesario clasificarla de alguna manera, la clasificación desde la perspectiva de los derechos individuales será más precisa. En este punto, surgió la teoría subjetiva de la posesión (o teoría de la voluntad). La importancia de esta teoría está fuera de toda duda. Primero, se examinó por primera vez el método de construcción sistemático de la escuela histórica, el conocido método

formalista. El resultado es tan satisfactorio que el formalismo se ha convertido en el principal método de los juristas civiles. En segundo lugar, la teoría subjetiva es la confirmación de la teoría clásica del contrato, la propiedad, la responsabilidad y la representación. Como todos sabemos, la característica de la teoría clásica es la autonomía (o libertad) basada en la voluntad (p. 4).

En la segunda mitad del siglo XIX, la teoría objetiva (o teoría del interés) se propuso como parte de una audaz crítica al formalismo. La teoría objetiva es el primer resultado del enfoque teleológico realista. Aunque el realismo no tiene una influencia duradera entre los juristas civiles, juega un papel decisivo en la cultura jurídica anglosajona. Como metodología importante, el realismo allanó el camino para la formulación de las famosas teorías posclásicas del contrato, la propiedad y la responsabilidad. La característica de la teoría posclásica es el rechazo del libre albedrío. Por el contrario, la teoría posclásica se basa en el comportamiento medio de los seres humanos, lo que parece insuficiente. El debate sobre la posesión es la base de la teoría moderna de los derechos subjetivos. Hay dos teorías de los derechos subjetivos: la teoría de la voluntad y la teoría de los intereses. Como sugiere el nombre, estas dos teorías de derechos se basan casi por completo en las correspondientes teorías de propiedad. Muchos de los argumentos utilizados en el debate sobre la posesión son aplicables a la teoría de los derechos subjetivos. (p. 4).

A su vez **Naveda (2018)** nos dice que: La ventaja de Savigny es recordar que la única posibilidad de interferir con el producto debe determinarse mediante el ejercicio real. De esta forma, la gente pasa de la posesión "activa" a la idea de tener potencial o "única posibilidad". Para ser bueno, la posesión se adquiere o nace mediante un control efectivo o proporcionando control. (p. 18).

A su vez **Mejorada (2013)** indica: La base del desarrollo de Ihering es obviamente atemporal y es especialmente útil para nuestra realidad. En el Perú la propiedad y otros derechos son difíciles de probar, debido a la informalidad e imperfección de nuestro sistema de registro, definitivamente existirán por mucho tiempo. En nuestro país, una gran parte de los propietarios no tienen los derechos de propiedad para acreditar su propiedad. No me refiero a los llamados "pueblos jóvenes o asentamientos humanos", sino a la propiedad rural y algunas propiedades ubicadas en áreas marginales, en estas propiedades el dueño suele ser el dueño, pero no hay

documento ni registro de propiedad. Los costos legales excesivos siempre han sido la razón principal por la que los propietarios y otros propietarios solo se mantienen dentro del alcance de la apariencia: el alcance de la propiedad. Mientras no se superen estas dificultades, la posesión juega un papel fundamental para nuestros dueños, porque la posesión no es solo un reemplazo ocasional de la prueba de propiedad, sino que en muchos casos es la única forma de ejercer pacíficamente la soberanía. (p. 254).

Por su parte **Carranza-Álvarez y Terner-Barrios (2010)** señala que: El punto de partida fue la promulgación de la Ley N ° 13517 del Perú, que reconoció los asentamientos existentes al momento de su promulgación, posibilitando que los residentes formalicen su propiedad y se adapten a las políticas de desarrollo urbano. (p. 96).

Agregan los mismos autores: Esta situación obligará a la promulgación de la Ley N ° 24513 de 1986 del Perú, que anunció oportunamente la necesidad y utilidad pública, así como los beneficios para la sociedad, la reorganización de las leyes tangibles y la subdivisión de los asentamientos humanos, que son la entrega de títulos personales. La propiedad de la familia que requiere residencia. Todas estas campañas legislativas encaminadas a dotar de un marco legal a los citados vecinos encontrarán su punto culminante en el Decreto N ° 495, que establece el registro de la propiedad de los pueblos jóvenes y urbanización masiva, hipotecas masivas y seguros de crédito, su objetivo final es: "Brindar protección legal a la propiedad de la ciudad, y establecer el sistema de garantías necesario para obtener el crédito antes mencionado, y obtener crédito para el sector informal con el apoyo de garantías reales". En otras palabras, los lineamientos democratizan el crédito. , De modo que el crédito está dentro de la tolerancia de más ciudadanos, y es la única garantía de poseer una gran cantidad de tierra. El presupuesto del crédito hipotecario público es para establecer un catastro de pueblos jóvenes y urbanización masiva, y tiene personalidad jurídica de derecho público interno y autonomía registral, técnica, administrativa y económica. (Art. 1). El propósito es registrar (artículo 8): (a) El derecho a poseer una gran cantidad de terreno y la propiedad de edificios; (b) El derecho a poseer terrenos sin edificar; (c) El derecho a poseer terrenos y, cuando corresponda, a construir (D) Los derechos de propiedad del propietario inscrito en el registro de la propiedad inmobiliaria; (e) El contrato de autorización para la ejecución extrajudicial de la hipoteca; (f) La composición, declaración, transmisión, modificación, restricción o eliminación del

sujeto inscrito. Actos y contratos de derechos; (g) Resoluciones judiciales o administrativas relacionadas con derechos registrados. **(Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios, 2010, p. 97).**

Así mismo: De acuerdo con los artículos 26 al 29 del Título II del Decreto N ° 495 de Perú, la hipoteca pública se ha convertido en garantía suficiente para la aplicación de crédito para la construcción, ampliación o mejoramiento de inmuebles en ciudades y pueblos jóvenes, así como la inversión en actividades productivas (Artículo 26). A diferencia de los derechos hipotecarios estipulados en el Código Civil Peruano, los derechos hipotecarios pertenecen únicamente a los bienes inmuebles propiedad del deudor (artículo 1099, artículo 1, párrafo 1), y este derecho hipotecario popular toma posesión como objeto afectado. De hecho, según el artículo 27, pueden hipotecar: (a) La propiedad del lote inscrito en el registro y la propiedad del edificio construido en él, o (b) la propiedad del lote en el que se registran sus derechos; mientras exista una hipoteca, se considera propietario del terreno y sobre el mismo. Un todo inseparable. **(Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios, 2010, p. 97-98).**

Por su parte **Freyre (2010)** indican: El Decreto N ° 22612 del Perú, emitido durante el gobierno del General Juan Velasco Alvarado, transformó los asentamientos humanos en verdaderas áreas residenciales, el primero en transformarlos en regiones y mejorar gradualmente sus categorías urbanísticas. paso. Por lo tanto, cuando la gente ya no duda de que la nueva situación provocada por la inmigración y la invasión es definitiva, los colonos comienzan a mejorar sus casas y ahora tienen valiosos suministros. Comenzaron a conectarse con las grandes ciudades mediante la expansión de las rutas de transporte; lo más importante, creían que “las expectativas de los derechos de propiedad”. **(Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios 2010, p. 96).**

A su vez **Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios (2010)** nos dice que: A los pocos años de su entrada en vigencia, las hipotecas populares peruanas fueron complementadas con la Ley Peruana N ° 27046 de 1999, y se derogó explícitamente la octava parte de la cláusula provisional y final, que promovía el derecho de las personas a la propiedad formal. A pesar de esto, hay voces en la comunidad académica peruana que, a través de una propuesta legislativa, se propuso modificar el Tomo 5 del Código Civil (derechos de propiedad inmobiliaria) para permitir la consolidación de todos los bienes hipotecados con el fin de legitimar la situación de facto bastante

común en el país. , Aunque ahora se ha visto debilitado por mecanismos destinados a formalizar la propiedad (p. 100).

Para culminar **Mejorada (2013)** dice que: En el Perú, desde el "Código Civil" de 1852 hasta la actualidad, la propiedad de la propiedad ha sido administrada continuamente. En cada caso, el legislador determinó principalmente la definición de posesión basada en la doctrina clásica que mencioné anteriormente. Desde el Código Civil de 1936, la posición dominante del Perú en la propiedad y el alcance de la propiedad ha aceptado claramente la doctrina del maestro alemán Rudolf von Ihering. Si bien el pensamiento de Irene puede ser el pensamiento más apoyado en la investigación que logra un equilibrio sobre este tema, no se debe pasar por alto que al final son reflexiones sobre el derecho romano, por lo que esta realidad hace siglos que desapareció. (p. 253)

n. Teoría peruana de la posesión

El Código Civil de 1852 siguió el modelo de Napoleón y, por lo tanto, siguió la teoría de posesión de Von Savigny. La teoría peruana de la posesión está establecida en el artículo 896 del Código Penal, "La posesión es de hecho el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad". El concepto de posesión cambió en CC en 1984, porque Savigni, que era dominante en CC en 1936, tuvo prioridad sobre los estándares de Ihering. El propietario se considera propietario y sólo acreditando que es propietario directo, es decir, poseído por contrato, se puede demostrar que la presunción legal puede ser destruida, además, todos los propietarios gozan de protección de posesión.

El actual "Código Civil" ha eliminado todos los estándares subjetivos, y el antiguo propietario de la posesión ahora es el propietario directo (artículo 905 del Código Penal), ya no se discute el vicio de posesión, sino que se limita a calificarlo como legal. Posesión e ilegal, esta última a su vez es por buena voluntad y malicia.

o. Contenido del derecho de posesión.

Para **Mejorada (2013)** el contenido del derecho de posesión es:

- La adquisición de la propiedad no solo se da en el despliegue de conductas que requieren la calificación del propietario, sino también a

través de un mecanismo virtual denominado adquisición virtual (artículos 902 y 903),

- El titular tiene derecho a aumentar el período de propiedad del anterior titular (artículo 898). Tiene derecho a conservar la calidad de poseedor aun cuando no esté ejerciendo de hecho ninguna conducta sobre el bien (artículo 904)
- También tiene derecho a que se le otorgue la propiedad (temporal) para que otra persona pueda poseerla inmediatamente (solo el artículo 905).
- Si cree que posee derechos de propiedad (de buena fe), disfruta de beneficios especiales; si es dueño de propiedad deshonestamente, sabe que carece de derechos de propiedad, también soportará una carga especial. (artículos 906 al 910),
- Se ha establecido una presunción legal para facilitar la inversión de la carga de la prueba del titular en caso de controversia (artículos 912 a 915).
- El propietario tiene derecho a compensar las mejoras realizadas a la propiedad de otros (artículos 916 al 919).
- Tiene derecho a retener bienes, para lo cual ha obtenido defensas extrajudiciales y judiciales (artículos 920 y 921).
- La posesión a largo plazo que cumpla con ciertos requisitos puede dar lugar a la adquisición de propiedad o servidumbres (artículos 950 y 1040).
- Finalmente, la posesión es una forma de obtener ciertos derechos hereditarios o ser preferido por ella (artículos 947, 948, 1058 inciso 2 y 1136) (p. 252).

A su vez **Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios (2010)** nos dice que: La propiedad se reconoce sobre los activos materiales: bienes muebles o inmuebles. El propietario tiene ciertos derechos legales directos sobre la propiedad física: puede usar el derecho a usar la cosa, realizar la transformación física de la sustancia en ella, e incluso el derecho de propiedad puede transferirse y propagarse en el cuerpo vivo y la causa de la muerte. legal. Ahora bien, en lo que respecta a la apropiación de frutos y productos obtenidos de la posesión de la cosa, estimamos que la condición del

propietario se ve afectada por las siguientes variables: b) o "perdido" el tenedor está sujeto al reclamo del propietario. (p. 92).

p. Configuración de la posesión.

Para **Mejorada (2013)**: Ante la dificultad de no poder acreditar el dominio, la titularidad se configura como sustituto de la prueba de titularidad. Si los propietarios deben acreditar sus derechos cada vez que interactúan entre sí, surgirán problemas prácticos de difícil solución. Los propietarios siempre han tenido que realizar grandes esfuerzos de prueba para preservar sus derechos de propiedad, lo que en algunos casos es difícil o incluso imposible de superar. Por tanto, según el análisis de probabilidad, se puede encontrar que la persona que realmente actúa sobre el producto es como el propietario (la aparición del nombre de dominio), casi siempre lo son (p. 253).

Por su parte **Robles (2012)** indica respecto a la configuración de la posesión: El Artículo 901° del Código Civil, Nos dice que la tradición se implementa mediante la entrega de la propiedad a la persona que es por cobrar o designada por la ley o siguiendo los procedimientos que determina. En este sentido, la tradición puede ser material, simbólica (ficta), tradición, documental, documental, etc. Esto se debe a que la tradición surge de la entrega material del comerciante a la persona o su representante (fiduciario) que debe aceptar la mercancía. El adquirente puede obtener la propiedad en persona, o a través de su persona designada (representante voluntario) u obtener la propiedad de acuerdo con la ley. Este es el caso de los padres, tutores y curadores (destinatarios incapaces) (representantes legales). Las personas jurídicas que carecen de afinidad e inteligencia obtienen siempre la propiedad a través de sus representantes. En el sector inmobiliario, la tradición simbólica se realiza mediante la entrega de documentos relacionados con la propiedad inmobiliaria o la entrega de llaves. Equivalen a la entrega física de bienes, la entrega de documentos relacionados con la propiedad inmobiliaria, o las llaves del inmueble o mobiliario donde se ubican los bienes cuya titularidad se transfiere. gram. Es un comportamiento seguro y, finalmente, cualquier comportamiento sustantivo que pueda revelar una voluntad inquebrantable, es decir, brindar beneficios al comerciante y recibirlos para el destinatario. En el caso de los muebles, la tradición simbólica se logra entregando la llave del inmueble donde se ubica el mueble. (p. 43)

q. **Justificación de la posesión.**

A su vez **Mejorada (2013)** dice que: Tiene perfecto sentido que la autonomía resultante conlleve una serie de consecuencias, que aseguran el ejercicio pacífico de los derechos de propiedad en un entorno simple donde la propiedad no se disputa. En el derecho romano, el reconocimiento de dicha propiedad autónoma se refiere únicamente a la apariencia de la propiedad. Sin embargo, está claro que, si se quiere resolver el problema de la dificultad para producir pruebas, los propietarios y titulares de otros derechos económicos sufrirán. Por tanto, alejándose del derecho romano y de Eliel, es comprensible que la posesión no se limite a la apariencia de la propiedad, sino que se extienda a la apariencia de cualquier derecho hereditario para heredar la propiedad. (p. 254)

Agrega el mismo autor que: En algunos casos es necesario determinar quién es el verdadero dueño o poseedor de la propiedad, para lo cual es inevitable el despliegue de pruebas, por complicado y difícil que sea. En este caso, se discute la mejor propiedad. Este es el caso de los procedimientos de reclamaciones y posesiones.

Numerosos autores comentaron las razones de la posesión. Y anotó Papaño, Kiper, Dillon, y Causse (1989), Señalaron que “la posesión es el contenido de los derechos de propiedad, porque la mayoría de ellos no pueden ejercer los derechos otorgados a sus titulares sin derechos”. (p. 59)

A su vez **Lama (2006)** dice que: La posesión en realidad hace que los derechos de propiedad sean un hecho, la propiedad sin propiedad es propiedad vacía, propiedad sin contenido, es solo abstracta, es solo un "derecho", no es realidad. Esta situación de posesión es plenamente aplicable a cualquier otro derecho de propiedad, ya sea un derecho a gozar o un derecho a realizar valor y garantía. La particularidad de la posesión es que también se puede plantear por separado, es decir, independientemente de cualquier otro derecho de propiedad. (p. 140).

r. **La posesión como derecho real.**

Tenemos a **Rengifo (2006)** que dice:

1) Poseer todas las características formales de la propiedad. Todas las personas deben ser respetadas por todos, sin importar si son individuos. Buenos

pensamientos externos, o titulares de derechos personales. El propietario presenta un reclamo contra el atacante, agresor, etc. También puede decir. Adjudicar a cualquier destinatario de la propiedad ajena, independientemente de su calidad (comprador, prestatario, custodio, deudor hipotecario, garante, etc.). Lu: Los propietarios deben ser respetados por todos cuando son sinceros, sin importar si son personas que no tienen nada que ver con la propiedad o titulares de derechos individuales. El propietario civil tiene un acto público de origen público, por lo que a menos que se enfrente al propietario, se le devolverá la propiedad que perdió por las acciones de un tercero. Además, también cuenta con prohibiciones de restauración y protección para evitar cualquier interferencia con su uso inmobiliario.

2) Tener todas las características materiales de una propiedad. Los propietarios son libres de usar sus bienes, recolectar frutos, enajenar frutos o guardar frutas a voluntad etc. (p. 6)

Segun **Robles, (2012)** Nos dice que: La adquisición de posesión puede ser primitiva o derivada. La posesión de bienes se adquiere de forma primitiva a través de acciones propietarias apropiadas (acciones primitivas) del adquirente, mediante arresto, colocación de manos sobre bienes muebles o mediante liquidación de bienes; el sujeto adquiere él mismo la propiedad. La preocupación no siempre es un comportamiento sustantivo, pero una vez que se hacen las cosas necesarias, también genera ansiedad para que pueda establecer una relación de facto con el producto (por ejemplo, dejar la impresión de una marca en la propiedad personal). La premisa es que no existe una proximidad necesaria o una adyacencia sustancial entre el objeto y la mercancía, pero la premisa es que esta última puede ser utilizada exclusivamente por él, y puede establecer una adyacencia sustancial con la mercancía según sus propios deseos. La propiedad original no está relacionada con la propiedad anterior, es decir, no hay posesión transferida, por lo que también se le llama propiedad unilateral. (p. 42).

Para llevar a cabo la adquisición de derivados es necesario obtener el consentimiento del anterior titular y el consentimiento de la persona que obtuvo a la persona, para que el comerciante no tenga que reintegrar la acción contra el titular. La

propiedad derivada opera de acuerdo con la tradición. El término proviene de la tradición. Es un derivado de la tradición y significa rendición. El cedente o comerciante entrega los bienes muebles o inmuebles a la empresa o contratista para que éste tenga el derecho de posesión, y la posesión originalmente comprada puede no ser razonable sin la intervención del propietario anterior. La tradición es una forma típica de obtener posesión a través de comportamientos entre entidades vivientes, otras formas, como la tradición tradicional y la propiedad posesiva, son solo sustitutos. La tradición no es un contrato, sino una forma de prestar el debido servicio, es decir, es un método de pago. (p. 42)

A su vez **Mejorada (2013)** dice: Este es un derecho de propiedad autónomo, es el primer artículo del "Derechos reales", se produce por el único comportamiento de una persona sobre algo, independientemente de que tenga derecho a obtenerlo. La propiedad es el derecho que surge de las acciones de las personas y su influencia sobre terceros distintos del estado de la propiedad. El comportamiento del propietario nos da la apariencia de que estamos tratando con alguien que tiene la propiedad. (p. 252).

Este solo hecho es suficiente para hacer que la gente dude de los fundamentos del clasicismo. Debemos encontrar una base para explicar qué queremos (en Perú) por el derecho de las cosas, y cómo debemos enfrentar la situación de las personas que realmente desarrollan comportamientos en términos de propiedad. Aquí hay que distinguir la posesión como un hecho, que es un comportamiento económico de la propiedad; la posesión como un derecho, que es la consecuencia jurídica que da el artículo 896 de la Ley Civil. No olvidemos que la posesión es un hecho y precede a las leyes y reglamentos. Las personas no tienen propiedad porque existe una propiedad llamada posesión, o porque el derecho romano la ha desarrollado ampliamente. (p. 253)

Por su lado **Rengifo (2006)** dice que: La teoría de la posesión como derechos de propiedad temporal es la más antigua. Se remonta al trabajo de Hahn sobre los derechos de propiedad. Bardo cree que solo hay cuatro derechos reales: propiedad, servidumbre, prenda y herencia. Hahn propuso aumentar la lista a cinco y aumentar la propiedad. Su teoría fue notoriamente infame entre los juristas más importantes de la época, por lo que en los siglos XVII y XVIII, la gente creía que la ley de propiedad era: propiedad, servidumbre (personal y patrimonial), prenda (linchamiento e

hipoteca), herencia y posesión. ¿Qué argumentos apoyan esta posición? Desde un punto de vista conceptual, la teoría se basa en una comparación directa con la propiedad. (p. 6)

El titular también es libre de utilizar sus bienes, si es sincero, puede recibir la fruta y, en términos de venta, puede entregar la propiedad a quien lo desee. Además, así como el propietario puede vender, arrendar o prestar una propiedad, el propietario también puede vender, arrendar o prestar una propiedad (los juristas romanos lo llaman prohibiciones: posesión, comportamiento y objetos). La posesión no tiene las mismas características temporales que la propiedad. A pesar de sus importantes similitudes, la posesión y la propiedad no son lo mismo. La diferencia entre los dos conceptos es su dimensión temporal. (pp. 6-7).

Agrega el mismo autor que: Mientras la mercancía no perezca, la propiedad es un derecho permanente, que también se transfiere del propietario al heredero (ya sea el singular o el heredero en nombre completo). Por el contrario, la posesión es un derecho temporal o temporal. En primer lugar, existen las siguientes tres razones: Toda adquisición de posesión es una regla original general. Si el propietario transfiere los bienes a otra persona, a menos que se acuerde lo contrario, se considera que la persona que recibe los bienes tiene la nueva propiedad; segundo, la posesión es temporal, porque la posesión se pierde en el caso de mejores derechos como la posesión de la propiedad; En tercer lugar, la posesión es temporal, porque con el tiempo se convertirá inevitablemente en propiedad. Por analogía, la posesión es un derecho de propiedad temporal. Dado que la posesión es similar a la propiedad en casi todos los aspectos, excepto por su duración, la posesión es un derecho de propiedad temporal. Dado que la permanencia es un elemento esencial en la definición de propiedad, es imposible concluir que la posesión es una propiedad temporal. En cambio, la conclusión es que se trata de un derecho de propiedad temporal, porque la permanencia no es un elemento esencial en la definición de los derechos de propiedad (existen derechos de propiedad temporales como la herencia o las servidumbres personales). Como corolario de esta conclusión, la orden posesoria se ha interpretado como un reclamo provisional y preliminar al litigio futuro y definitivo del asunto. **(Rengifo, 2006, pp. 6-7)**

s. Conservación y pérdida.

Sobre este punto **Vera (2015)** nos indica que: Según el concepto clásico, la posesión es la adquisición de adquisición y emoción, se adquiere a través de la relación física entre las cosas y la voluntad. No se requieren requisitos formales para poseer una propiedad. En cuanto al corpus, la comprensión original de la materia es muy estricta. (p. 19)

Para **Robles (2012)** por su lado dice que: El dueño legal de algo puede utilizar cualquier mecanismo adecuado para mantener la posesión de la cosa, por lo que la protección depende básicamente de la actitud diligente que adopte el dueño, que es lo que debe tener el dueño de todo lo material. actitud. La situación habitual es que mientras se mantengan las condiciones que rodean a los dos componentes, se puede mantener la propiedad (corpus y ánimos) (p. 43).

Mientras sea posible encontrar algo, incluso si se pierde, la propiedad permanecerá. Por eso, solemos hablar de tenencia de bienes muebles y no de inmuebles. En este sentido, el artículo 904 de nuestro Código Civil estipula: "La posesión se retiene, aunque un evento temporal impida la posesión". El titular de la propiedad debe, en caso de una posible pérdida o retención de la propiedad, Tome todas las acciones sustantivas necesarias para proteger la propiedad. La propiedad no solo puede ser retenida directamente por el propietario, sino también a través de representantes legales o representantes tradicionales. Si no tenemos más legislación sobre la preservación de la propiedad, el "Código Civil" sí prevé la conclusión de la situación relativa a la pérdida o extinción de la propiedad. (p. 44)

En este sentido, siguiendo el punto de **Diez-Picazo y Gullon (1986)**, "renunciar significa que la voluntad de abdicar debe hacerse colocando las cosas en un entorno donde se pueda inferir la privación social o la privación. Externalización " (p. 103).

A su vez **Oquendo (1992)** que: El artículo 922 del Código establece las causales de extinción de la propiedad y considera "abandono" en su apartado segundo. Hemos dicho que poseer una propiedad no se perderá porque no haya movimiento,

por lo que renunciar es diferente a no ejercer las propiedades inherentes a la propiedad. (p. 49).

Esto significa que no se asumirá que se rinda. Pero esto también significa que la pérdida del corpus irá acompañada de la pérdida de todos los bienes. Esto se debe al fenómeno efímero de la persistencia de las posesiones, lo que hace única la forma de ceder las barreras de propiedad. Por lo tanto, abandonar el ejercicio real es el resultado de la intención del sujeto. Y en obstáculos temporales, no quiero perder el control de las cosas (inundaciones, condena, toma de posesión, enfermedad) o inevitables (viaje, excursión, estudios) (p. 49).

A su turno **Wolf (1936)**, Entender que "la pérdida de posesión de propiedad es una pérdida de poder de facto. Si la pérdida es voluntaria, en realidad significa la destrucción real del poder sin la voluntad de seguir poseyéndolo. El papel de la voluntad es claro. (p.74)

Dado que el abandono obviamente surge de la doctrina, constituye una situación donde el abandono se debe al acto unilateral del sujeto y la pérdida de la propiedad; por lo tanto, al no existir derecho legal de herencia, se iniciará quien utilice la propiedad abandonada para otros fines. Propiedad nueva. Del mismo modo, su configuración no tiene absolutamente ningún factor temporal, porque la voluntad sin escrúpulos es suficiente. (p. 49)

A su vez **Vera (2015)** dice que: Cuando el corpus desaparece, el animal o ambos pierden la propiedad. Respecto al corpus, es necesario distinguir si los eventos son permanentes o temporales, por eso es necesario verlos en diferentes tipos de cosas. En cuanto a los muebles, la protección de los objetos depende de la posibilidad de atrapar objetos. (p. 21).

t. **Defensa Posesoria.**

Robles (2012) nos dice que: Nuestra legislación establece que la defensa de la posesión puede ser extralegal (por la fuerza) o judicial, y esta última puede darse en un proceso civil o penal. El artículo 920 nos habla de la defensa extrajudicial, y establece: "El propietario puede repeler la fuerza que se ejerce en su contra y recuperar la propiedad sin intervalo de tiempo, pero no hay intervalo de tiempo, pero en ambos

casos debe Ríndete cuando los hechos no sean razonables ". En este caso, la propiedad del propietario o no propietario puede encontrar o puede encontrar su primera protección contra razones legítimas, peligros flagrantes y delitos injustos. Por tanto, el titular o no titular del derecho puede repeler el uso de la fuerza en su contra, y recuperar la propiedad cuando la propiedad sea despojada o impedida de poseer o sea quitada la injerencia, sin incurrir en delito. Siempre que lo haga de forma inmediata, no a intervalos, y lo haga por medios proporcionales al delito, es decir, debe hacer justicia con sus propias manos, es decir, debe evitar el uso de medios fácticos que no puedan probarse con hechos. (p. 44).

La ley autoriza a una persona privada de propiedad a utilizar sus propias manos para hacer justicia, a destituirse legalmente, usurpador de la mercancía, es decir, es legal expulsar la fuerza por la fuerza (*vim vi repellere licet*), pero solo si Cabe señalar que en ciertos precedentes judiciales se señala que el tiempo razonable para la defensa por la fuerza no debe exceder las 24 horas. La defensa judicial está prevista en el artículo 921° del Código Civil, que estipula: Cualquier propietario de muebles e inmuebles registrados puede usar acciones de propiedad y mandatos judiciales. Si es dueño de una propiedad por más de un año, puede rechazar la orden judicial en su contra (p. 45). Para el ejercicio de la defensa extrajudicial de posesión (o recuperación), el Estado y sus entidades deben:

- i) cumplir con el plazo previsto en el artículo 920 del Código Civil dentro de los quince días siguientes a la privación de los derechos de propiedad o quince días después de tener conocimiento de ello: evitar No existe base fáctica por circunstancias;
- ii) Aun cuando el agresor u ocupante ilegal haya ejecutado el edificio o esté realizando los trámites antes mencionados, se procederá a la restauración extrajudicial.
- iii) Se requerirá la asistencia de la Policía Nacional del Perú de acuerdo con los procedimientos previstos en el artículo 66 de la Ley. . Ley 30230 (p. 20).

En cuanto a la defensa jurídica de las entidades públicas frente a la propiedad estatal. El poseedor puede repeler la fuerza ejercida en su contra y recuperar la propiedad sin intervalo de tiempo, pero no hay intervalo de tiempo, pero en ambos casos debe abandonar los medios que hayan demostrado ser infundados por los hechos (artículo 9200 de la Constitución) Artículo). El estado es dueño de todas las propiedades que posee (Ley N°29618) (p. 16).

La defensa extrajudicial de predios estatales está regulada en la Ley 30230. La cual se realiza mediante alguna Entidad pública (en este caso mediante la Procuraduría pública de la Municipalidad de Carabayllo). Esta tiene por finalidad resistiendo intrusiones u ocupaciones ilegales: con la ayuda de la Policía Nacional del Perú, la propiedad de su autoridad, administración o propiedad es inscrita o no inscrita en el Registro Público o en la Agencia Nacional de Supervisión del Patrimonio (SINABIP) (p. 16).

Agrega el mismo autor que: Por tanto, la recuperación extrajudicial de la propiedad estatal se hace en base a la Ley 30230 (Art. 65° y 66°) la misma que establece que las entidades participantes son: gobiernos nacionales, regionales y locales. Las reglas son proporcionadas por el fiscal general de cada entidad. La fiscalía actuará contra todo tipo de invasión u ocupación y propiedad dentro de su jurisdicción, administración o propiedad. Así como sobre predios inscritos o no, para ello requiere del auxilio de la Policía Nacional del Perú, bajo responsabilidad. (Cerna, 2017, p. 17)

u. Defensa posesoria extrajudicial.

Robles (2012) dice que: En primer lugar, conviene señalar claramente que, según el artículo 896 del Código Civil, “la posesión es el ejercicio de facto de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. A grandes rasgos, algunos abogados como Héctor Lafaille definen la siguiente propiedad: Método: "El ejercicio efectivo o independiente del poder o control sobre las cosas con el fin de utilizarlas económicamente. Se trata de un derecho amparado por la ley, independientemente de que se sepa si un determinado derecho está relacionado con un determinado Correspondencia correcta” (pp. 45-46).

Ahora bien, la doctrina distingue claramente el concepto restringido de "posesión" (propiedad), que ha dado como resultado el hecho independiente del

campo, es decir, posesión "se considera en sí misma" (MESSINEO) y "posesión". Propiedad), que es un concepto amplio absoluto relacionado con el propietario de un dominio o derechos específicos (derechos de uso, derechos de uso, etc.). De esta manera, en el derecho moderno, la posesión puede expresarse de tres maneras:

- La posesión como poder fáctico o el estatus de monarca es una relación puramente material (ladrón, usurpador): posesión.
- La posesión se obtiene de los derechos de propiedad, es decir, titularidad (derecho de uso, anticresista, etc.): solo el Ius possidendi.
- La propiedad del propietario que maneja u ocupa directamente la propiedad: ius possessionis y ius possidendi (este último, siempre lo tiene) (p. 46).

Por su parte **Naveda (2018)** dice: Entonces, es obvio que poseer un servidor no tiene un remedio (prohibición) para la protección de la propiedad, porque carece de las condiciones previstas en el art. En 896, sin embargo, BGB permitió a los servidores ejercer una autoprotección extralegal para evitar la privación de terceros. En nuestro "Código" (artículo 920 de la "Convención"), no hay nada sobre este tema, pero a modo de explicación, se puede admitir que esta posibilidad beneficia al servidor. Por tanto, como privación del propio acto ilícito, parece que el hecho de exigir al mismo titular que defienda al tercero por medios fácticos parece excesivo. y entonces parece más lógico reconocer que el propietario o cualquier otra persona que actúe en su propio beneficio tiene derecho a repeler los ataques ilegales. Por el lado bueno, si el delincuente no está en el sistema legal, es injusto exigir que solo las víctimas se defiendan. En este sentido, se debe considerar que la defensa legal (en este caso la posesión) corresponde al agraviado (titular) y al tercero (artículo 20-3 del Código Penal Peruano). Por tanto, la posesión del servidor se fundamenta en El propósito de sus principales intereses, realizar acciones permitidas por la ley para resistir la agresión ilegal. (p. 37).

Mientras que por su parte **Gonzalez (2013)** Se señaló que “si el propietario interfiere o priva al servidor mismo, este último no puede oponerse a la decisión del cliente o del empleador porque carece de la protección de la propiedad”. (p. 64).

w. Defensa posesoria judicial.

Según **Robles (2012)** dice: El propietario lesionado puede proponer una medida cautelar de recuperación obligatoria o una medida cautelar de retención, también conocida como medida cautelar de privación o reintegración, destinada a restituir la propiedad de los privados o privados, y su finalidad es recuperar u obtener restitución o reemplazar a los privados. Personas con propiedad; para ser precisos, la característica principal es que el propietario pierde la posesión, es decir, la relación real con las cosas. En este sentido, el artículo 603 de la "Ley de Enjuiciamiento Civil" estipula que, si no hay aprobación previa, continuará cuando el poseedor sea privado de la propiedad. (pp. 49-50).

Cabe señalar que la privación se refiere a cualquier conducta en la que el propietario pierda total o parte de la posesión, copropiedad o posesión parcial. No es necesario configurar la existencia de violencia, fraude o malicia, y la conducta objetiva del propietario sin actuar. La privación se refiere a la pérdida de propiedad debido a un acto unilateral de un tercero, y el propietario original no está de acuerdo con este acto. Las medidas cautelares, también conocidas como mantenimiento, injerencia, interferencia, preocupación o acción conservadora, están diseñadas para evitar que el titular sea interferido en el ejercicio de su propiedad, la alteración del orden material constituido por hechos, no solo amenazas o coacción moral. Asimismo, el artículo 606 del Código Civil estipula que cuando se altere la propiedad del poseedor, la demanda continuará si se somete a un juez. Protección, ordenará el cese de injerencias (p. 50).

Agrega el mismo autor que: Cabe señalar que, de acuerdo con el artículo 599 inciso 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es posible defender las servidumbres mediante una prohibición evidente; sin embargo, no aplica la prohibición de defender la posesión de yacimientos minerales, aguas, animales, plantas y vida silvestre. Aunque algunos autores creen que las dos últimas afirmaciones son contrarias. (Robles, 2012, p. 50)

Por su lado **Álamo (2007)** dice que: Los artículos 920 y 921 (Capítulo 6 de Posesión) del Código Civil detallan el mecanismo clásico de defensa de la posesión. Por un lado, la defensa de posesión extrajudicial de hoy ha sido completamente revisada a partir de la reforma establecida por el artículo 67 de la Ley No. 30230. Por

otro lado, mediante medidas cautelares sumarias, defensa judicial de posesión. Según el análisis de la teoría del derecho civil, para llevar a cabo la restauración extrajudicial se debe poseer previamente. Como dijo Castañeda: la protección legal contra la privación de la propiedad radica en que: defender al propietario, defender al propietario (p. 56).

x Posesión mediata e inmediata.

Concepto.

Naveda (2018) dice que: Una de las necesidades urgentes de la humanidad es lograr que las personas disfruten de los bienes que constituyen la riqueza material, por lo que existen diversos instrumentos legales para garantizarlo. Uno de ellos es la compra de la propiedad, pero no todo el mundo puede realizar tales inversiones, por lo que es posible recurrir a la propiedad temporal para garantizar el uso de la propiedad por un tiempo determinado; por ejemplo, el negocio legal de arrendamiento o la composición del derecho de uso. Este es el caso. (pp. 50-51)

El reconocimiento legal de la posesión intermedia se basa en la existencia de una posesión superior, no espiritual ni ficticia, sino que se fundamenta en lo siguiente: la posesión permite diversas habilidades o funciones, incluido el uso de diversos resultados o mediante intermediarios (también significa posesión) Mantener cosas. En resumen, aunque existe un fenómeno de mediación entre el propietario intermedio y la mercancía, esta relación siempre aparece bajo la apariencia de control o poder real, más que como una simple expectativa de poder futuro. Según Wolff, la entrega a través de arrendamientos, préstamos, prendas, etc. no representa poder ni la renuncia del señor, pero significa un debilitamiento del poder. Por lo tanto, devolver la propiedad al propietario intermedio no significa Nuevo poder, pero confirmación del poder existente (p. 51).

A su vez **Gonzales (2013)** Significa "en cambio, el poder del titular directo es" derivado "(derivado del sujeto que le da la propiedad, aunque no sea el titular del derecho) y" limitado ", en cuanto al contenido de prioridad" (p. 88)

Como se pudo haber señalado, "El elemento clave de la mediación patrimonial es la relación jurídica o social. Según esta, la propiedad puede ser entregada temporalmente, por lo que es necesario restituir la propiedad después de vencido el plazo. Por el contrario, la posesión de un ladrón no es un intermediario, porque En este caso falta el "vínculo o vínculo legal" entre las partes involucradas, es obvio que el ladrón no es dueño del dueño, lo mismo sucede con las personas que encuentran daños materiales en la vía pública. Porque no hay conexión entre la persona que sufrió la pérdida y el descubridor. Incluso en el caso de contrato inválido, incluso en el caso de contrato inválido, la propiedad es definitiva y no temporal, y no hay propiedad intermedia, porque en este caso, el comprador se convertirá en un tenedor ilegal, pero esto No significa que siempre tenga la propiedad. La tendencia a excluir a los demás. (Naveda, 2018, p. 52).

Por su parte **Vera (2015)** dice que: Según el artículo 905 de la Ley del Código Procesal Civil, "el propietario directo es el propietario temporal en virtud de la propiedad", la posesión moderada corresponde a quien otorga la propiedad. Un propietario intermedio es una persona que transfiere derechos al propietario directo. El titular intermedio es el titular del derecho, por ejemplo, el titular es la persona que cede la propiedad y otorga la propiedad. (p. 34).

A su vez **Gonzales (2013)** dice que: En estas circunstancias, la entidad "A" transfiere la propiedad a la entidad "B" para que ésta pueda usarla o disfrutarla temporalmente a través de relaciones legales o sociales, y B está obligada a devolver los bienes una vez finalizado el período de relación. Durante este período de transición, ambas partes mantienen las condiciones del propietario. La persona que recibe la mercadería es el "propietario inmediato" o "intermediario de posesión", mientras que el comerciante, es decir, el comerciante que ejecuta la tradición y tiene derecho a exigir devoluciones, es el "tenedor intermedio". Los derechos de uso, los inquilinos, los prestatarios y las personas inestables pueden considerarse intermediarios de la propiedad., etc.) (p. 87)

A su vez **Cárdenas (2015)** refiere: El titular intermedio es la persona que otorga la propiedad y el titular directo es la persona que obtiene la propiedad del titular intermedio. Por ejemplo, en un arrendamiento, el propietario intermedio es el arrendador y el propietario directo es el arrendatario. Existe un número similar,

llamado "sirviente" o "poseedor" de la propiedad. Es una persona que actúa por orden del dueño de la propiedad, como un tutor o un peón; sin embargo, no es el dueño porque está subordinado al dueño Relación y actuar según sus órdenes. (p. 18).

Según **Gonzales (2013)**: En este caso, el sujeto A entrega los bienes al sujeto B a través de relaciones legales o sociales para que el sujeto B pueda usar o disfrutar temporalmente de los bienes, y el sujeto B debe devolver los bienes después de la expiración del período de relación. Durante este período de transición, ambas partes mantienen las condiciones del propietario. La persona que recibe la mercadería es el "propietario inmediato" o "intermediario de posesión", mientras que el comerciante, es decir, la persona que practica la tradición y tiene derecho a solicitar devoluciones, es el "tenedor intermedio". Los derechos de uso, arrendatarios, prestatarios y antiguos derechos hipotecarios pueden considerarse intermediarios inmobiliarios. etc. (p. 90 - 91) El objetivo principal de esta clasificación es otorgar la propiedad de la relación a ambas partes, a saber, propietarios "intermedios" y "directos". En el derecho romano, muchos propietarios directos eran simplemente "propietarios" o "propietarios naturales" (según Savigny, porque carecían de propiedad animal; o por razones utilitarias, la ley La relación se degrada a la simple posesión; o según Ithering no tiene la intención de poseer propiedad propia para excluir a otros, es decir, según la doctrina actual, carecen de animus possidendi), Falta de protección de la propiedad. Sin embargo, en el derecho romano, algunas personas también aceptaban la asunción de un mediador con condiciones de poseedor, como ocupantes ilegales, secuestradores, prendadores, enfiteusis; Savigny lo llamó "posesión derivada personas" (p. 20).

Por su lado **Naveda (2018)** Indica que: La propiedad intermedia es susceptible a diversos grados, por lo que puede ocurrir la siguiente serie: arrendador ("propietario intermedio" de segundo nivel) - arrendatario ("propietario intermedio" de primer nivel) - arrendatario ("propietario intermedio" de segundo nivel propietario). Según Wolff, por ejemplo, si el arrendatario adquiere la propiedad, se convierte en el propietario intermediario en su propio nombre (segundo grado) y continúa siendo el propietario, entonces la misma persona puede estar en la escala de propiedad de la propiedad al mismo tiempo. Múltiples niveles de representar inmediatamente a otros (p. 53).

Por otro lado, **Wolff (1936)** señala que “El poder del propietario directo es de naturaleza "derivada" (derivado del sujeto que le otorgó la propiedad, incluso si no es el propietario del derecho) y es "limitado" en relación con el contenido de los derechos superiores. (pp. 58 - 59).

. La posesión mediata: Relación jurídica o social.

Según **Fuenteseca (2002)**: Es posible que haya notado que la mediación de la propiedad es un elemento clave en las relaciones legales o sociales, por lo que la entrega de la propiedad es temporal, por lo que también surge la obligación de restituir la propiedad después del vencimiento del plazo. Por el contrario, el ladrón no es un intermediario de la propiedad, porque en este caso se pierde el "contacto o vínculo legal" entre las partes involucradas. Es obvio que la propiedad del ladrón no se origina en la propiedad del propietario. Lo mismo ocurre entre las personas que encuentran daños materiales en la vía pública, porque no existe conexión entre la persona que sufrió el daño y la persona que lo descubrió. (p. 55).

Para **Fuenteseca (2002)**: Restringir la relación directa con el titular intermedio no es necesariamente legal, porque la posesión intermedia también puede tener su origen en un negocio inválido, o incluso inválido. Solo es necesario llegar a un testamento identificable en el ámbito material, es decir, basta la posesión de la transferencia. Consentimiento provisional, su extinción significa la devolución de las cosas. Las partes deben tener motivos suficientes para admitir que la posesión fue causada por consentimiento, por lo que existe el reclamo de derechos de restitución basado en la gestión empresarial sin poder ni enriquecimiento injusto (pp. 86-87).

Según **Gonzales (2013)**: Se puede decir que la propiedad intermedia solo necesita una conexión social o una relación social. Por tanto, en este plan, no solo la relación derivada de un negocio inválido, sino también la relación comercial puramente inválida, sino también la relación social, sin relación jurídica alguna ("acuerdo monarca" o "acuerdo inestable"). Lo importante no es el mantenimiento efectivo de las relaciones legales, sino el comportamiento del propietario directo en relación con el intermediario, quien conserva la capacidad de influir en el producto más allá de los deseos del propietario directo. (p. 93).

Según **Wolff (1971)**: La misma persona puede estar en varios ángulos de escala de propiedad al mismo tiempo. Por ejemplo, si el inquilino de una afiliación adquiere una propiedad, se convertirá en el propietario intermediario en su propio nombre (título de segundo nivel) y mantendrá la identidad del propietario directo en el nombre de otra persona. (p. 60). Este número se llama en la doctrina alemana de la escala de la propiedad o el establecimiento de la propiedad, mientras que el portugués dice "la superposición de la propiedad, siempre que la misma cosa sea poseída en diferentes ámbitos de derechos" (p. 130).

E. Competencia.

Es la suma de las facultades que la ley otorga a los jueces para ejercer jurisdicción en determinados tipos de litigios o conflictos. Los jueces por sí solos son los titulares de la jurisdicción, pero no pueden ejercer sus funciones en ningún tipo de litigio, sino que solo pueden realizar sus funciones en litigios autorizados por la ley; por lo tanto, se dice que es competente (**Couture , 2002**). En el Perú, la jurisdicción de la jurisdicción se rige por el principio de legalidad, el cual está regulado por la Ley de Organización Judicial y otras órdenes procesales (Ley de Organización Judicial, artículo 53).

Por tanto, la competencia es una categoría jurídica, en la práctica se convierte en la distribución del ejercicio del poder judicial, o más precisamente en el ámbito de competencia, está prescrita por la ley y constituye un mecanismo de garantía. Los derechos de los imputados, lo han conocido el juzgado mucho antes del inicio del proceso judicial, y propondrán amparo de la demanda en el juzgado.

a. Regulación de la competencia

Las reglas que rigen la competencia se encuentran en las reglas de procedimiento y las reglas que constituyen el derecho organizativo del poder judicial. Principio Rector: El principio de legalidad de la competencia se encuentra en el artículo 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece lo siguiente: La competencia solo puede establecerse por ley (**Cajas, 2011**).

b. Determinación de la competencia en materia civil.

Carrión. (2000) señaló que la competencia se regula de diversas formas, y se recurre a diversos estándares en distintas leyes según los órganos judiciales correspondientes. En otras palabras, hay jueces competentes en algunas situaciones e incompetentes en otras. Como se mencionó anteriormente, la jurisdicción es un elemento que asigna un caso para ser juzgado a diferentes jueces, y para ello se utilizan una serie de estándares.

c La competencia por razón de la materia.

La competencia derivada de este asunto está determinada por la naturaleza del reclamo procesal y las disposiciones legales sustantivas y normativas (C.P.C. artículo 9). Es decir, considera la naturaleza de los derechos subjetivos que reclaman los reclamos que constituyen los reclamos y la normativa aplicable a situaciones específicas. Aunque en términos de derecho civil, el código civil es fundamentalmente aplicable a la solución de controversias, pero esto no excluye la aplicación de normas contenidas en otras organizaciones y personas jurídicas u otras disposiciones legales. La profesionalización de los jueces está esencialmente relacionada con la capacidad material. (**Carrión, 2000**).

Por tanto, como hemos señalado, el legislador ha establecido una norma que se refiere a la jurisdicción, pues expresó en su pronunciamiento: la contraparte de la jurisdicción civil es que no todo es atribuido exclusivamente por el tribunal. Conocimiento de traspaso de la ley a otras competencias (artículo 5 de la Ley de Procedimiento Penal). Esto significa que, si presenta un reclamo procesal que, por su naturaleza, no es competencia de un juez laboral, agrícola, penal o de familia, debe llevar el asunto a la atención del juez civil.

d. La competencia por razón de territorio.

Según **Carrión. (2000)** señaló que este tipo de competencia considera el ejercicio de funciones jurisdiccionales, la ubicación de la residencia del imputado, la ubicación de la propiedad o el área donde ocurrió el hecho o hecho. La jurisdicción dividida por territorio se refiere al ámbito territorial sobre el que el decisor ejercerá su jurisdicción. Atribuible a los jueces que escuchan determinadas disputas en una región es el motivo de esta competencia.

La competencia basada en el territorio no es tan estricta como la jurisdicción basada en los derechos de propiedad, porque en este caso, si se media la declaración tácita, los jueces que no tienen jurisdicción en el territorio pueden comprender y resolver bien las disputas. . Expresar a las partes en la disputa. Por tanto, en la doctrina, la jurisdicción territorial se clasifica como jurisdicción relativa, mientras que los demás poderes son absolutos e inevitables. **(Carrión J., 2000).**

e. La competencia por razón de la cuantía.

Otro criterio recogido para determinar la competencia de los jueces es la cantidad de reclamaciones procesales interpuestas en litigio. Por un lado, se debe considerar el monto para determinar el juez que debe conocer del reclamo, y por otro lado, el procedimiento que debe verificarse con base en el hecho. **(Carrión, 2000).**

f. La competencia funcional o por razón de grado.

Según **Carrión. (2000)** señaló que esta capacidad está relacionada con el nivel de competencia. Según nuestro ordenamiento jurídico, existen las salas civiles o mixtas del tribunal civil (primera instancia) del tribunal superior (segunda instancia) y las salas civiles del Tribunal Supremo (sala del jurado), cuyas instituciones desarrollan funciones en el marco de otras competencias. Asimismo, en nuestro ordenamiento jurídico contamos con jueces de paz y jueces de paz, que también ejercen sus respectivas jurisdicciones en asuntos civiles. El código muestra que la capacidad funcional está sujeta a las disposiciones de la Constitución, la ley orgánica del poder judicial y el propio código (artículo 28 del Partido Comunista de China). Si debido a la naturaleza de la demanda u otras razones similares, no se puede determinar el grado de jurisdicción, el asunto (indicado por el código) es la jurisdicción del juez civil (CPC Artículo 14, párrafo 3).

g. La competencia por razón de conexión entre los procesos.

El establecimiento de estándares de competencia se producirá en determinadas circunstancias, como la acumulación de activos o procesos de terceros. ¿Qué juez está calificado para juzgar la propiedad de terceros? El juez conoció el proceso de afectación de propiedad como propiedad de un tercero como medida preventiva o ejecución. ¿Qué juez está calificado para conocer el proceso a acumular? El juez que

debe escuchar el proceso a acumular es el juez que dictó la primera citación (CPC artículo 90, párrafo 2). En estos casos, para establecer la jurisdicción, es necesario tomar en cuenta la relación entre los reclamos procesales, lo que involucra la economía del procedimiento y la uniformidad de los estándares que deben resolver los asuntos relacionados. **(Carrión, 2000).**

h. La competencia por razón de turno.

La ley de procedimiento civil no regula la competencia por transferencia. Evidentemente, esta transferencia es un criterio para determinar la jurisdicción de tribunales y salas de un mismo nivel con la misma jurisdicción en función de material, territorio y cantidad. Dado que esta capacidad puede establecerse administrativamente en función de la rapidez y eficiencia de la administración judicial, es mejor no tratarla como otros estándares para establecer el poder en el código. Por ejemplo, señalamos que un juez civil puede tener la responsabilidad de emitir una solicitud dentro de una semana determinada, y luego otro juez hará un seguimiento en las semanas siguientes; y así sucesivamente. **(Carrión, 2000).**

i. Determinación de la competencia en el proceso judicial en estudio

Según el estudio de caso, se trata de una expulsión por ocupación peligrosa. La jurisdicción incluye un tribunal civil, que se establece de la siguiente manera: Artículo 547 ° del Código de Procedimiento Civil, "... En el caso del artículo 546 °, numeral 4, cuando el ingreso mensual exceda las cincuenta unidades de la norma procesal de referencia o no exista monto, el juez civil está capacitado.

F. Jurisdicción:

El término jurisdicción engloba las funciones públicas, que son desempeñadas por las entidades estatales en la forma que exige la ley y tienen la facultad de hacer cumplir la justicia. Según esto, a través de las sentencias se pueden determinar los derechos de las partes y las decisiones jurídicas se pueden resolver mediante decisiones judiciales. Los conflictos y disputas finalmente pueden hacerse cumplir **(Couture, 2002).**

En definitiva, se trata de una categoría amplia en el ordenamiento jurídico, reservada para referirse únicamente a las acciones judiciales del Estado; porque

deroga su propia justicia. La jurisdicción la ejerce el Estado a través de sujetos que identificamos como jueces, estos sujetos actúan con juicios razonables y deciden sobre un caso o asunto judicial con base en su propio conocimiento.

a. Principios aplicables en el ejercicio de la jurisdicción

Según **Bautista (2006)**, estos principios son como normas o filas matriciales, en las que el proceso de desarrollo del sistema, que se relaciona con cada sistema procesal de la realidad social en el que debe o debe actuar Principios, amplían o limitan su ámbito de aplicación o estándares. Estos principios se refieren a instrucciones o líneas matriciales. Organizaciones que desarrollan procesos en base a estos principios o líneas. Cada institución procesal debe relacionarse con la realidad social de las acciones que realiza o debe realizar de acuerdo con estos principios, ampliando o restringiendo Su alcance o estándar. Aplicación (Asociación Peruana de Investigaciones en Ciencias Jurídicas (APICJ) 2010, páginas 149-150).

Como señala **Chanamé (2009)**, las funciones judiciales están reguladas por el enunciado principal de la Constitución Política. En la Constitución de 1993 se denominó: Principios y Derechos de las Funciones Judiciales; en la Constitución Política de 1979, se denominó: Garantía Judicial. Es decir, entre los autores citados, este es un concepto más preciso porque son disposiciones que pueden invocarse e implementarse de inmediato. La constitución contiene naturalmente todos los principios que rigen la función de la jurisdicción, pero, por ahora, nos ocuparemos de aquellos principios relacionados con los procedimientos civiles.

b. Principio de Unidad y Exclusividad

El artículo 139 numeral 1 de la Constitución Política Nacional establece: La unidad y exclusividad de las funciones jurisdiccionales. A excepción de los militares y el arbitraje, no hay jurisdicción independiente y no se puede establecer. No hay proceso judicial para comisiones o delegaciones. —Debido a las similitudes, las jurisdicciones tienen tres significados, por lo que no siempre se toman en consideración:

- Monopolio en la aplicación de la ley: Solo las instituciones judiciales pueden aplicar normas legales a litigios específicos, además, solo pueden realizar esta función, pero no otras funciones.

- Resolver íntegramente los asuntos que le sean encomendados, no pudiendo separar los elementos del litigio (como incidentes, cuestiones preliminares o preliminares) para delegarlos en otros centros de decisión.
- No existen especies criminales o personas calificadas que puedan ser removidas de su jurisdicción” (Chanamé., 2009, p. 428).

c. Principio de Independencia Jurisdiccional

Para Chanamé. (2009): "La función judicial es independiente. Durante el proceso judicial, ninguna autoridad o institución puede recurrir a ella, ni interferir en su función. En cuanto a la prohibición de modificar sentencias judiciales o retrasar la ejecución Todos los poderes están prohibidos. Sin embargo, el derecho al perdón y la forma de indulto o amnistía son excepciones. Por sí solo, el poder de investigación del Congreso sigue siendo seguro, pero no interferirá con los procedimientos judiciales ni emitirá reglamentos de carácter jurisdiccional (artículo 430 página).

d. El Principio de la Observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Monroy. (2005) considera que este es el derecho básico del imputado. No solo permite ingresar al proceso contencioso ejerciendo su derecho contencioso, sino que también puede utilizar el mecanismo procesal preestablecido en la ley para defender los derechos del imputado durante el proceso. Tramitar y obtener resoluciones emitidas de acuerdo con la ley. Con respecto al contenido anterior, Monroy J. (2005) señaló que se trata de un conjunto de garantías para proteger a los ciudadanos que sufren cualquier problema de litigio para asegurar la plena y correcta implementación del sistema judicial, proporcionando así seguridad jurídica y base jurídica. La decisión es un hecho anunciado de acuerdo con la ley.

Cabe señalar que la jurisdicción efectiva significa que toda persona tiene derecho a ejercer o defender sus propios derechos o intereses sobre la base de la tutela. (Monroy, 2005)

e. Principio de Publicidad en los procesos, salvo disposición contraria de la Ley

Previsto en el Artículo 139, numeral 4 de la Constitución Política Nacional: Salvo disposición en contrario de la ley, se hará publicidad en el procedimiento. Las responsabilidades de los procedimientos judiciales hacia los funcionarios públicos, los delitos cometidos por la prensa y los procedimientos judiciales sobre derechos fundamentales garantizados por la Constitución están siempre abiertos. El propósito de la propaganda es establecer un mecanismo para asegurar que el procedimiento sea regular y que el imputado no se vea afectado por problemas no estipulados por la ley. Este es un principio de larga data que ha sido reconocido en todos los ordenamientos jurídicos. . Si el proceso involucra los intereses de menores, brinde excepciones.

f. Principio de Motivación escrita de las resoluciones judiciales

Prevista en el Art. 139 Inc. 5 de la Constitución Política del Estado: La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan. Asimismo, en el ejercicio de las funciones desempeñadas por los jueces, están sujetos a la Constitución y la ley, y deben basarse en la ley y los hechos probados en los tribunales. Están obligados a tomar sus resoluciones y juicios basados en hechos y leyes. (...) Este principio es el resultado inevitable del derecho de defensa y de instancias plurales (**Chanamé., 2009**).

g. El principio de la pluralidad de instancia.

Es difícil aceptar un proceso de instancia única en Perú. El juez puede cometer errores, lo que hace posible que el imputado recurra a casos superiores. El artículo X del título preliminar de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: "Hay dos instancias de este procedimiento, salvo disposiciones legales distintas. Se puede inferir entonces que, si una parte no obtiene una decisión favorable al inicio, puede apelar para conocer su caso en un segundo caso. Si no obtiene una decisión favorable aquí, aún puede apelar, pero en nuestro país, esto no se considera una tercera instancia.

h. Principio de no dejar de Administrar Justicia por vacío o deficiencia de la Ley

El artículo 139, párrafo 8 de la "Constitución Política Nacional" estipula: El principio de no detener más la justicia por falta o insuficiencia de la ley. En este caso, se aplicarán los principios legales generales y las leyes consuetudinarias. Se basa en el hecho de que la ley no puede prever todos los conflictos de naturaleza jurisdiccional provocados por el hombre, por lo que los jueces no pueden ser prohibidos, porque en este caso, primero se deben aplicar los principios generales del derecho, de lo contrario no se puede aplicar la ley. Aduanas, y advirtió que los dos anteriores no se aplican a los procesos penales, porque aquí se aplica el principio de legalidad, que es absoluto, y no se aceptan excepciones. Según otros asuntos, el juez de paz debe ser condenado a prisión, pero en ausencia de la ley o estrictamente no aplicable al caso, el juez de paz debe observar principios generales como la justicia y la igualdad de derechos. Lo que aún hay que advertir es que en materia penal no existen fuentes complementarias, ni analogías ni cosas similares (Chanamé, 2009).

i. El Principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso.

Torres . (s.f.) señaló que el derecho de defensa en sentido amplio debe entenderse como el derecho de toda persona reconocida por la constitución a solicitar la solución justa de una controversia ante la autoridad judicial. Esto plantea la cuestión de una persona que presuntamente ha sido violada, para ello debe recurrir a la justicia de acuerdo con las garantías constitucionales que sustentarán la solicitud, en sentido estricto, todas las partes deben tener niveles de hecho y de derecho. Puede ser citado y estar frente al sistema, formando una contradicción formal con "armas iguales", por lo que es una garantía del poder estatal y una restricción al poder estatal.

G. Territorio.

Por su parte **Ledesma (2009)** nos indica respecto al territorio

Cabe señalar que, si la solicitud de desalojo es personal, se debe distinguir si las partes están obligadas por la relación contractual. En el primer caso, el juez

competente donde se encuentra la propiedad, en el segundo caso, corresponde al juez donde reside el imputado. Si son varios los imputados, el demandante puede interponer recurso contra el juez en el domicilio de cualquiera de ellos por estar obligado a restituir la indivisibilidad. En este caso se aplica lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 24 de la Ley de Código Procesal Civil (p. 962).

Por su parte **Palacios (2008)** indica que: El contribuyente en el proceso de desalojo puede ser el inquilino en el proceso iniciado por el arrendador; el subarrendatario iniciado por el arrendatario, la persona inestable (asumiendo que realizaremos un análisis más detallado más adelante) o cualquier otra persona que reclame una compensación. En este último supuesto general, incluye las reclamaciones de restitución de activos de cualquier relación contractual (como un contrato de préstamo) en la que el prestamista demandará al prestatario después de que expire el período de uso acordado; o de acuerdo con el artículo del Código Civil. Artículo 1552, reclamo del comprador sobre la transferencia por el vendedor de las ventas originales (p. 83).

Agrega **Ledesma (2009)** que: La regla menciona claramente al propietario como uno de los propietarios que tiene derecho a demandar. Esto es comprensible, porque el uso y goce de los activos es la principal forma de ejercicio de la propiedad, que puede ser transferida como contraprestación o utilizada gratuitamente, y el arrendador que posee y utiliza los activos puede transferir o arrendar los activos en las mismas condiciones. El propietario puede hacerlo, por lo que el propietario también tendrá derecho a promover el desalojo. Esto significa que el propietario puede exigir el desalojo sin prueba de propiedad, porque en este caso los derechos de propiedad no están relacionados con el motivo del reclamo (pp. 968-969).

H. Diferencias de la posesion con la propiedad

Ortiz (2010) nos dice: De hecho, este es el poder que una persona puede ejercer de manera efectiva y directa sobre una mercancía o una cosa. La ley protege al propietario sin verificación previa y protección de sus derechos, y la propiedad es el poder legal más amplio que posee un activo. Permite utilizar, disfrutar, disponer y reclamar o recuperar activos. (pp. 11-16)

Amplio poder no significa ilimitado, porque la ley establece límites a los derechos de propiedad. El ejercicio de la propiedad debe ajustarse a los intereses de la sociedad. La posesión tiene ciertos atributos de propiedad, como el uso y disfrute de las mercancías. Por ejemplo: el inquilino o propietario de un asentamiento humano sin título puede usar y disfrutar de la propiedad, pero no puede disponer (vender o hipotecar) o reclamar (recuperar) la propiedad (pp. 11-16).

Mientras que **Carranza-Álvarez & Terner-Barrios (2010)** señala: La posesión y la propiedad son dos aspectos diferentes de la misma moneda. Los dos sistemas tienen el mismo eje: el disfrute de un bien es principalmente un disfrute económico. Sin embargo, aunque el primero se reserva tradicionalmente como un poder de facto, el campo o la propiedad deben estar restringidos por la ley actual. En este caso, aunque la propiedad se considera un hecho legal puro que cambia los derechos subjetivos, se considera que la propiedad, como todos los derechos de propiedad, tiene dos elementos prácticos: el poder directo vinculante sobre las mercancías y el control directo sobre la propiedad. Una serie de bonos obligatorios (obligaciones reales). En este sentido, hablaremos más de estas dos instituciones que antes. (p. 88-89).

Con el paso del tiempo, la brecha entre posesión y propiedad se ha concentrado en dos aspectos, involucrando dos elementos de todo derecho práctico: la servidumbre directa del poder y la obligación real. Por otros aspectos, los individuos y los países están preocupados por estos dos aspectos. Por un lado, si bien no parece haber más medios legales para que el titular ejerza y defienda su propiedad, proporciona una serie de ejercicios, derechos de defensa, uso de herramientas crediticias, etc. para el titular. Por otro lado, si los derechos de propiedad inmobiliaria parecen ir acompañados de Para las obligaciones de bienes inmuebles, como los impuestos sobre la propiedad, en términos de propiedad, se considera que la propiedad no tiene tales bienes inmuebles. (p. 89)

I. Derecho comparado de la posesión.

a . Colombia.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión como:

Poseer algo está fuera de la intención del propietario o del propietario, ya sea el propietario o algo que se posee a su propio nombre, es propiedad de él o de otra persona que existe y lo posee en su nombre. El propietario es un propietario respetable, siempre que otra persona no tenga motivos para hacerlo. (Congreso de la República de Colombia, 1887)

De esta definición se puede inferir que los elementos necesarios para la posesión son animales y sujetos. Este último es el componente físico o material de la situación de hecho, a través del cual el poseedor desempeña el rol continuo e ininterrumpido del material, es decir, tiene el uso y disfrute de la mercancía; la lengua dominicana animus es un elemento subjetivo o interno. , Se refiere a la intención de poseer cosas para uno mismo y para uno mismo, independientemente de si es el verdadero propietario de los derechos. (**Velásquez y Hernández, 2015, p. 10**)

La jurisprudencia de Colombia, especialmente la jurisprudencia de la Corte Constitucional, considera que la posesión es un derecho de propiedad especial: derechos de propiedad temporales en contraposición a los derechos de propiedad. Para este tribunal superior, la diferencia entre propiedad y propiedad es que la propiedad es segura y la primera "puede entrar en conflicto con un litigio causado por la propiedad". De hecho, el Tribunal Constitucional considera que la posesión es un derecho de propiedad temporal, que, si bien está protegido por ciertos actos reales, aún puede verse truncado por el ejercicio de los requisitos del propietario. (**Carranza Álvarez y Ternera-Barrios, 2010, p. 91-92**)

Por su parte **Quintana (1989)** señala: Es mera posesión, porque carece de sinceridad o título justo o requisitos tradicionales, y es posesión injustamente irregular, por lo que no puede convertirse en posesión regular, porque se inicia a través de la violencia o medios secretos, por lo que no posee estos tres Cualquiera de estas condiciones, es decir, porque alguna vez fue cruel (p. 24).

Por su parte **Carranza-Álvarez & Ternera-Barrios (2010)** dice que: Los estatutos colombianos establecen determinadas acciones judiciales que los poseedores pueden utilizar para defender su propiedad. En primer lugar, nos referimos al acto de posesión, que tiene como objetivo preservar o recuperar la propiedad de los bienes

inmuebles (artículo 972 de la Convención). De lo contrario, estas acciones desaparecerán por completo. Entre los tipos de comportamiento de posesión, la propiedad interrumpida por el desplazamiento es particularmente importante. Al respecto, según reglamento, los titulares deberán informar el hecho del desplazamiento al inspector municipal, a la oficina del inspector, si el titular es interrumpido en el ejercicio de sus derechos, Proponer posibles actuaciones judiciales y / o administrativas a la Fiscalía de Tierras o cualquier entidad del sector público (artículo 27 de la Ley N° 387 de 1997). En segundo lugar, el propietario regular privado puede utilizar la reclamación para restaurar su posesión de bienes muebles o inmuebles (artículo 951 de la Convención). Como todos sabemos, los bienes inmuebles otorgan al propietario el derecho de perseguir, por lo que el poseedor puede utilizar la reclamación para recuperar la propiedad, ejercer la propiedad y demandar al propietario. *Ius perdicequi in iudicio*. A través de esta acción, la búsqueda de (rei vindicatio). Esta es la principal una demanda dedicada a la defensa de la propiedad (artículo 946-971), la demanda requiere la finalización con éxito de la prueba de los derechos de propiedad del demandante. Incluso el reclamo fue provisto al titular de los derechos de propiedad temporal (Artículo 951 C.C. col de la Ley Provisional). El litigio de reclamaciones es un litigio fuera de contrato, que protege los derechos de propiedad de los bienes muebles o inmuebles y no puede estipularse en forma de extinción. (p. 94).

Agrega los mismos autores que: Además de ser reconocidos como derechos de propiedad temporales, los derechos de propiedad también pueden obtener la propiedad de activos tangibles u otros derechos de propiedad mediante la posesión. De hecho, si no hay propiedad previa y continua (propiedad sinusoidal, propiedad sin litigio) dentro del límite de tiempo prescrito por la ley, no habrá malversación. En Colombia, el período regular de propiedad de los muebles es de tres años y el período regular de propiedad de un inmueble es de cinco años, por lo que generalmente se lo roban. (Art. 2529 C.C. mod. Ley 791 de 2002, Art. 4 col.); La posesión no programada de muebles o propiedades durante los últimos diez años puede llevar a un uso excesivo (Ley 2532 C.C. mod. Ley 791 de 2002, columna 6). En resumen, con los derechos de posesión, los derechos de propiedad peligrosos o temporales: la posesión se convierte en derechos de propiedad definitivos: la propiedad. **(Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios, 2010, p. 100)**

Asimismo, **Gómez (2008)** indican que: Según el derecho positivo, cuando la propiedad que se va a ejercer es poseída dentro del tiempo especificado por la ley, el uso de la propiedad es una forma de obtener la propiedad⁴. De esta forma, se demostrará que los derechos del propietario están en riesgo, porque la explotación tranquila y pacífica de sus bienes por otra persona, sumada a los procedimientos inactivos del propietario, pueden ser declarados beneficiosos mediante declaración judicial. Forma de obtener una propiedad. Poseedor (p. 101).

Como primera medida, de acuerdo con la Ley N ° 1183 de 2008, se introdujo en Colombia un beneficio importante relacionado con la declaración de propiedad del propietario de la Casa de Interés Social (VIS). Recuerde: “El proceso de declarar la propiedad inmobiliaria de viviendas de interés social tiene una función social, siempre que permita a las personas con recursos limitados tener certeza sobre los derechos de propiedad que pueden ejercer sus derechos de propiedad, Más precisamente, la ley permite el registro de la declaración de calidad del titular ordinario del bien ante notario, para que el inmueble pueda obtenerse mediante ocupación ordinaria. En términos generales, se puede considerar que los objetivos de la Ley N ° 1183 de 2008 son los siguientes: acercar los derechos hereditarios, de propiedad o territorio más importantes, especialmente los derechos hereditarios más importantes respecto al VIS, en la clase más débil. Para ello, se proporciona un ágil proceso de notarización para el registro de propiedad convencional. Como se desprende de su propio informe introductorio, el objetivo de la ley pertinente es: "Mediante el rápido proceso notarial, promover la formación de titulares regulares del primer y segundo piso de propiedad, de manera de generar ciudadanos que tengan acceso a bienes comunes El método de prescripción obtiene calificaciones legales en este campo. ”En segundo lugar, los legisladores colombianos también abordaron esta pequeña finca agrícola de manera ambiciosa. De hecho, la Ley N ° 1182 de 2008 prevé procedimientos especiales para la declaración de propiedad, aplicable a los propietarios de inmuebles urbanos que no excedan de media hectárea y fincas rurales que no excedan de diez hectáreas. La jurisdicción para implementar estos procedimientos especiales corresponde a jueces municipales civiles y promiscuos. (**Carranza-Álvarez y Ternera-Barrios, 2010, p. 101-102**)

Agregó que "El artículo 762 del Código Civil señala estos elementos que son absolutamente necesarios para poseer estas cosas:" Propiedad significa que algo existe por intención del dueño o dueño ". (p. 101).

Por su parte **Carranza-Álvarez & Ternera-Barrios (2010)** indican: Con respecto al registro de derechos de propiedad, hemos aclarado que el argumento tradicional de la ley de Columbia nos dice que dicho registro no es necesario para la propiedad regular de bienes inmuebles. De hecho, desde la famosa sentencia contra la herencia en 1955, se ha determinado que no existe propiedad de bienes inmuebles registrados. De igual manera, en una sentencia reciente se garantiza lo siguiente: "Para hablar de posesión ordinaria, no se requiere que el título de justicia esté inscrito en el cargo público clerical como lo entiende el tribunal, sino que efectivamente entregue la posesión y provenga del dominó ". Por supuesto, en lo que respecta a los inmuebles, la tradición ha ampliado el argumento de la propiedad convencional no registrada, cuyos únicos elementos son el corpus, la animación, el título propio y la buena fe. En este sentido, será la titularidad habitual del mobiliario. En un fallo de amplia circulación, la Corte Suprema sostuvo que "la ley colombiana no registra ninguna propiedad". El Tribunal Superior garantiza que "el registro de derechos de propiedad carece del contenido y alcance de la propiedad". Recientemente, han existido las siguientes garantías: "Entonces, cuando se trata de posesión regular, no es necesario inscribir un título justo en el registro público, como entiende el tribunal, sino para entregar efectivamente la posesión y viene de un dominó ..." . Por supuesto, este trabajo cuestiona directamente el contenido establecido por los legisladores colombianos en la ley. 1182 y 1183 de 2008. (pp. 103-104)

El artículo 771 de la Ley Civil define la violencia y el secreto como propiedad viciosa, también llamada propiedad inútil. La primera es una persona que obliga injustamente a alguien a deshacerse de la posesión o posesión de algo. Si las fuerzas actuales y futuras se ejercen para asustar al poseedor o poseedor, esa persona sufrirá violencia. La violencia también se manifiesta en situaciones en las que la propiedad se confisca sin el propietario, y cuando el propietario intenta recuperar la propiedad, el propietario de la propiedad será excluido. (Velásquez y Hernández, 2015, p. 7)

Según este documento, habrá una diferencia importante entre poseer muebles habitualmente y, a menudo, poseer bienes inmuebles: registrarse en este último. La propuesta de propiedad registrada está estipulada en la normativa colombiana. Por ejemplo, el artículo 789 del Código Civil colombiano nos informa cuando ya no tenemos la propiedad registrada; de igual manera, el artículo 7 del Decreto No. 1250 de 1970 determina cambios que conducen a la propiedad regular de otras personas, como la propiedad de otros. Las tradiciones o tradiciones fallidas (secciones 752 y 753 del Código de Regulaciones Federales) se registran como tradiciones falsas. En definitiva, se relaciona al menos con los documentos contenidos en la Ley 1182 de 2008 (Trámites de derechos de uso especial para propietarios de inmuebles urbanos no más de media hectárea y áreas rurales no más de diez hectáreas) y 1183 en 2008 (declararon ante notario sus funciones habituales de titularidad de la propiedad, aunque este sea en Colombia Es una posición aislada en la ley, pero en algunas sentencias, parece que también se requiere el registro regular de bienes raíces. Como ejemplo, tomamos la siguiente sentencia: "La revisión anterior fue diseñada para demostrar que el propietario (es decir, una persona que obtuvo la propiedad a través de la propiedad) también necesita el certificado anterior (el artículo 764 CC), que indica que ha sido registrado (CC Artículos 764 y 765), es decir, las prescripciones ordinarias requieren posesión regular (2528 d. C.), protección de títulos propios (764 d. C.) y registro adecuado (765 d. C.)”(pág. 104).

Tenemos como indica **Linares (2009)** que: El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es una figura legal establecida en la Ley N ° 820 de 2003, pero antes de comenzar a tramitar el contrato de arrendamiento civil antes mencionado, debemos realizar una rápida investigación sobre lo que se considera un contrato en el derecho civil. Bueno, antes de hablar del arrendamiento, Debemos tener claro el concepto de contrato, esta teoría nos ha traído muchas definiciones de números de contrato, la mayoría de la gente piensa que un contrato es una voluntad de establecer, modificar o eliminar obligaciones. (pp. 4-5)

Otros autores también han definido la definición de contrato, por ejemplo (Linares, 2009, p. 6) citaron el caso de **Urbano (2007)**, quien nos dijo que un contrato es "un acto". Las leyes o convenios establecen una o más obligaciones mediante el consentimiento de las partes como motivos deterministas, y tienen tutela en el

desempeño de estas obligaciones. (Linares, 2009, pp. 6-7) señaló: “En el derecho civil, el contrato es la primera fuente voluntaria de obligaciones, y es sin duda la más importante de ellas y agregó que el contrato es la ley más útil y técnica Uno de los medios. La práctica de la abogacía al servicio de la humanidad ”.

Por su lado **Martínez (2013)** señala que: El contrato de arrendamiento de vivienda ha sido formulado con una amplia normativa, y su reglamento está incluido en la Ley No 820 de 2003. Por su parte, los contratos de arrendamiento comercial se encuentran menos regulados en los artículos 518 al 524 de la Ley de Comercio; paralelo a estas disposiciones se encuentra el Decreto No. 3817 de 1982, que estipula en el artículo 5 El arrendatario ha cumplido con las obligaciones dinerarias derivadas del contrato, y considera que en este caso el plazo del contrato de arrendamiento ha vencido y no es motivo para rescindir el contrato en un principio. Esta norma viola el artículo 2 del Código Civil de 2008. Las disposiciones del artículo, Esta cláusula estipula que la expiración del plazo pactado en el contrato es el motivo de la rescisión del contrato. Esta norma ha entrado en vigor y es totalmente aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda y contratos comerciales. (p. 105)

El Código Civil colombiano determinó en su artículo 2008 el motivo de la caducidad del arrendamiento de materiales como "salvo el límite de tiempo especificado dentro del período de arrendamiento"; esto significa que, de acuerdo con las reglas anteriores, la terminación del arrendamiento después del vencimiento del período acordado por las partes, El contrato de arrendamiento expirará automáticamente sin más consideración, porque esto lo hacen las partes juntas. arreglo. Sin embargo, es obvio que en lo que respecta a los contratos de arrendamiento de bienes raíces, existen reglas especiales para los asuntos civiles y comerciales. La regla principal en asuntos civiles es la Ley No. 820 de 2003 y sus asuntos comerciales. Parte de ella se estableció entre los artículos 518 al 524 de la Ley Comercial. (pp. 110-111)

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento, ninguna de las normas antes mencionadas toma el término pactado en el contrato de terminación como base legal para la terminación del arrendamiento, por lo que no se brinda explicación. Con la promulgación de estas leyes (las cuales fueron promulgadas en

base a la Ley N ° 56 de 1985 (mediante la cual se promulgó el Código Civil colombiano)), no existen restricciones al alcance de aplicación del artículo 2008 para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, ya que hoy evitará su aplicación. Gran confusión provocada por la relevancia de las reglas. Lógicamente se puede considerar que si el legislador intenta regular el contrato de arrendamiento de alguna manera para restringir a las partes para que no puedan disponer de este aspecto fundamental con tanta libertad como desean rescindir el contrato, debe publicar el contrato correspondiente. Las normas especiales del contrato restringen el ámbito de aplicación del segundo párrafo del artículo 2008 de la Ley Civil. Este artículo establece que la expiración del plazo estipulado en el contrato es la razón para rescindir el contrato, debido a que varios Estandarizar y estandarizar la nueva base para rescindir el contrato, por lo que existe una disputa sobre la validez de la base anterior (p. 111).

La Ley No. 820 de 2003 establece que si el inquilino viola la obligación asumida por el inquilino y el propietario necesita usar la propiedad para su propia habitación, o cuando el inquilino la alquila, el propietario puede rescindir el contrato sin compensación. Será demolido para una nueva construcción o debe ser desocupado para trabajos de reparación por separado. Por otro lado, el arrendatario puede dar por terminado el arrendamiento notificando al arrendador su intención de no renovar el arrendamiento tres meses antes del vencimiento del plazo inicial o de su prórroga. En este caso, cuando el arrendador incumpla sus obligaciones derivadas del arrendamiento, Recibirá alguna compensación. (pp. 111-112)

Al analizar este tema encontramos dos posturas. Una posición es que la rescisión del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo pactado antes de transcurridos dos años está regulada por las normas generales del Código Civil, especialmente En cuanto al contenido en el segundo párrafo del artículo 2008 y la segunda posición, la posición determina que la norma aplicable en este caso es el artículo 5 del Decreto No. 3817 de 1982 porque este Decreto fue posterior al Decreto que creó este Código. Civil, y la inclusión de una regla en su quinto número, obviamente viola el mencionado artículo 2008 del "Código", por lo que la razón antes mencionada queda tácitamente abolida. El tribunal señaló que una doctrina e incluso círculos legales creen que, para los contratos de arrendamiento de locales comerciales

de menos de dos años, la norma aplicable es el Decreto No. 063 de 1977, el cual ha sido publicado en el Diario Oficial No. 70. El Reglamento Núm. 34704 de 18 de enero de 1977 (Ley Núm. 2770 de 1976) se rige por su Artículo 9, que trata sobre el permiso para entregar la propiedad y estipula que, debido al vencimiento del contrato, “ningún arrendador Si los inquilinos han pagado sus respectivos precios de alquiler a su debido tiempo, el arrendatario puede estar obligado a entregar la propiedad, que fue posteriormente modificada por el Decreto N ° 3817 de 1982 y el Decreto N ° 2221 de 1983. (folios 115-116)

Agrega el mismo autor que: Por la importancia de los temas involucrados, es necesario transcribir la opinión de la Corte Superior de Bogotá sobre este tema en la sentencia del Juez Ricardo Zopo Mendoza de 22 de febrero de 2000: Sin embargo, el tribunal de sentencia sostuvo que las normas La veracidad de la no expiración del contrato debido a la expiración del contrato, y como se establece en el decreto "Decisión de Control de Arrendamiento de Bienes Inmuebles en Áreas Urbanas de acuerdo con el Reglamento", el reglamento no tiene la facultad de supervisar los contratos de arrendamiento suscritos por instituciones comerciales de bienes raíces. Sujeto a las disposiciones especiales del Código de Comercio, su aplicación debe prevalecer sobre las leyes generales, como el Decreto No 3817 de 1982. Por lo tanto, posteriormente se promulgó la Ley Núm. 3817 de 1982 para regular el arrendamiento de inmuebles a destinos y no a instituciones comerciales. Para afirmar que la ley mencionada se aplica a los contratos de arrendamiento de locales comerciales, equivale a pensar tontamente que la ley se aplica a los contratos de arrendamiento de locales comerciales. La "Ley N ° 3817" derogó los artículos 518, 519 y 520 de la Ley Comercial, pues de ser así, ya no sería necesario ocupar una casa de dos años para disfrutar del derecho a renovar el contrato. El contrato de arrendamiento venció por vencimiento del plazo pactado. Por lo tanto, antes de la fecha de presentación del reclamo, el demandante tenía espacio para pagar la deuda ... El año pactado se ha cumplido, y no hay razón para que la Ley Núm. 3817 de 1982 no se aplique a este caso. Por no hablar de su prórroga, por no mencionar que el artículo 518 del Código de Comercio establece que el arrendatario tiene derecho a renovar el contrato. **(Martínez, 2013, pp. 116-117)**

Asimismo, **Sanchez (2017)** indica que: Tanto el arrendador como el arrendatario son titulares de las obligaciones y derechos en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y en el contrato de arrendamiento de local comercial, entregar los artículos arrendados, mantener los artículos en buen estado de funcionamiento, tienen la obligación de limpiar, evitar disturbios y obtener la devolución de la vivienda Los derechos (estos últimos en asuntos comerciales) son las obligaciones y derechos del arrendador, por el contrario, el uso y goce de la propiedad arrendada, protección y entrega, pago de precios y renovación. La prioridad (usualmente el derecho de un área comercial), el derecho de subarrendamiento y la compensación del arrendatario son derechos y obligaciones del arrendatario, estas cifras se analizarán de manera aproximada en este artículo. (p. 6)

El Código de Comercio no proporciona una definición completa del concepto de arrendamiento y ni siquiera lo considera como parte del contrato. Esta normativa se limita a determinados aspectos específicos del arrendamiento de locales comerciales, es decir, inmuebles destinados a la explotación de locales comerciales. Esto deja un enorme vacío regulatorio que debe ser llenado por normativa civil. En definitiva, la falta de arrendamiento de locales comerciales como todos los rasgos de la independencia Complemento y personalización completa, como se muestra en el Código de Comercio, si no al revés, deja un vacío regulatorio para el número de contrato comercial, es decir, para complementarse como número de contrato hay que agregarlo. Y cumplir con las disposiciones civiles del contrato de arrendamiento. (p. 16)

El arrendamiento de vivienda comercial también se puede definir desde una perspectiva civil. Según el contrato, una de las partes se compromete a proporcionar a la otra parte el uso y disfrute de algo dentro de un período de tiempo determinado, y pagarlo como beneficio a otros. El precio se determina de acuerdo con el artículo 1973 de la Ley Civil. (p. 17)

Por su parte, **Stiglitz (2012)** señala que: Las circunstancias bajo las cuales se pueden tomar las medidas de protección y el equilibrio que se logre dependerán de la fuente del desequilibrio. Por ejemplo, el desequilibrio contractual puede ocurrir en las siguientes situaciones: establecimiento de normas imperativas, cláusulas abusivas,

doctrinas de autonomía de la voluntad y determinación del mismo. Origen, podemos encontrar diferentes soluciones para lograr el equilibrio ideal del contrato, y también analizar la desigualdad contractual desde el principio del contrato y la perspectiva de investigación de la igualdad contractual. El contenido anterior nos ayudará a estudiar el contrato de arrendamiento para asuntos civiles (vivienda urbana) y comerciales. La existencia de este fenómeno legal (local comercial.) (p. 18)

En la investigación realizada por **Arias (1995)**, el cual afirma que: El principio de autonomía de la voluntad constituye la hipótesis básica de la llamada teoría clásica del contrato. La teoría clásica del contrato parte del estándar de que la ley debe evitar interferir en las relaciones personales, porque todos tienen derecho a crear una determinada situación jurídica por su propia voluntad y la ley activa debe cumplir (p. 109)

El principio de autonomía de la voluntad se transforma en el concepto jurídico de individualismo (Lopera, 1967, p. 301), que destaca de manera importante que “la autonomía habilita a la voluntad para ejercer el poder libre e independientemente más allá de su voluntad; esto es autonomía. En otras palabras, esto no significa oposición o sumisión, sino cautela, responsabilidad y valores”. (Kam 2010, p. 1).

Por su parte **Linares (2009)** indica que: El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es una figura legal establecida en la Ley N ° 820 de 2003, pero antes de comenzar a tramitar el contrato de arrendamiento civil antes mencionado, debemos realizar una rápida investigación sobre lo que se considera un contrato en el derecho civil. Bueno, antes de hablar del arrendamiento, Debemos tener claro el concepto de contrato, esta teoría nos ha traído muchas definiciones de números de contrato, la mayoría de la gente piensa que un contrato es una voluntad de establecer, modificar o eliminar obligaciones. (pp. 4-5)

Por su parte **Gómez (2008)** indica que: Para arrendar la propiedad, el arrendador debe tener un bien que solo puede ser arrendado al arrendatario para que el arrendatario lo disfrute, y el arrendamiento debe existir cuando se concluya el contrato, o al menos en el arrendamiento. Salvo que se espere que el contrato exista, el contrato estará sujeto a las condiciones; si el contrato no existe, el contrato no tendrá

objeto y, de acuerdo con el artículo 1869 del Código Civil, el contrato será inválido o inexistente. 202)

Por su parte **Castaño (2004)** indica: En cuanto a los componentes del arrendamiento de vivienda urbana, no encontramos una definición legal de los componentes en la Ley No. 820 de 2003. Por lo tanto, citamos el artículo 1977 del Código Civil, que implica que estamos en materia de arrendamiento. La parte que proporciona el disfrute se denomina arrendador y la parte que proporciona el precio el arrendatario. El arrendatario puede ser una persona jurídica o una persona natural. Cabe mencionar que, en cualquier forma de contrato, el arrendador puede ser una persona natural o una persona natural. legal, por el contrario, en lo que respecta a los contratos de vivienda urbana individual y conjunta, los arrendatarios solo pueden tener la cualificación de personas jurídicas, personas físicas con vivienda compartida o pensiones, y estas dos últimas personas jurídicas y personas físicas. Alquiler de vivienda urbana. (p. 23)

Asimismo, **Peña (2006)**: Por tanto, el contrato de arrendamiento se rige por normas civiles en cuanto a su estructura, y solo aplica las normas comerciales en sus aspectos especiales, que se relacionan con el objeto comercial, estas normas son obligatorias, por lo que las partes no pueden llegar a un acuerdo. Por el contrario, por ello, estos términos son inválidos en términos de derechos, por ejemplo, si el arrendamiento no tiene finalidad comercial. (p. 243)

El contrato de arrendamiento también tiene otros elementos especiales, como el precio, que también es un elemento indispensable en el contrato de arrendamiento de local comercial, ya que, si no existe dicho precio, no hay contrato de préstamo o préstamo utilizado para determinar el precio. El dinero se puede fijar de la misma forma que el precio de venta. (p. 246)

Asimismo, **Berdejo & Quintero (2006)** señala que: El citado artículo 518 de la Ley de Comercio: Establece un reglamento especial para los locales comerciales que ya hayan sido alquilados, bajo ciertas condiciones, pero solo después de al menos dos años, los inquilinos tienen derecho a renovar el contrato. Permanecer en la misma empresa de forma consecutiva. (p. 72)

Indica Marín (2004) que: Se puede argumentar que la estabilidad que se busca en este tipo de relación comercial en ocasiones va en contra del principio de establecer arrendamientos como contratos reales y contratos que deben basarse en los deseos de las partes. Como afirma la doctrina, "contrato de arrendamiento comercial" se refiere a bienes prioritarios, por lo que en este contrato se debe evaluar la autenticidad de los bienes prioritarios, primando sobre las partes en cualquier documento. Registrarán su disposición a contratar ". (p. 84)

b. Venezuela.

Indica **Lovera (2014)** que: La Ley de legislación sobre desalojos de viviendas promulgada en 1947 es la primera de este tipo de normas sobre el arrendamiento de viviendas. El texto de la ley tiene como objetivo evitar los desalojos arbitrarios estableciendo los motivos del desempleo y recaudando el alquiler en los tribunales para evitar los desalojos arbitrarios. Si el arrendador no está dispuesto a aceptar la quiebra, una vez vencido el plazo fijo del contrato, se establecerá un derecho de tanteo para seguir siendo propietario de la propiedad, así como otras disposiciones para proteger al inquilino. (p. 168)

La "Ley de Gestión de Rentas" publicada en el "Boletín Oficial" el 1 de agosto de 1960 ha sido la ley de arrendamiento más antigua de Venezuela hasta el 31 de diciembre de 1999, que es la más famosa de las últimas cuatro décadas. Hoy en día, todavía se está debatiendo porque logra cambiar sustancialmente la relación entre propietarios e inquilinos y crea una verdadera cultura de protección de inquilinos. Por la necesidad de modernizar y fusionar la legislación obsoleta en un solo texto, en el primer año del gobierno del presidente Hugo Chávez Frías, según la primera parte emitida por la Asamblea Nacional Autorización Ley 5, emitió una ordenanza jerárquica. La Ley de Arrendamiento de Bienes Raíces (LAI), que entró en vigencia en casas desde el 1 de enero de 2000 al 12 de noviembre de 2011, sigue siendo válida para locales comerciales, oficinas y otros usos. (pp. 168-169)

El 12 de noviembre de 2011, se publicó la nueva "Ley de Regulación y Control de Arrendamientos" (LAV) en el Boletín Oficial Especial N° 6.053. La ley solo se aplica a los edificios residenciales, pero se aplica a todos los edificios residenciales,

desde los de lujo hasta los compartidos y los estudiantes Dormitorio. Hemos cambiado de un solo texto legal (es decir, la Ley de arrendamiento de bienes raíces (LAI)) para administrar todo tipo de arrendamientos urbanos y suburbanos para diversos fines, a tres textos legales y un texto reglamentario: una ley y sus reglamentos de vivienda Además de la "Ley de Prohibición de Desalojos y Vivienda y Vivienda Arbitraria", otros usos inmobiliarios. (p. 169)

Por primera vez en la historia de alquiler de Venezuela, la "Ley de Alquiler de Casas" estipula que los propietarios e inquilinos deben registrarse en la Agencia Nacional de Supervisión de Alquiler de Viviendas (SUNAVI), este registro es permanente y debe actualizarse continuamente. Para los propietarios y arrendadores, el registro es una obligación legal y no conlleva ninguna multa. A diferencia de los inquilinos, los inquilinos tienen derecho a hacerlo sin penalización alguna. (p. 171)

Por otro lado, en la nueva "Ley de Arrendamiento de Vivienda", ya sea a plazo fijo o indefinido, todos los contratos son iguales, porque no es el tipo ni la época del contrato lo que determina la posibilidad del arrendador de obtener una vacante, sino que el arrendatario tiene otra. Una residencia o residencia que puede vivir con miembros de la familia. Sin embargo, señaló que el plazo mínimo del contrato debe ser de un año, y se estableció un trámite largo y complicado para concretar la casa desocupada. La nueva ley elimina los motivos de desalojo, demolición y reconstrucción general. También elimina los daños mayores causados por los inquilinos detrás de los inquilinos, subarrendamientos y transferencias. (Páginas 174-175)

Lo indispensable es señalar que el A partir de ahora, denominaremos "Ley contra el desalojo y el desempleo arbitrario domiciliario" como la "Ley contra el desalojo". Su finalidad no es solo proteger a los inquilinos de posibles vacaciones, sino también proteger a los prestatarios, usuarios y ocupaciones. El comprador es propietario de una casa nueva o del mercado secundario con un préstamo con garantía hipotecaria para pagar el saldo del precio de compra, y un banco o entidad financiera puede solicitar la ejecución hipotecaria de la garantía por falta de pago de las cuotas. Esto debe manejarse correctamente antes de explicar programa. (pp. 189-190)

Agrega el mismo autor sobre los sujetos protegidos por la Ley contra el Desalojo (Lovera, 2014, p. 190):

- Arrendatarios y subarrendatarios
- Comodatarios (quienes ocupan y pagan solamente los servicios)
- Usufructuarios (quienes ocupan no pagan alquiler y deben obtener algún beneficio)
- Adquirentes deudores hipotecarios (compradores) de viviendas nuevas o usadas UÊ Ocupantes (invasores o quienes ocupan por un traspaso)
- Todos los ocupantes de viviendas.

Luego de que Venezuela propuso las cláusulas más relevantes en la nueva "Ley de Arrendamiento de Vivienda", podemos verificar que no se respetan los derechos de propiedad definidos en nuestro Código Civil o la Constitución vigente, pues es fácil verificar que el dueño de la casa alquilada no podrá cobrar lo que cree Los alquileres adecuados o los alquileres en el mercado inmobiliario en ese momento no pueden salvar su propiedad de la ocupación del inquilino cuando expira el contrato. Tampoco puede venderlo a los inquilinos a un precio o precio de mercado que considere conveniente, lo que tiene como consecuencia obvia que el arrendamiento de casas en Venezuela hoy es en realidad la confiscación de la propiedad, no la confiscación de la propiedad. En manos del estado, pero dependiendo de los privilegios del inquilino, puede causar daños a la propiedad en algunos casos. (pp. 194-195).

El artículo 782 de la actual "Ley Civil" contempla la prohibición de los derechos constitucionales en la Ley Civil venezolana, que estipula que, si se altera la versatilidad de los muebles, se puede exigir que se almacenen en la propiedad antes mencionada dentro de un año después de la perturbación. El poseedor que posee una situación peligrosa puede intentar tomar tales acciones en nombre y en beneficio del poseedor, y puede optar por interferir con ella. En el caso de posesión por un período de tiempo relativamente corto, el poseedor no tomará tales acciones contra el no propietario o cualquier persona dentro de un período de tiempo relativamente corto ". (p. 96)

Por su parte **González (2016)** señala que: En los diferentes períodos analizados, la recurrencia de la escasez de viviendas y los problemas de calidad del hábitat, así como las comparaciones con otros países desde una perspectiva holística, permiten estudiar este fenómeno bajo el supuesto de que Venezuela es la causa de tales problemas. Se compararon diferentes teorías de política estatal y pública para verificar cuál de ellas puede explicar mejor el comportamiento nacional de Venezuela y su política pública de vivienda. (pp. 17-18)

Analizando la contextualización de esta ley:

Si bien existe una gran demanda de vivienda en los países petroleros, esta caracterización dentro de los países petroleros ha llevado a la pobreza de la población, debido a la ausencia de una demanda demográfica efectiva de vivienda. La gran mayoría de los pobres mismos no pueden exigir una buena vivienda, lo que genera un círculo vicioso, lo que significa que el nivel de educación es bajo y, por lo tanto, el entorno de vida y la calidad de vida también son deficientes, agravando esta situación. (p. 18)

De acuerdo con las disposiciones del Código Civil, se puede concluir que el único activo legal de la acción judicial es el propietario legal, y los intereses e intereses del propietario legal están en riesgo. Como todos sabemos, la condición de cambio de coche de propiedad se deriva de la relación jurídica, por lo que sería absurdo imponer la prohibición anterior a los poseedores ilegales, porque estos últimos sólo pueden prohibir la protección de los derechos constitucionales en los procedimientos legales. En nombre y beneficio del propietario legal; así, repito, es absolutamente absurdo que el propietario peligroso imponga una orden judicial contra el mismo propietario legal que será la otra parte de la relación contractual a los efectos del nombre y los intereses del propietario legal. (p. 97)

Hasta ahora, lo que se ha dicho de manera especial se refiere al propósito teórico de la prohibición. Sin embargo, como dijo el Dr. Tovar Lange, el enfisema se considera un activo legal contra la prohibición de litigio del otorgante, y el uso puede iniciar un litigio de prohibición para proteger al propietario de la disputa, y el propietario interferirá Propiedad ejercida. Vemos claramente que se trata de la protección cruzada del derecho real. La última doctrina italiana lo confirma. (p. 97)

El artículo 783 del Código Civil venezolano estipula la prohibición de la privación de la siguiente manera: “Quien se encuentre privado de propiedad, cualquiera que sea, podrá presentar una petición al autor dentro del año de privación, aunque sea el propietario. Devuélvalo “. De este artículo se puede inferir claramente que cualquier propietario (independientemente de las calificaciones de posesión) puede promover la prohibición de la privación de la propiedad; es decir, el propietario legal y el propietario simple o poseedor pueden ser considerados legales en la prohibición correspondiente. Aparecen activos. (p. 103)

Cualquiera de las dos partes obligadas por la relación contractual, es decir, la parte que es titular legal, y el mediador de posesión, es decir, el poseedor que se encuentra en riesgo, puede intentar hacer cumplir la prohibición de privación de propiedad frente a cualquier tercero privado. De hecho, un tercero puede impedir la ejecución normal del contrato mediante la privación, es decir, mediante la privación para evitar, por ejemplo, que el presunto arrendador pueda asegurar que el inquilino utiliza y disfruta del inmueble arrendado. En este caso, el propietario legal, el arrendador, puede intentar hacer cumplir la orden de privación para facilitar la ejecución de este contrato. Naturalmente, aquí también se incluye la medida cautelar de privación como medio de cumplimiento del contrato, desde este punto de vista la llamada privación está más allá del contrato, es decir, no está dentro de la relación contractual. De hecho, de un tercero que no tiene contacto con las partes de la relación contractual, este hecho debe ser objetivamente considerado no contractual. (pp. 103-104)

Aquí debemos examinar el punto dependiendo de que el hecho sea considerado como fuera de la relación contractual, o que el hecho llamado del despojo esté considerado expresamente en la relación contractual. Cuando el despojo está fuera de la relación contractual, o sea cuando no ha sido expresamente considerado en una cláusula del contrato celebrado, siempre se puede intentar el interdicto de despojo entre las partes de la relación contractual para que el contrato se lleve a cabo de una manera definitiva. (p. 104)

Por su parte **Alayón y De Viana (2012)** señala: Al respecto, la Asociación Venezolana de Ejecutivos estableció que, en Venezuela, un total de 7.56 millones de

personas adolecen de vivienda, equivalente a un déficit cercano a 2 millones de unidades habitacionales; a ello se agregan 118 mil nuevas viviendas requeridas anualmente de acuerdo al crecimiento poblacional. (p. 341)

Tenemos a **González (2016)** Que indica: Satisfacer estas necesidades habitacionales y proponer posibles alternativas a la reforma de la organización estratégica nacional de Venezuela nos llevó a analizar las bases ideológicas de la reforma nacional o transformación integral de Venezuela, las acciones del gobierno en este tema habitacional y el desarrollo de métodos organizativos en el sistema de organización política existente. En la experiencia mundial, puede considerar su uso. Por tanto, la exposición en el ámbito del Capítulo 6 es una especie de reflexión proposicional, utilizar conceptos derivados de la investigación de numerosos trabajos puede aclarar algunas reflexiones sobre la organización nacional y los factores clave de la producción de vivienda y hábitat. Para desarrollo. Demos algunos ejemplos: gobernanza (**Alcántara, 1994**).

Los problemas de vivienda y entorno de vida de Venezuela son el resultado del modelo nacional existente, por lo que aproximadamente la mitad de la población del país no tiene viviendas y condiciones de vida aceptables, de las cuales casi tres millones de casas son nuevas y serán reconstruidas (en cada caso El siguiente (cerca de 1,5 millones necesarios) representa una enorme demanda de reconstrucción urbana, que debe ser atendida bajo el nuevo paradigma del país por determinar. (p. 19).

c. Argentina.

Por su parte **Herrera & Caramelo (2015)** dice que: La Constitución Nacional establece los poderes del Congreso y al mismo tiempo, junto con las provincias, ejerce el derecho a reconocer la existencia étnica y cultural de los pueblos indígenas de Argentina; garantiza el respeto a sus identidades y el derecho a recibir educación bilingüe e intercultural; reconoce la personalidad jurídica de sus comunidades y La propiedad comunitaria y la propiedad de la tierra que ocupan tradicionalmente y regular la provisión de otros materiales adecuados para el desarrollo humano. También estipula que estas tierras no son transferibles, transferibles o sujetas a gravámenes o embargos, y asegura que los pueblos indígenas participen en el manejo de sus recursos naturales y otros intereses que les afecten. (art. 75, inc. 17 CN) (p. 47).

Art. 18 La CC y C declaró bajo el título "Derechos de las comunidades indígenas": "Las comunidades indígenas reconocidas tienen derecho a la propiedad comunitaria y la propiedad de sus tierras ocupadas tradicionalmente y otras tierras apropiadas y adecuadas establecidas por los pueblos indígenas. La ley, de conformidad con las disposiciones de las. 75 empresa CN "17. La CCyC utiliza la misma fórmula que el segundo párrafo del Art, introduciendo la referencia a los pueblos indígenas "propiedad y propiedad de tierras tradicionalmente ocupadas por la comunidad". 75, inc. 17, Alterini, Corna y Vázquez señalaron que el carácter comunitario de la propiedad se explica por el hecho de que la Constitución protege no a los indígenas como individuos aislados, sino a los indígenas de Argentina que son sujetos colectivos a través de sus comunidades. . El profesor Haydn siempre ha sido el encargado de señalar que la propiedad comunitaria es una forma de propiedad colectiva, muchas personas se juntan para formar un grupo social autónomo, que muchas veces es una actividad laboral. Organícese sabiamente y apunte a realizar el beneficio de la comunidad. De esta manera, se forma una conexión inderogable entre la propiedad comunitaria y el trabajo. En este sentido, para ella la propiedad comunitaria es una propiedad que sirve a una comunidad real y viva, requiere funciones jerárquicas y profesionales, sentido de unidad y autoconciencia. Por lo tanto, une a los miembros no solo para asegurar su satisfacción material, sino también para realizar los intereses comunes como un medio para desarrollar su personalidad e integrarlos en la escala y la libertad humanas. A su vez, la propiedad colectiva se ejerce mediante la posesión. Aunque la "comunidad indígena" es dueña de los derechos de propiedad de la comunidad, ejerce sus derechos a través de todos sus miembros, por lo que todos ejercen su poder de facto para representar la propiedad de la comunidad. Indígena. Lo que se puede asegurar es que su posesión efectiva de las cosas ordinarias es un hecho indivisible, que se proyecta inseparablemente sobre todo el objeto. (p. 361-362).

Los productos de dominio público están destinados a proporcionar servicios para la practicidad y comodidad de toda la sociedad y no están incluidos en el comercio privado. Bielsa señaló que el destino final de las cosas públicas les impide poseer o poseer individuos o individuos específicos. Coincidimos en parte con el punto de vista de Bielsa porque las personas tienen una propiedad especial sobre estas cosas y las devolveremos cuando nos enfrentemos a "situaciones sin restricciones".

Esto se debe al hecho de que dichos bienes no pueden ser confiscados debido a su inalienabilidad. Según el autor, debido a su especial destino, la base legal de esta prohibición proviene del carácter "supercomercial" de estas personas. En diez palabras, el destino del bien estará bloqueado, y este será el primer paso para alienarlo. Si bien la prohibición de operar como medida de seguridad no significa alienación, sí significa en última instancia alienación. A su vez, la inalienabilidad plantea dos supuestos controvertidos, a saber: si los activos de propiedad estatal pueden reclamarse y expropiarse. Respecto al primero, se dice que esto no se puede hacer, porque luego de ingresar al dominio público, es suficiente encontrar un título legal en la respuesta judicial. —postura sostenida por Bielsa—. Marienhoff insiste en que, salvo que exista un defecto en su inclusión en el dominio público, la reclamación es en principio inadmisibles. En cuanto a la expropiación, Bielsa y otros no reconocen esta posibilidad, porque estos bienes ya están destinados al uso público. Por otro lado, otros como Marienhof creen que la expropiación es factible porque puede responder "diferente a lo que actualmente está afectado" al uso público. Por otro lado, escritores como Diez, Bielsa y Marienhoff. Enfatizaron que la inalienabilidad de dichos productos básicos no es absoluta, porque pueden convertirse en objetos para fines especiales (mediante permisos o concesiones) y son compatibles con la naturaleza y el destino del uso público de los productos básicos. (pp. 389-390).

A su vez **Calamandrei (1973)** dice que: La posesión será legítima cuando sea el ejercicio de un derecho real constituido en conformidad a las disposiciones de este código". Esto lleva a suponer que se estaría en presencia de un derecho real no reconocido expresamente en el art. 2503, que los enumera taxativamente, lo que ha generado más de una polémica en todos los ámbitos del derecho. Esta polémica trajo consecuencias jurídicas de interpretación ya que existen distintos pensamientos acerca de la legitimidad de la posesión con boleto, y cuando se encuentra con un conflicto en el que hay una persona que está poseyendo con un boleto podrían aplicarse soluciones diversas. Por ejemplo cuando dos personas con distintos contratos privados han sido puestas en posesión de un mismo inmueble, o si existe la posibilidad de la usucapión breve. En general se pueden dar muchos casos donde hay un poseedor con boleto. Y esto ha sido el problema por el cual se ha encaminado a la realización de este trabajo, tratando de llegar a la solución más justa, de acuerdo a nuestras leyes, doctrina y jurisprudencia (pp. 5-6).

Existe posesión ilegítima "...Poseer bienes sin título, bienes sin título o bienes obtenidos mediante la adquisición inadecuada de derechos de propiedad, o bienes obtenidos de personas que no tienen derecho a poseer los bienes o que no son propietarios de los bienes". De las pautas normativas que terminan de transcribirse, interesa al tema objeto de estudio, la que declara la ilegitimidad de la posesión cuando fuere "por un modo insuficiente para adquirir derechos reales. (p. 6)

Cuando una persona posee o otros poseen algo que está bajo su poder, es dueño de una propiedad para que la propiedad pueda ejercer los derechos de propiedad. Se puede descifrar que este instituto está compuesto por dos elementos: el Corpus y el Animus Domini. Corpus es la posibilidad de disponer físicamente de la cosa en cualquier momento, independientemente del poder de disponer por actos jurídicos de ella, o sea, no requiere necesariamente que se esté permanentemente en contacto con ella. Y el Animus Domini alude a la intención de someterla (la cosa) al ejercicio de un derecho de propiedad, es decir, que implica no reconocer en otro un señorío superior del mismo nivel. Este último elemento es el que diferencia a la posesión de la tenencia, ya que cuando se reconoce en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa (p. 12).

d. Chile.

La propiedad se refiere a la posesión de algo, con la intención de ser propiedad del dueño o dueño, ya sea que el dueño o dueño sea dueño de la cosa a nombre de alguien o sea propiedad de otra persona que sea propietaria de la cosa y exista en su nombre. El propietario es un propietario conocido y otra persona no tiene ninguna razón para hacerlo. Una cosa puede ser propiedad de varios títulos y la propiedad puede ser regular o irregular. A menudo posee propiedades que se obtienen solo por título y se obtienen de buena fe; Aunque la integridad no existe después de poseer una propiedad. Por lo tanto, una persona puede ser un propietario normal o un propietario malintencionado, y viceversa, un propietario sincero puede ser un propietario irregular. Si el título es la transferencia de propiedad, entonces la tradición también es necesaria, y lo que se obliga a entregar con conocimiento y paciencia exagerará la tradición. A menos que deba hacerse mediante registro de título. (**Barrientos, 2013**, pág. 12)

Por su parte Lehmann (2014) dice que: La distinguida Corte Suprema es vulnerable a las críticas porque oscurecen las operaciones de demarcación y contención, como señala nuestra doctrina, al igual que las operaciones de reclamo, también vienen de campo. Sin embargo, a través de un número sin precedentes en la historia de nuestro derecho, es decir, lo que nuestra jurisprudencia llama posesión sustantiva, las críticas específicas a las sentencias analizadas (de lo contrario siguiendo una línea jurídica unificada) suelen convertir en sinónimos pura posesión y posesión. (pp. 368)

Entonces, si la disputa entre las partes se refiere al dominio o propiedad de la propiedad adyacente que la otra parte realmente ocupará, y se determina la limitación del alcance de la responsabilidad por daños, será apropiado ejercitar el reclamo. Atributos. En este caso, la acción emprendida tuvo como objetivo privar al imputado como propietario y propietario de una parte del terreno. (p. 372).

Si la solicitud es devolver de manera indeterminada el terreno dentro de la propiedad a delimitar, la acción apropiada es la delimitación. Por otro lado, si el requisito es poseer un terreno específico propiedad de otra persona, y el terreno está dentro del alcance de la persona que solicita la expropiación, entonces este es un litigio de reclamos. (p. 372).

Indica **Barrientos (2013)** que: La ocupación, incorporación y prescripción son la composición del campo. La transferencia de dominio se refiere a la transferencia que se utiliza esencialmente para transferirlo, como ventas, intercambios y donaciones entre vidas. La sentencia de juicio dividido y el acto legal de división entran en esta categoría. El fallo del tribunal sobre los derechos en disputa no constituye un nuevo título para legalizar la propiedad. Una vez que la transacción se limita al reconocimiento o declaración de derechos preexistentes, estos no formarán una nueva propiedad; pero una vez que transfieran la propiedad del objeto indiscutido, constituyen un nuevo título:

- Falsificado, es decir, no otorgado efectivamente por el destinatario;
- Otorgado por alguien que no sea el apoderado o representante legal de otra persona;

- El que sufra invalidez, tal como no La enajenación autorizada por el representante legal o autorizada por orden judicial;
- La única persona que se presume es como heredero evidente que no es en realidad el heredero; la herencia cuya sucesión ha sido revocada por la Ley de Testamento posterior, etc. Sin embargo, según la Ley 19903 El supuesto sucesor de una orden judicial o resolución administrativa es el artículo 16, párrafo 2) Una vez que se otorga la propiedad válida, servirá como un título imparcial de D.O. El decreto o resolución de 10 de octubre de 2003; y el presunto legado para atender el correspondiente testamento legalmente ejecutado. (p. 15).

Por su parte **Alcalde (2017)** dice: Que la acción de dominio sea el medio natural de proteger judicialmente dicho derecho es una cuestión evidente (art. 577 del CC). El problema estriba en que el art. 889 del CC equipara esta acción con la reivindicación, de suerte que la protección directa de dicho derecho quedaría reducida o se lograría solo merced a ella. Siendo así, el dueño viene protegido solo cuando pretende la restitución material de una cosa que es detentada por otro que se conduce respecto de ella como si fuese dueño (art. 895 del CC). De suerte que, si el demandado no es poseedor, solo puede ser emplazado a través de otras acciones y no por aquella de dominio: podrá serlo como mero tenedor para que, como medida prejudicial, informe a nombre de quien detenta (art. 896 del CC) o, bien, porque poseyó y obtuvo un provecho con ello (art. 898 del CC), o porque de mala fe se da por tal con el fin de burlar al dueño (art. 897 del CC). En ninguno de estos tres casos, empero, hay propiamente acción reivindicatoria, pues se trata de supuestos que solo de manera indirecta se relacionan con su contenido: o una medida prejudicial dirigida contra un tercero calificado (arts. 896 del CC y 282 del CPC), o una acción de enriquecimiento indebido similar a aquella pretensión por el *commodum ex negotiatione* (art. 898 del CC) o, bien, una acción resarcitoria de carácter extracontractual fundada en el daño causado por aparentar una calidad que no se tiene (art. 897 del CC). (p. 296

La Ley Civil define al propietario con base en el presupuesto material y agrega el propietario y el espíritu del propietario (artículo 700). El presupuesto es un término, y la ley no lo prevé; por el contrario, se refiere a él solo para un supuesto específico llamado "propiedad pura" y lo describe como "algo que se ejerce sobre algo, no como

propietario sino como propietario En nombre de "(artículo 714 de la Constitución). Entonces, la diferencia entre estos dos conceptos radica en el elemento subjetivo: en el momento de la posesión, la posesión actual y material de un bien se ejerce como si una persona fuera su dueño, independientemente de que exista la propiedad, se expresa en posesión. Reconocer el dominio de los demás, independientemente de la naturaleza de la propiedad o la inestabilidad. (p. 314).

Pero cabe advertir que, de acuerdo con el art. 700 del CC, la posesión (“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”) puede ser dominical (“sea que el dueño”) o no dominical (“o el que se da por tal”), por una parte, y a nombre propio (“tenga la cosa por sí mismo”) o ajeno (“o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”), por otra. La razón de que esto sea así proviene del hecho de que el dominio no es un grado de detentación, sino una justificación de la titularidad con que ella se ejerce, porque el aprovechamiento material de la cosa es irrelevante para delimitar el modo en que esta viene atribuida al dueño y que depende de su concreta configuración normativa. Esto explica que la relación de propiedad sea de carácter jurídico y no físico, de suerte que no puede ser reconocida ni determinada por los sentidos, como la posesión, sino por la razón a partir de un juicio que pondera las reglas aplicables. Tal reconocimiento es de la cosa en cuanto debida a un sujeto, lo cual supone un reconocimiento formal de la facultad que tiene aquel para disponer de ciertos bienes con exclusión de otros (p. 314)

J El proceso sumarísimo

a. Concepto

En el proceso controvertido, el proceso “sumario” es un enfoque procesal, que se caracteriza por considerar el plazo más corto, las menores acciones procesales y la concentración de audiencias en una sola audiencia denominada “audiencia única”. Durante la audiencia, se emite el fallo y, a menos que existan circunstancias especiales, el juez guarda el fallo. En este caso, habrá algunas disputas en el proceso Sumarísimo, estas disputas no son complicadas y no hay protección jurisdiccional urgente, incluyendo disputas con el menor capital estimado.

b. Pretensiones que se tramitan en el proceso sumarísimo

Según el código procesal civil (Jurista Editores, 2017) en su artículo 546, se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

- Alimentos
- Separación convencional y divorcio ulterior
- Interdicción
- Desalojo
- Interdictos
- Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el juez considere atendible su empleo
- Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal
- Los demás que la ley señale

c. El desalojo de la posesión precaria en el proceso sumarísimo

El punto de partida de la acción del automóvil a la propiedad en el proceso de desalojo (a través del proceso sumario) es presentar una demanda (propietario, arrendador, gerente) (inquilino, subinquilino, el peligroso) contra cualquiera que solicite devolver la propiedad. Del mismo modo, es posible demandar la expulsión antes de que expire el plazo para restaurar la propiedad, pero si la propiedad está establecida, la liberación solo se puede realizar seis días después de la expiración del plazo. Luego, el reclamo debe notificarse en la dirección del domicilio del demandado y en la propiedad (si la hubiera) sujeta al reclamo.

Por otro lado, en este enfoque procesal resulta inadecuado modificar, ampliar requisitos, dotar de medios transitorios o relacionados con los nuevos hechos contenidos en la contestación del imputado. Bueno, una vez que se acepta la solicitud, el demandado se la pasará al demandado dentro de los cinco días. Posteriormente, el juez fijará una fecha para una audiencia única sobre salud, pruebas y sentencia, que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes al plazo para contestar. Sin embargo, durante un juicio en un solo tribunal, el juez determinará el punto de vista en disputa bajo la intervención de las partes y determinará el tema que se convertirá en prueba.

Finalmente, el juez toma una decisión al final de la audiencia, y solo bajo circunstancias especiales el juez mantendrá su decisión hasta no más de diez días después de la audiencia. Asimismo, a solicitud de las partes, el lanzamiento se ordenará 06 días después de la notificación del decreto acordando expresamente la sentencia o el decreto que ordene la ejecución de la orden (en su caso).

1.2.- Justificación de la investigación

1.2.1 Justificación:

El trabajo de investigación se justifica en la situación que el arrendador tiene un procedimiento específico para recuperar la propiedad objeto del arrendamiento, que no es suficiente para satisfacer de inmediato sus derechos. En el proceso de búsqueda de justicia a través del procedimiento, el demandante repetidamente ocasionará graves daños, pues durante todo el período del procedimiento dejará de disfrutar de la propiedad, y durante este período dejará de cobrar los ingresos que se puedan generar; y esto también es un hecho, en la mayoría de los casos, recibirá bienes.

Esta situación de riesgo legal perjudica indirectamente a quienes alquilan inmuebles (ya sea para vivienda, uso comercial, etc.), pues ante la desastrosa experiencia, el arrendador será más cauteloso y pondrá más o nuevas exigencias a sus futuros inquilinos. O una persona con una relación contractual vigente; o decide no volver a alquilar su propiedad. La posesión se considera un valor de activo de primer orden porque suele ser casi el único activo de muchos peruanos. Por lo tanto, existe una necesidad urgente de tomar medidas de respuesta legal coordinadas y, lo que es más importante, el colectivo social cree que esto es justo.

El reconocimiento final de la propiedad tiene otro objetivo claro: calmar las relaciones sociales distinguiendo entre hechos (propiedad) y derechos (propiedad); la separación de los dos no dará lugar a conflictos previsibles, que desafiarán la ley. Orden y supervivencia de la propia sociedad. Esta es la causa de confusión en la ley civil, si el arrendador continúa exigiendo el desalojo por ocupación inestable o el desalojo por vencimiento del contrato, surgirán problemas. Según la jurisprudencia

nacional en la materia, esta situación ha generado contradicciones en sus decisiones, pues han declarado diferentes estándares en determinadas sentencias a lo largo de los años.

a) Justificación Teórica:

Por el tipo de estudio esta investigación está orientada a la comprensión de la situación problemática que existe en la ley 30933 ley regula los procedimientos especiales de desalojo mediante intervención notarial al existir un vacío legal al no regular la oposición de los poseedores inmediatos o por medio de un tercero; por ello, se pretenderá con la presente investigación que se establezca el criterio en el caso de oposición por parte de los poseedores inmediatos o por los terceros ante la solicitud del arrendador ante el notario público y cuál es la intervención que cumple el juez en estos casos de oposición por parte de los poseedores inmediatos o terceros.

En ese sentido, la investigación buscará contribuir con la reflexión jurídica y los aportes a la ciencia del derecho en relación a la problemática que circunda en la praxis debido que al momento de presentar la notificación por parte del arrendador solo sería dirigida al arrendatario y la ley N° 30933 no establece la oposición de los poseedores inmediatos ante esa notificación.

b) Justificación Social:

La investigación es relevantemente social, porque busca equiparar la oposición de los poseedores inmediatos ante la oposición del arrendatario toda vez que la ley 30933 no regula y solo menciona la oposición del arrendatario dejando un vacío legal en donde se estaría vulnerando el derecho de defensa que podría ejercer los poseedores inmediatos ante cualquier notificación por parte del arrendador, esto puede traer como consecuencias una mala práctica por parte de los abogados o malos inquilinos al detectar que la ley de desalojo notarial no es precisa ante la oposición de los poseedores inmediatos o un tercero, esto puede traer consigo un problema social al no tener la claridad de la ley N° 30933.

c) Justificación Jurídica y Legal:

Dentro de la justificación legal tenemos lo siguiente:

- Constitución Política del Perú

- Reglamento de Grados y Títulos
Artículos: 16°, 17°, 18°, 19°, 20° y 21°
- Ley Universitaria N° 30220
- Decreto legislativo 1057

d) Justificación Práctica:

Esta investigación proporcionará un análisis legal del derecho civil peruano para revelar los fundamentos jurídicos y sociales para que no se deje de lado la oposición por parte de los poseedores inmediatos al igual que lo hace el arrendatario. Dejándole la posibilidad de hacer valer su derecho de defensa.

1.3. Formulación del Problema.

Esta investigación se basa en determinar si el artículo 594 del Código Procesal Civil es efectivo para la devolución inmediata de la propiedad arrendada aplicable a estos contratos de arrendamiento por futuras búsquedas de inquilinos dentro de los 15 días hábiles. Documento que contenga esta cláusula y legalizado por notario público o juez de paz.

Sin embargo, esto no sucede en la práctica, ya que la prueba especificada en el artículo 591 del Código Procesal Civil de las normas antes mencionadas, incluida la prueba documental, las declaraciones y pericia de las partes aunque no hayan probado la validez del contrato, pero en el caso de hacer uso de sus derechos contradictorios, también puede inferir excepciones y defensas previas, prueba de objeciones, a fin de dictar resoluciones que permitan a los jueces competentes tener Obligación de fijar fecha y hora para una única audiencia.

Además, al discutir el responsable del proceso y la aplicación de los principios procesales, el *Iura novit curia* establecido en el artículo VII del Código Adjetivo debe ser considerado dentro de los principios procesales y los principios de previsibilidad, economía procesal y coherencia. Finalmente, puedo pensar que el tema de esta investigación aún se encuentra latente, lo que se puede inferir de la lectura de la máxima orden administrativa sobre este asunto, pues si bien la sentencia tiene un año de sentencia, se han planteado dos interrogantes. Dos reclamos con el mismo propósito requieren el mismo reclamo. Por lo tanto, la carga procesal y la

contradicción en la oración demuestran la razón por la que vale la pena desarrollar este trabajo.

1.3.1. Problema principal.

¿Cómo viene regulando la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial frente a la oposición de los poseedores inmediatos?

1.3.2. Problemas específicos:

- ¿Cuáles son las deficiencias de la ley 30933 frente a los poseedores inmediatos?
- ¿Cuál será el fundamento constitucional de este tipo de deficiencias?
- ¿Cómo contribuirá la Ley 30933, en los procesos sobre Desalojo?
- ¿Por qué es necesario que se regule legalmente la intervención de un tercero en el desalojo notarial?

1.4. Conceptuación y Operacionalización de variables.

Respecto a las variables, Centty (2006, p. 64) cree que: “Las variables son características, atributos, que pueden distinguir un hecho o fenómeno de otro hecho o fenómeno (personas, objetos, población, generalmente objetos a estudiar o analizar) para que pueda ser analizado y cuantificado. Las variables son recursos metodológicos. Se utiliza para separar o aislar partes del conjunto y tener la comodidad de poder manejarlas e implementarlas correctamente”.

Según la calidad de la Asociación Estadounidense de Control de Calidad (A.S.Q.C.), una serie de características de productos, servicios o procesos le permiten satisfacer las necesidades de los usuarios o clientes (Universidad Nacional Abierta y a Distancia, s.f.). En términos judiciales, una sentencia significa que la prueba tiene un conjunto de características o indicadores establecidos en la fuente del desarrollo de su contenido. En el campo legal, la fuente de datos para el desarrollo del contenido de la oración son los datos normativos, los datos teóricos y los datos legales.

Respecto a los indicadores variables, Centty (2006, p. 66) señaló: Son las unidades empíricas básicas de análisis, porque se derivan de variables, lo que ayuda a probarlas empíricamente y luego como una reflexión teórica. Probarlo. Los indicadores facilitan la recolección de información, pero también muestran la objetividad y veracidad de la información obtenida, y de esta manera representan el vínculo principal entre hipótesis, variables y sus argumentos.

Por su parte Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez (2013) mencionaron: “Un indicador es una manifestación visible u observable del fenómeno” (pág. 162). En el trabajo actual, los indicadores son los aspectos identificables del contenido; especialmente los requisitos o condiciones estipulados por leyes y constituciones; aspectos que involucran fuentes normativas, teóricas y legales; superposición o semejanza. En la literatura existen indicadores de nivel más abstractos y complejos. Sin embargo, en el trabajo actual, la selección de indicadores se realiza considerando el nivel de pregrado de los estudiantes.

Variable dependiente	El Proceso de desalojo.
Variable independiente	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La Motivación insuficiente de desalojo por ocupante precario ➤ Teoría sobre motivación insuficiente

Variable independiente	La Motivación insuficiente del proceso de desalojo
Indicadores	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tipología de violación de principios jurídicos ➤ Nivel de percepción de violación de principio jurídico ➤ Numero de jurisprudencias vinculante de ocupante precario. ➤ Posesión Precaria ➤ Escaso desarrollo jurisprudencial sobre de desalojo y posesión precaria.

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis general.

Se incorporaría un artículo a la ley del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial (Ley 30933), debido a los malos inquilinos y sus abogados que abusan de cualquier deficiencia o defecto en las regulaciones para ir en contra de los derechos del propietario.

1.6. Objetivos.

1.6.1. Objetivo General.

Determinar la ineficacia de la ley que rige los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial que interfiere con la oposición directa de los propietarios.

1.6.2. Objetivos Específico

- Interpretar cuáles son las deficiencias jurídicas de la ley frente a los poseedores inmediatos en los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial.
- Proponer un cambio en los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial si un tercero se opone a la solicitud del arrendador en la etapa notarial según la ley.
- Analizar si es necesario que se regule los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial legalmente la intervención de un tercero en el desalojo notarial.

CAPITULO II

METODOLOGÍA

2.1. Tipo y diseño de Investigación

2.1.1. Tipo de Investigación:

Cabe recordar que, para investigar el comportamiento humano, existen muchos tipos de investigación, por ejemplo; exploratoria, descriptiva, relevante y explicativa. Esta investigación es descriptiva y tiene como objetivo analizar y describir teóricamente el procedimiento especial de desalojo mediante intervención notarial. frente a la oposición de los poseedores inmediatos. Es así, que se analizarán normas, doctrinas y jurisprudencias.

Como ciencia especial, un tipo de investigación dogmática jurídica, se evidencia que la presente investigación se refiere las teorías, doctrina, normas y jurisprudencias del procedimiento especial de expulsión con intervención notarial frente a la oposición de los poseedores inmediatos.

2.1.2. Diseño de Investigación:

Para Robles (2012), Corresponde a un estudio no experimental porque no hay control sobre las variables de este estudio, y no pueden ser manipuladas intencionalmente. La observación es natural. La investigación no experimental se subdividirá en diseño horizontal u horizontal y diseño vertical. (Página 34) Esta es una encuesta transversal no experimental porque recopila y describe datos e información para un período de tiempo que incluye 2019.

2.1.3. Métodos de Investigación:

Para considerar el método utilizado para esta investigación jurídica, es necesario comprender el enfoque metodológico a adoptar, ya que trata de esclarecer el funcionamiento sistemático del derecho:

Los métodos específicos utilizados en la encuesta serán:

Método Dogmático: Tiene como objetivo investigar teorías para realizar abstracciones (medios lógicos, inducción, deducción, análisis, síntesis, analogía, comparación), con el fin de mejorar el aporte de los abogados o todo lo que aparece

en el campo normativo, estudiar el sistema jurídico, construir la estructura correctamente Y haga recomendaciones de uso. Los derechos están constituidos por instituciones y estos derechos pueden explicarse mediante dogmas legales sin recurrir a consideraciones políticas, ideológicas o morales. Este método será utilizado en nuestra investigación, tratando de comprender el problema de investigación a partir de las teorías y métodos teóricos de los juristas.

Método Hermenéutico: En términos generales, este método intenta observar algo y encontrar su significado. Estrictamente hablando, siempre que cada parte de los datos o el todo esté abierto a diferentes interpretaciones. En este sentido, como objeto de nuestra investigación, es fácil verse afectado por diversas explicaciones, por lo que es necesario poder utilizar este método para teorizar nuestro trabajo.

Método Exegético: Su objeto de investigación son las normas jurídicas, y su finalidad es captarlas, comprenderlas y hacerlas llegar a un estado ideal; también tiene características puramente formales o conceptuales, en las que la ciencia jurídica se libera de los elementos desconocidos de otras disciplinas. Como se estudiará la normativa vigente en temas de investigación, este método se utilizará en nuestro trabajo.

Argumentación Jurídica: El debate jurídico es un proceso cognitivo especial (ya sea teórico o práctico), que se fundamenta en razones suficientes y se combina con el conocimiento adecuado del caso como objeto del debate, mediante un proceso coherente, coherente, detallado y teleológico. Basado en razonamiento legal. De acuerdo con las limitaciones de los principios relevantes y otras normas lógicas relevantes, las premisas legales se especifican a través de premisas relevantes para que puedan obtenerse en orden y correctamente. Conclusión: Según la situación, confirmar o rechazar los hechos contenidos en supuestos legales, o confirmar o rechazar la vigencia o nulidad o forma o vigencia real de una determinada norma jurídica, o confirmar o rechazar la pertinencia o impropiedad, o aplicabilidad o Inaplicabilidad o incompatibilidad de las normas legales a casos específicos (p. 28).

2.2. Universo, Población, Muestra.

2.2.1. Población:

A. Universo Físico

Estará compuesto por niveles global y nacional.

B. Universo Social

Bajo el procedimiento especial de expulsión, las doctrinas, doctrinas y precedentes del derecho civil se va aplicar un cuestionario y el notario público interferirá con la oposición de los propietarios directos

C. Universo temporal

El periodo de estudio corresponderá al año 2019.

2.2.2. Muestra

La muestra de este estudio nos permitirá describir y explicar los problemas que se produjeron en el proceso de desalojo, que en realidad no se concretó en la devolución del inmueble en el plazo señalado en el penúltimo párrafo del artículo 594 de la Ley del Código Procesal Civil, pues el demandado dispuso Evidencia, el proceso se retrasó hasta aproximadamente un año después de la finalización de la puesta en marcha, y el demandante causó graves pérdidas económicas y espirituales por no devolver el inmueble a tiempo.

De acuerdo con el artículo 591 de las normas antes mencionadas, la unidad de análisis, se compone de la norma del código procesal civil y la ley 30933.

- **Tipo: No Probabilística**
- **Técnica muestral: Intencional**
- **Marco muestral: Dogmática jurídica**
- **Unidad de análisis: Documentos (Doctrina, Norma y Jurisprudencias).**
 - Constitución Política del Perú
 - Código Procesal Civil
 - Ley N° 30933
 - CUARTO PLENO CASATORIO - CASACIÓN N° 2195-2011, UCAYALI

➡ **Tipo de muestra: Muestra no probabilística**, Dado que esta muestra no depende de la probabilidad, sino de las razones relacionadas con las características a estudiar, si no depende del proceso de toma de decisiones no se basa en fórmulas de probabilidad.

➡ **Procedimiento de Selección:** Es Dirigida ya que la muestra es en cuanto a el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial frente a la oposición de los poseedores inmediatos.

2.3. Técnicas e Instrumentos de investigación:

TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN	INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN	INFORMANTE O FUENTE QUE CORRESPONDE AL INSTRUMENTO DE CADA TÉCNICA
Análisis documental.	Fichas de resumen.	Fuente: Libros, tratados e internet.
Análisis documental.	Fichas Textuales.	Fuentes: Libros, tratados e internet.
Análisis documental.	Fichas bibliográficas.	Fuentes: Libros, tratados e internet.

2.4. Procesamiento y análisis de la información

2.4.1. Estrategias o procedimientos de recogida de información:

1. Con el fin de recolectar la información necesaria y suficiente para lograr el propósito de la investigación, se utilizará tecnología documental y los medios serán tablas de texto y tablas resumen.
2. Para sistematizar la información en un todo lógico coherente, es decir, mediante el diseño de una estructura lógica para integrar el modelo o teoría de la información, se utilizarán métodos de argumentación jurídica.

3. Para obtener información de esta investigación, se hará a través de un método cualitativo que permitirá la recolección de datos y posiciones legales o la evaluación de las cuestiones planteadas.

Por ello, esta investigación no perseguirá la generalización estadística, sino el significado reconocido en el derecho, la doctrina y la jurisprudencia.

2.5. Análisis e interpretación de la información:

Análisis de contenido

Los pasos que deben seguir son:

- a) Elegir el método de comunicación a estudiar;
- b) Seleccionar la categoría que se utilizará.
- c) Seleccionar la unidad de análisis
- d) Elegir el sistema de conteo o medición.

2.6. Criterios:

Los estándares a seguir en este proceso de investigación son los siguientes:

- Identificación del lugar donde se buscará la información.
- Identificación y registro de las fuentes de información.
- Recajo de información de la información en función a los objetivos de investigación empelando técnicas e instrumentos de investigación pertinentes.
- Sistematización de la información
- Análisis y evaluación de información.

CAPITULO III

RESULTADOS

3.1.Resultados Doctrinarios.

Como herramienta de recolección de documentos, utilicé el formulario de recolección de datos previamente elaborado con base en los datos de la encuesta de interés, y exploré el uso de los siguientes principios legales, que son básicamente el principio de la razón suficiente. Este es la expulsión del contenido y desarrollo en el momento de la publicación. Motivación, análisis lógico de los datos recopilados y comparación de resultados con hipótesis propuestas. Este artículo tiene como objetivo poner a prueba la hipótesis general, que establece que la violación del principio de razón suficiente agrega condiciones al desarrollo de una escasa jurisprudencia de propiedad inestable. Nuevamente, supuestos específicos.

En el campo de los derechos de propiedad se establecen reglas y principios en torno al concepto de propiedad o posesión. Esta es la base del sistema legal que regula la distribución, uso y circulación de las mercancías que constituyen la riqueza material. La propiedad es el atributo final confirmado por la normativa para el goce y goce de los bienes; al mismo tiempo, la propiedad es temporal o temporal, otorgando protección para el mismo fin, pero hasta que un tercero demuestre una mejor propiedad. El titular puede excluir el derecho a no ser privado de la mercancía. La jurisprudencia sabe que el conflicto entre un dueño que nunca ha tenido dueño y un dueño sin dueño se resuelve expulsando ocupaciones inestables. Debe recordarse que muchas demandas de desalojo de ocupantes turbulentos involucran el uso de bienes raíces de vivienda. Por tanto, el problema social de la posesión no se reducirá a la mejor o peor redacción de las disposiciones del Derecho Civil, ni se reducirá a la denominada interpretación dogmática teórica. Sin duda, la situación del concepto de "pre-riesgo" y su incierto esquema constituyen un grave atentado a la seguridad jurídica y, por tanto, también constituye un defecto judicial que el sistema debe subsanar y resolver. De hecho, la situación anterior es obviamente desesperada, porque la mayoría de nosotros no sabemos qué es la "tripulación peligrosa", o la vamos a confundir con aspectos ilegales, pero con el IV Pleno Casatorio Civil se da la con seguridad jurídica, finalmente se establece el concepto de ocupante en riesgo. Qué supuestos no pretenden ser una especie de Claus digital y el acusado no puede

ganar porque son meras acusaciones o acciones maliciosas. En principio, es factible para ellos, pero para beneficio del propietario y del propietario, la historia que les beneficia ha cambiado.

Esta situación en particular conduce a la inseguridad jurídica de nuestra sociedad. En este caso, personas inmorales abusan de esta situación. Estas personas disfrutan del dolor de poseer grandes cantidades de propiedad sin razón alguna. Esta es una realidad dolorosa que lleva a Preocupantes problemas sociales y su consecuente impacto económico. Ha provocado una serie de conflictos, en materia de jurisdicción civil, su necesaria solución final ha provocado grandes pérdidas a nuestra sociedad y al propio país, Debido a que deben destinar gran parte del presupuesto y prestar atención a la resolución oportuna de los conflictos anteriores, debido al precedente jurisdiccional, se puede afirmar que el tema de estudio: la tripulación inestable de la sede nacional da cuenta de una gran proporción del conflicto. Se manejan en la jurisdicción. Como resultado, se ha enriquecido aún más la actividad procesal de los jueces. Esta situación se ha incrementado porque las inseguridades que se han hecho con anticipación han provocado inseguridad y la falta de previsibilidad de las decisiones judiciales. Estas sentencias constituyen debilidades y algunas de ellas Los delincuentes aprovechan esta ventaja y fingen exhibirse sin ningún apoyo legal durante mucho tiempo sin la correspondiente propiedad. Esta situación se vuelve más complicada cuando se advierte que el altísimo nivel promedio de procedimientos de litigio en litigio se vuelve inadmisibles. Impulsado por la sostenibilidad, en el caso de expulsión de ocupaciones peligrosas, el demandado ha presentado una disputa. Cualquier aspecto relacionado con la propiedad o la propiedad es suficiente. Ninguna de las circunstancias alegadas puede dar lugar a controversias y puede resolverse en el proceso de desalojo sumario, por lo que el dictamen de la jurisdicción considera que esta es una razón suficiente para continuar desestimando el reclamo, lo cual fue considerado previamente. En este caso, se cree que debido a la gran cantidad de documentos aportados, este es un tema espinoso y debe ser discutido en procedimientos superiores con anticipación, lo que por supuesto da lugar al derecho de tutela judicial. Considerando que la sentencia que declara inadmisibles la denuncia es válida, a menos que se resuelva el conflicto, es difícil pensar que se esté tratando de proteger los derechos sustantivos afectados. Teniendo en cuenta esta idea, es necesario discutir con anticipación la defensa propuesta por el imputado en un proceso superior, y él pretende utilizarla como defensa. La inestabilidad jurídica de los sujetos

de investigación lleva a una urgente necesidad de resolver estos conflictos de manera predecible, veraz y oportuna. Por tanto, es muy conveniente dar una interpretación completa del artículo 911 del Código Civil, para que se pueda establecer el concepto de peligrosa imagen jurídica del automóvil de forma clara y unificada a través de este alto tribunal. Dar prioridad a la efectividad de la tutela judicial. Explica en un marco conceptual De manera general y fundamental, cuando el artículo mencionado en el análisis menciona la titularidad insuficiente o vencida, no se refiere a los documentos específicamente referidos a la titularidad, sino a los actos o circunstancias jurídicas que exponen. Tanto el demandante como el demandado son los mismos, Puede probar sus hechos o hechos a través de cualquier prueba reconocida por nuestra orden procesal; es comprensible que el derecho a disputar no sea propiedad sino propiedad. A nivel de comparativismo, considerando las dos posiciones que debemos entender como dos en riesgo, cualquier posición debe tomarse en la sede nacional de acuerdo con el texto normativo estipulado en el artículo 911 del Código Civil. , Que define claramente los siguientes conceptos: "La propiedad inestable se refiere a la propiedad ejercida sin ninguna propiedad o propiedad vencida". Para el término legal "importante y peligroso": "un artículo sin título retenido debido a la tolerancia o negligencia del propietario", creo La precisión de los conceptos del Real Diccionario Español es muy importante. Entonces, se puede determinar que la persona peligrosa será poseída sin ningún título, por favor refiérase a él, sin tener que existir y reconocer ningún acto o hecho fáctico que acredite el derecho a poseer el derecho de propiedad, donde luego También se incluyen los sirvientes de la propiedad. El propietario le confía los bienes, esto se debe a que la conducta libre exclusiva es gratuita, y si no cumple con el requisito del propietario de devolver la propiedad, se convertirá en pre-riesgo, es decir, en este caso, no se requiere necesariamente la existencia de una conducta legal. La legalización de la posesión de la propiedad por parte del demandado no descarta la transferencia del uso de la propiedad sin compensación sin compensación.

Actualmente, la situación es distinta, con la emisión de la IV Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-2011-UCAYALI, se ha establecido como Doctrina Jurisprudencial Vinculante lo siguiente:

1. Al referirse a la falta de titularidad o caducidad, no se refiere únicamente a documentos de derechos de propiedad, sino que se refiere a cualquier acto

legal que autorice al demandado a ejercer la titularidad, porque el derecho a disputar no es la propiedad sino la titularidad.

2. Interpretar el artículo 585 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En cierto sentido, la “devolución” de bienes debe entenderse como la entrega de bienes amparados por el artículo 911 del Código Civil para asegurar que el imputado tenga plenamente los siguientes derechos Disfrútalo, lo tengas o no.
3. De acuerdo con el artículo 586 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el sujeto que se determine que tiene la iniciativa para actuar legalmente puede ser no solo el propietario, sino también el administrador y todo aquel que crea que tiene derecho a devolver la propiedad. Por otro lado, en lo que respecta a la legalidad de las acciones pasivas, esta situación debe incluir a todo aquél que posea un inmueble sin acreditar que tiene derecho a seguir siendo dueño del inmueble, porque nunca ha sido dueño del inmueble o a fenecido.

CAPITULO IV

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN

4.1. Análisis y discusión

En cuanto a esta investigación, para obtener los datos requeridos, en primer lugar se ha realizado una recopilación de información de fuentes documentales y se han revisado básicamente los expedientes judiciales en materia de deportación. Por ello, señalamos que es necesario señalar que la tecnología de recolección de datos debe seleccionarse de acuerdo con el problema y la muestra o población a estudiar y medir. Por tanto, se puede considerar que las cuestiones planteadas en este artículo están relacionadas con el proceso de deportación. Además, cómo afecta la falta del principio de falta de razón en la sentencia, y el desarrollo de su escasa jurisprudencia en materia de robo de propiedad. La herramienta elegida para la recolección de datos es una herramienta adaptada al tema de investigación por tratarse de un fenómeno legal, que se debe al carácter nacional o público de la fuente de información en estudio, lo que nos permitirá establecer relaciones efectivas entre hipótesis. . Proponer y obtener resultados.

La propuesta legislativa tiene como objetivo brindar un marco legal adecuado en nuestro país para este propósito y tendrá un impacto positivo en la legislación nacional, ya que agilizará la devolución de la propiedad a quienes realmente tienen derecho a la propiedad. Lo que se busca es desarrollar un estándar legal que tenga cierto grado de previsibilidad para los problemas ocasionados por el incumplimiento de los contratos de arrendamiento. Finalmente, pretendemos destacar los problemas en el proceso de arrendamiento y desalojo en este proyecto. También se pretende hacer de la propuesta uno de los pilares del establecimiento de un sistema único que regule el proceso de desalojo en el Perú y adopte reglas uniformes para hacer valer los derechos de los propietarios que muchas veces se ven comprometidos; todo ello con el objetivo de brindar certeza jurídica y suscribir contratos de arrendamiento. Garantía, garantía de transacción y reducción del poder judicial

La actividad notarial peruana ha experimentado modificaciones en los últimos años tanto con las enmiendas introducidas mediante las reformas a los diferentes cuerpos legales que la regulan, y los nuevos sistemas que ha implantado el Consejo de la Judicatura a través de la Dirección Nacional de Gestión Notarial, como son el Sistema Informático Notarial, las Resoluciones del Pleno de la Judicatura y los

comunicados que constantemente son incorporados a la regulación del notariado peruano. Ante este ajuste de cambios constantes y ante la incertidumbre de ciertos actos que no se regulan del todo o que en la práctica la norma no siempre se ajusta a la realidad, se ve la necesidad de realizar este trabajo de investigación referente al tema escogido como es la materia de inquilinato como nueva atribución notarial.

La legislación peruana comprende tres tipos de procesos de desalojo: 1º) el “desalojo ordinario”, regulado en los artículos 546 inciso 4, y 585 a 593 del Código Procesal Civil; 2º) el “desalojo express”, por la invocación de la previa estipulación de la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento y que se activa en base a la invocación de dos causales: 1º) el vencimiento del plazo de duración determinado del contrato; y, 2º) la falta de pago de la renta de 2 meses y 15 días, según el Código Procesal Civil y la Ley N° 30201; y, 3º) el “Proceso Único de Ejecución de Desalojo”, regulado en los artículos 14 y 15 del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y 13.5 del Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.

El 24 de abril de 2019, el Congreso de la República promulgó la Ley No. 30933, que regula los procedimientos especiales de desalojo mediante intervención notarial a fin de facilitar la devolución por parte del arrendador de su propiedad o del alquiler si el inquilino se niega a entregar siempre al inquilino. Se ha violado el pago. Esta es la tercera vez en menos de cinco años que se implementa una regulación especial para proteger a los propietarios de los inquilinos que no han transferido la propiedad de la propiedad arrendada. Por tanto, cabe señalar que ninguna de las normas anteriores ha aliviado el doloroso proceso judicial de todos los propietarios que intentan expulsar a alguien de forma firme y resultante.

Creo que esta vez no es una excepción. No se han obtenido las simplificaciones necesarias para tomar decisiones rápidas y efectivas para proteger verdaderamente al arrendador y promover la inversión inmobiliaria. El propósito de esta regla es reducir el período para que los propietarios obtengan títulos administrativos especiales para continuar con los desalojos. Si bien esto es una mejora, está lejos de ser suficiente, porque la implementación de la búsqueda de la devolución de propiedad de la

propiedad arrendada es un aspecto que no puede ser resuelto por la especificación, y esta nueva regulación no puede lograr los remedios ágiles que busco.

Bueno, en este trabajo describiré brevemente los procedimientos especiales de deportación incluidos en la especificación, pero quiero comentarlos, los requisitos que deben cumplirse para utilizar el procedimiento de deportación, y los trámites notariales y judiciales para la devolución de bienes. Una vez más, explicaré los diversos aspectos del reglamento, creo que son errores en el reglamento, lagunas y por qué no la razón del éxito. También me permitiré esbozar algunas sugerencias breves creo que la normativa debe tener en cuenta los intereses del arrendador y promover la inversión inmobiliaria.

4.2. Sobre los aciertos, errores y vacíos de la Ley N° 30933.

Se puede ver que la regla de comentarios transfiere la autoridad para manejar disputas de desalojo al notario. Nuestros legisladores parecen creer que el único requisito para reducir la congestión en el poder judicial es un notario. Esta no es una función de notarización. Los notarios pueden probar sus acciones, verificar los hechos y tratar los asuntos sin conflicto. Evidentemente, otorgarles el derecho a participar en procedimientos contradictorios desnaturalizará sus funciones.

No cabe duda de que es necesario buscar otras medidas para solucionar de forma eficaz el problema de los inquilinos morosos. Lo que no se ha notado es que se pueden establecer nuevas agencias especializadas y están destinadas a resolver este tipo de conflictos, que no son infrecuentes en nuestra realidad. Encomendar esta función a un notario no es una solución real, y debido a sus obvias limitaciones, se puede mantener como un sistema definido en el tiempo.

Si se analiza la normativa, tenga en cuenta que el papel del notario es básicamente verificar si existen dos motivos controlados para la expulsión. El propio reglamento incluso limita la contradicción, porque el arrendador solo puede objetar después de probar que el contrato se ha extendido de acuerdo con los procedimientos prescritos, o cuando se presenta el certificado de depósito bancario del alquiler y/o si se comprueba que el arrendador tiene alguna objeción. formalidades. El notario verificará estos hechos y emitirá un certificado que acredite las razones del

incumplimiento. La propia norma ha señalado que el notario no resolverá ningún problema, pero determinará el motivo de la expulsión. Aquí acaba la participación del notario público, porque no tiene derecho a hacer nada más.

Por eso, el lanzamiento fue ordenado por un juez y por lo tanto al tener que pasar por una institución judicial, no puede reducir la carga procesal del juez ni la velocidad de los intentos. Utilice este nuevo método. Tenga en cuenta que si este conflicto se transfiere a alguien que pueda resolverlo en su totalidad (incluida la fase de inicio), esto no sucederá. Por lo tanto, creo que la capacidad de resolver el problema de los inquilinos atrasados debe trasladarse a una nueva institución pública coercitiva establecida por el país para este fin específico, que responderá a esta disputa con rapidez, previsibilidad y eficiencia.

Volviendo a la normativa, aunque se ha reducido mucho el tiempo que tienen los inquilinos para obtener los títulos administrativos para la activación, es necesario acudir a las autoridades judiciales. Con este fin, la especificación prevé un procedimiento bastante breve. Sin embargo, creo que todavía hay algunas lagunas que pueden obstaculizar la buena voluntad de los legisladores. En algunos casos, el plazo prescrito es un homenaje a las señas de identidad de nuestro sistema judicial existente. Yo explico que la norma dice que el notario a solicitud de los interesados, enviará el título de ejecución de la reubicación al abogado de paz. Dentro de los tres días hábiles siguientes a su recepción, el juez "verifica la solicitud y emite una decisión judicial en la sentencia. Solicitar una orden de liberación, y además, el juez enviará una carta formal a la agencia de la PNP para brindar asistencia para la deportación dentro del segundo (2) día posterior a la notificación y garantizar la forma y plazo especificados en su resolución judicial ". En ese momento, la gente podría pensar que el propietario devolvería su propiedad en cinco días hábiles. Así no. En el poder judicial, no se pueden resolver problemas en unos pocos días. La carga procesal que soportan los jueces y los procedimientos contenidos en nuestro sistema judicial son factores que no son considerados por las reglas de revisión.

De hecho, la solicitud se enviará a la sede de la parte en el tribunal desde ese día hasta que llegue a la oficina del juez, lo que puede demorar de 2 a 7 días, y luego el juez se encargará de su carga procesal: los casos vencidos tendrán prioridad para

usted. Sí, puede que solo sea una orden de emisión. Esto puede llevar quince días o incluso dos meses o más. Luego, la PNP notificará la solución para que pueda ayudar. Esta comunicación no es inmediata. También hay un atraso del jefe del departamento judicial que realiza esta comunicación, y puede tomar quince días o más enviar la orden a la PNP. Como sabe el juez, la fecha de inicio retrasada tendrá en cuenta los factores anteriores y tendrá en cuenta la agenda del tribunal. En concreto, el objetivo que persigue el arrendador desde el inicio del proceso de notarización no se concretará en cinco días, lo que parece estar estimado por la bien intencionada Ley No. 30933. Hablando objetivamente, la expulsión no ocurrirá dentro de uno o dos meses, puede ocurrir dentro de cuatro a seis meses después de pasar al poder judicial.

Si la especificación considera que las comunicaciones entre notarios y jueces y entre jueces y policía popular se realizan de forma electrónica, se reducirá el lenguaje descrito. Los beneficios que traerá esta disposición al proceso de puesta en marcha son obvios: (i) comunicación precisa y (ii) rapidez de ejecución. El uso de la tecnología no se puede comparar con nuestra realidad, así que si buscas agilidad en los programas.

Ahora bien, estos términos se han explicado en una situación ideal, es decir, el inquilino está en total desacuerdo con el inicio de la suscripción y no participa en absoluto en el proceso. Por el contrario, ¿qué pasa si el inquilino presenta un documento escrito que certifica que el procedimiento de notarización es inválido tan pronto como el documento ingresa al tribunal? O, si por alguna razón, el ocupante de la propiedad presentó una cuenta escrita de su propiedad. ¿Debería el juez explicar las obras antes mencionadas antes de emitir una orden de ejecución? ¿Debería enviar esta carta a la otra parte para que se pronuncie al respecto?

La Ley No. 30933 no lo prevé. Para que esta regla sea coherente en sus estatutos, debe estipular que no debe aceptarse ningún recurso de ninguna naturaleza, excepto las apelaciones controladas contra las órdenes de deportación. De esta manera, cualquier documento presentado debe ser rechazado o considerado no presentado, y debe emitirse una orden de expulsión sin más procesamiento. La norma no dice expresamente porque solo se refiere a los recursos contra las decisiones de desalojo. Sin embargo, no tomó en cuenta que la otra parte podría frustrar la conferencia de prensa al brindar informes justificados o irrazonables, y el juez necesita

aclaraciones normativas para llegar a un arreglo sin ser tímido y no lesionar el derecho al debido proceso. Obviamente, así como ha sido supervisado, este proceso judicial no permite conflictos antes de que se inicie, por lo que, si buscamos una supervisión eficaz, no podemos salir de esta brecha regulatoria que no aprueba en absoluto el sistema.

Sin embargo, al ejecutar inmediatamente la expulsión, el efecto del desafío es claramente el éxito de las pautas. Tradicionalmente en materia judicial, especialmente en el tema de la reubicación, se entiende que a menos que se emita una sentencia firme, el inquilino no puede ser activado. La regla de comentarios cambió este punto de vista y decidió aprobar al propietario y transferir la propiedad de la propiedad, incluso si la decisión anterior fue disputada. La regla advierte que en los casos en que existan motivos específicos para este desalojo, la discusión es muy simple y fácil de verificar, por lo que puede acelerar la ejecución. Cabe señalar que la decisión legislativa de proteger al arrendador no significa que el inquilino se encuentre en una posición indefensa, porque tiene derecho a ejercer su derecho de defensa y cuestionar la decisión de puesta en marcha.

En cuanto a las apelaciones contra las resoluciones emitidas por la orden, la especificación no especifica las impugnaciones en las que pueden basarse dichas impugnaciones. Este es otro vacío regulatorio que puede dificultar los procedimientos quirúrgicos. En vista de su reglamento, creo que solo se puede apelar si se invocan los defectos causados por el proceso de notarización. En esta etapa del proceso, no se le debe permitir proporcionar nueva evidencia o revisar las razones de desalojo. No debe olvidarse que el poder judicial seguirá el procedimiento de iniciación. Como etapa de implementación, las discusiones deben limitarse estrictamente. Mi intención no es impugnar el derecho de defensa del inquilino por violar el título de funcionario administrativo especial; sin embargo, debe realizarse en otro proceso judicial y no en otro proceso judicial, porque de acuerdo a la naturaleza del proceso, no debe permitirse de esta manera.

Por otro lado, las normas exigen una “personalización clara” de la propiedad en el contrato de arrendamiento y “especifican claramente su ubicación”. ¿Qué se puede entender por propiedad personal? Este es un término confuso que puede dar lugar a múltiples explicaciones. Comprensiblemente, la personalización se refiere a la

independencia, que está relacionada con el registro de la propiedad. Del mismo modo, cuando un producto tiene un número de serie que identifica al producto, el producto también debe entenderse como personalizado. No creo que el propósito de este reglamento sea hacerlo aplicable a los contratos de arrendamiento de propiedad registrada, ni creo que la identificación de la propiedad requiera ningún trámite. Por el contrario, parece que la norma está destinada a referirse únicamente a la identificación de activos y sin duda al objeto arrendado. Tanto que pidió dejar constancia de sus referencias. Esta veracidad es importante porque los inquilinos muchas veces practican su propia defensa de manera reiterada, es decir, alegando que no han determinado el objeto de la propiedad a devolver, lo que dificulta el proceso. Esto incluso puede ingresar la información de referencia terrestre para la ubicación correcta.

Los problemas surgen cuando la identificación de la propiedad no es un asunto sencillo. Ocurre en las siguientes situaciones, por ejemplo, se ingresa una dirección en el título de la propiedad y en el municipio, la dirección tiene otra. Asimismo, el atributo en realidad no está numerado porque es parte de un atributo más grande que no está subdividido. En este caso, la referencia de ubicación del atributo es crucial. En este caso, incluso tiendo a sugerir que el plan para ocupar la ubicación de la propiedad sea parte del contrato de arrendamiento para que pueda lanzarse sin duda alguna. responde la pregunta, ¿vale la pena esperar? De acuerdo, no. Ante un problema de larga data, se brindó la solución habitual, porque, en definitiva, el Poder Judicial tiene la última palabra en la puesta en marcha de este proyecto, y es bien sabido que el plazo llegó demasiado tarde. No cabe duda de que la Ley 30933 acortó el plazo previsto para este conflicto. Los legisladores han advertido de la normativa anterior y de las falencias de nuestro sistema judicial, y es evidente que para determinadas situaciones se está intentando regular las deportaciones expresas. Sin embargo, no tuvieron éxito y cayeron en una posición equivocada, es decir, creen que solo el poder judicial puede realizar sus tareas, por lo que el uso de esta regla no puede lograr la simplificación esperada. Lo que ahora corresponde es que los notarios y los jueces, por supuesto, harán cumplir estrictamente la regla sin afectar los derechos del debido proceso, pero el propósito de la regla es claro: proteger al propietario y buscar la tutela pronta y adecuada.

4..3. Jurisprudencial.

Tenemos a **Morales (2013)** que indica que: El IV Pleno Civil de Casatorio (que se analizará en la siguiente parte) se pronunció sobre el significado del llamado "poseedor precario", más que esclarecerlo, pero al mismo tiempo suscitó confusión y desencanto. Primero que nada, porque su significado producirá muchos problemas prácticos creados por el hombre. La segunda razón es que la doctrina de la conducta jurídica y la doctrina jurídica empresarial en sentido estricto son nuevamente ignoradas por nuestra jurisprudencia nacional. (p. 14)

En nuestra doctrina y jurisprudencia, lo que finalmente ocurre es que existe una contradicción en la definición y concepto de cuerpo ocupante inestable, por lo que no hay uniformidad. En nuestro sistema legal, se ha formado el concepto de ocupante peligroso, deshaciéndose por completo del canon romano. Por lo tanto, como señala Arribas (2015), la agitación de Perú "no distingue entre usurpadores, tenedores con propiedad dañada o tenedores cuyo título ha expirado, todos los cuales son bienvenidos, porque puede haber un cuarto El Pleno de Casatorio Civil" (p. 166)

Wong, (2015) indica que: La situación de precariedad se basa en concesiones: el arrepentido admite que no hay acuerdo de voluntad para llegar a una obligación, sino solo un acto basado en la obligación moral religiosa de ayudar al cliente. (p. 99)

Chávez (2008) refiriéndose a este problema, señala lo siguiente: La consecuencia de este problema es que afecta los derechos de propiedad del arrendador, el derecho a la libre circulación de mercancías, y crea una carga procesal, que asfixia a los tribunales, especialmente la prueba más grave que beneficia a los inquilinos por violar el derecho a la vivienda. Obligación de devolver el inmueble arrendado después del vencimiento. (p. 36)

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

Dado que la constitución estipula que el Estado debe garantizar los derechos básicos, la cuestión de la jurisdicción ha tenido plena vigencia en la actualidad. Uno de los requisitos es la tutela judicial efectiva en el proceso de acceso a la justicia, que se diluye para conocer tales investigaciones como ante un juez competente es incierto. Casos de tipo objeto: expulsión. La investigación realizada fue uno de los primeros sistemas en tratar de mostrar que existe una necesidad urgente de reflexionar sobre el mecanismo de recuperación de la posesión de los bienes porque tiene un derecho básico detrás, como es la protección judicial efectiva.

Las leyes nacen para que se puedan aplicar, sin embargo, la forma como se puede aplicar esta siempre condicionada por muchos factores, las cuales pueden ser el factor de interpretación de los operadores de justicia ya que estamos en un estado diferentes formas de interpretación de cuáles son las deficiencias jurídicas de la ley frente a los poseedores inmediatos en los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial. La Ley N° 30933 tiene algunos vacíos y algunas de sus regulaciones resultan ambiguas. No consideramos necesaria la reglamentación de la ley, pues la materia tratada en la norma no requiere a nuestro juicio de mayor desarrollo. Creemos sin embargo que si es pertinente una ley aclaratoria que deslinde temas sensibles como la oposición al trámite notarial por parte de un tercero y el rol que juega el juez en este caso. Es necesario incorporar a la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial frente a la oposición de los poseedores inmediatos

Sin embargo, en general creemos que se trata de una norma positiva cuyo objetivo es claro para su debida aplicación no solo queda pendiente una norma aclaratoria por parte del poder legislativo, dependerá de los arrendadores hacer buenos contratos conforme a la ley, y también de los notarios y jueces, quienes cada uno dentro de su ámbito funcional deberán dar sentido a este nuevo esfuerzo del Estado por propiciar el arrendamiento con seguridad jurídica.

No se puede conseguir algo óptimo en el caso de que un tercero sea el oponente y muestre un contrato de subarrendamiento con firmas legalizadas, y, que dice la ley acerca de un tercero, para ser claros, no da un claro señalamiento, será entonces válido remitirnos también a la normativa general del notariado; ya que según la normativa de la Ley 26662, cuando hay oposición de terceros, se suspende el trámite notarial; entonces todos los problemas pierden importancia ante esta situación.

Puede pensarse que no es válido el hecho de que aparezca un tercero y considerar no válida su oposición, ya que al no haber suscrito un determinado contrato de arrendamiento y por ende una cláusula de allanamiento; pero que a mi parecer es quebrantar la norma; ya que significaría que el notario prosiga con el trámite del desalojo emitiendo el acta dando parte al juez, haciendo caso omiso al derecho de defensa y mientras no se declare inconstitucional la norma, podría llegarse hasta este punto.

No puede determinarse una salida idónea al problema de oposición por parte de un tercero; habría que considerar que sí, el rechazo al tercero es un acto jurisdiccional o no, ya que es sabido que si alguien se opone a un trámite notarial, este es remitido al juez competente; teniendo en cuenta que la Ley del desalojo notarial claramente dice que en los casos no previstos en la misma, se aplica supletoriamente la normativa general, pudiendo imponer el notario aquel criterio al juez; entonces quedará a criterio del juez que quiera realizar un lanzamiento contra quien no ha suscrito un determinado contrato.

Ante la situación descrita, es necesario estandarizar diversos estándares en materia de competencia y establecer un procedimiento judicial único que requiera la devolución de la posesión de los inmuebles, independientemente de su cantidad, existencia o inexistencia. Teniendo en cuenta la necesidad de brindar una protección jurídica adecuada en el ejercicio de la tutela judicial efectiva, todas ellas son obligatorias.

5.2. RECOMENDACIONES

PRIMERO: A los congresistas que, en el marco de un estado constitucional, Democracia y derecho social, se les recomienda que deben hacer una aclaratoria a la Ley N° 30933 ley de desalojo notarial, ya que presenta muchos vacíos en su legislación que traerán a futuro problemas y la mala práctica por parte de los abogados, toda vez que estos puedan usar estos vacíos para poder hacer la oposición por parte de un tercero.

SEGUNDO: A los jueces que no solo pueden ser una suerte de mesa de partes ya que estos tienen que resguardar los derechos de defensa en todo proceso que tenga entre manos, ya que habiendo falta de previsión normativa sobre este y otros puntos, se impondrá la aplicación supletoria de las reglas del Proceso Único de Ejecución.

TERCERO: La modificación del artículo 591 del Código Procesal Civil, que prevé: “Artículo 591.- Limitación de medios probatorios. Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia en su caso”, de la siguiente manera: Artículo 591.- Limitación de medios probatorios. Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo es admisible el documento.

CUARTO: Una salida es pensar en otros mecanismos; ya que el mal inquilino comete delito de usurpación en la modalidad de abuso de confianza, el inquilino moroso que no se va al haber vencido su contrato o no paga, atenta contra la posesión mediata del arrendador violando la confianza contractual depositada en él; para lo cual sería conseguir soluciones a través del ministerio público, sin intervención de un juez, el verdadero desalojo EXPRESS.

QUINTO: El sistema legal resulta un tanto deficiente; por lo que se necesitan reformas en las normas civiles y en las de procesos judiciales, entre otras, pero como un adecuado engranaje, ya que de nada serviría colocar “parches”, sino lograr cambios de paradigma.

CAPITULO VI

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguado, J. (2016). *Vicisitudes del proceso de desalojo. Cuando el arrendador debe demandar al arrendatario la entrega del bien*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Álamo, P. (2007). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Alayón, A., & De Viana, J. (2012). *Vivienda en Venezuela: Un problema con solución*. Caracas: Asociación .
- Alcalde, J. (2017). *Los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce*. *Revista Chilena de Derecho Privado* , 289-328.
- Arias, M. (1995). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima : Gaceta Jurídica Editores.
- Arribas, G. (2015). *Propiedad: Sendero hacia Macondo*. Lima: Palestra Editores.
- Avendaño, J. (1986). “*La posesión ilegítima o precaria*”. THEMIS.
- Barrientos, J. (2013). “*De la tradición y su definición en el Código Civil Chileno*”. Doctrina.
- Bautista, P. (2006). *Teoría General del Proceso Civil*. Lima: Ediciones Jurídicas.
- Berdejo, A., & Quintero, J. (2006). *Derechos del arrendatario de locales comerciales*. Barranquilla: Universidad Autonoma..
- Bravo, F. (2018). “*Diccionario de voces del norte de Chile: geografía-toponimia-etimologías-historia-arqueología-botánica-zoología-folclor-minería-tipología social-leyendas y el habla*”. Santiago de Chile: Universidad de Chile.

- Carrión, J. (2007) *Tratado de Derecho Procesal Civil*. Tomo II. (2da. Edición). Lima: GRILEY .
- Chanamé, R. (2009). *Comentarios a la Constitución (4ta. Edic.)* Lima: Editorial Jurista Editores.
- Chávez, J. (2008) *Tesis de Maestría. Universidad San Marcos*. Lima – Perú
- Cajusol, N. (2018). “*Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*”. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Calamandrei, P. (1973). “*Instituciones de Derecho Procesal Civil*”, traducción de Santiago Sentís Melendo (Vol. volumen I). Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. *Observaciones finales sobre el cuarto informe periódico de Chile, punto 7, 2015*. Disponible en <http://acnudh.org/24619/> [Fecha de consulta: 24 de junio de 2020].
- Cárdenas, C. (2015). *Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria*. *Vox Juris*.
- Carranza, C., & Ternera, F. (2010). *Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes*. *Estudio Socio-Jurídico*.
- Castaño, J. (2004). “*El contrato de arrendamiento de inmuebles y el nuevo proceso de restitución*”. Bogotá: EDITORIAL TEMIS S.A. .
- Diez, L., & Gullon, A. (1986). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Tecnos.
- Fernández, M., & Verona, A. (2015). *Guía de Investigación en Derecho*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

- Ferrer, E. (2015). *La prescripción adquisitiva de dominio y su perjuicio por gravámenes del propietario registral no poseedor (Tesis de título)*. Universidad Privada Antenor Orrego.
- Fuenteseca, C. (2002). *La posesión mediata e inmediata*. Madrid - España: Editorial Dykinson.
- Freyre, M. (2010). “*Tratado de los contratos típicos*”. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Gómez, C. (2008). *De los principales contratos civiles*. Bogotá: Temis.
- Gonzales, J. (2013). *Tratado de derechos reales*. Lima: Jurista Editores.
- González, L. (2016). *Problemática de vivienda en Venezuela: un reto a las políticas de gobierno y administración del Estado*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Hernández, R., & Fernández, C. (2010). *Metodología de la Investigación*. México: Editorial Mc Graw–Hill.
- Herrera, M., & Caramelo, G. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Buenos Aires: Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica.
- Hinostroza, A. (2002). *Procesos Sumarísimos*. Lima-Perú: Gaceta Jurídica.
- Lama, H. (2006). *La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano*. Pontificia Universidad Católica del Lima - Perú p. 105
- Lama, H. (2011). *El título posesorio en el derecho civil peruano*. *Revista oficial del Poder Judicial*.
- Ledesma, M. (2003). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo II. 2da Edición. Editorial Gaceta Jurídica S.A. Lima Perú.
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Ledesma, M. (2009). *Comentarios al código procesal civil*. Lima: Gaceta Jurídica
- Lehmann, R. (2014). *De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce*. Revista Chilena de Derecho Privado.
- Linares, J. (2009). *Introducción al estudio de los contratos*. Bogotá: Librería ediciones del profesional Ltda.
- Lovera, I. (2014). *Claves para la comprensión de la nueva legislación de arrendamientos de vivienda en Venezuela*. Revista Chilena de derecho y ciencia política.
- Marín, G. (2004). *El vencimiento del contrato, de la prórroga o de la renovación como causal de terminación del contrato de arrendamiento*. . Revista Opinión Jurídica de la Universidad de Medellín , 83-100.
- Martínez, S. (2013). *Implicaciones jurídicas de la expiración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial*. Revista Ratio Juri , 105-128.
- Mejorada, M. (2013). *La Posesión en el Código Civil Peruano*. Derecho y Sociedad.
- Monroy, J. (1987) *Temas de Proceso Civil*. Lima, 1987, Librería Studium Ediciones
- Morales, R. (2013). *El precario: ¿Es poseedor o tenedor (detentador)? A propósito del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Diálogo con la jurisprudencia.
- Nash, F., & Paredes, G. (2011). *Análisis crítico de las políticas de vivienda social en Chile, fundamentos para el reconocimiento del derecho a la vivienda*. Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- Naveda, K. (2018). *Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los juzgados civiles de Huamanga*. Huamanga: Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga.

- Oquendo, S. (1992). *Impedimento Pasajero del ejercicio de la Posesión y su abandono en el Sistema Posesorio objetivo*. Thémis.
- Ortiz, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Palacios, M. (2008). *El Ocupante Precario-Doctrina Jurisprudencia Casatoria*. Lima – Perú: Jurista Editores
- Pasco, A. (2011). *La Defensa del Poseedor Precario en el Proceso de Desalojo*. En Revista Jurídica del Perú. Tomo 119. Lima, enero, pp. 288 ss.
- Peña, F. (2013). *Estudios Sobre Derecho Penal y Procesal Penal*. En G. Jurídica, *comentarios al nuevo código procesal penal*. Lima: Juristas editores.
- Peña, L. (2006). *De los contratos mercantiles; Nacionales e internacionales*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Pinto, A. (2011). *Proceso de Desalojo*. pintoarce.blogs.com
- Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo: Doctrina jurisprudencia y casuística*. Lima: Adrus D&L Editores.
- Quesnay, J. (2015.). *El Cuarto Pleno Casatorio Civil y la indiferencia hacia el Derecho de Contratos*. Revista Ius , 20.
- Quintana, L. (1989). *"Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional"*. Buenos Aires: EDIAR.
- Ramírez, E. (2003). *Tratado de los derechos reales*. Tomo II, Lima: Rodhas.
- Rengifo, M. (2006). *Teorías de la posesión*. Revista de Derecho Privado.
- Robles, F. (2012). *Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad Continental.
- Robles, L (2012). *Fundamentos de la Investigación Científica y Jurídica*. Lima – Perú: Editorial Fecatt.

- Sanchez, E. (2017). *Compendio de derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- Selman, A. (2018). *Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista*. Revista Ius et Praxis.
- Sagastegui, P. (2006). *Proceso de Desalojo. doctrina – Plenos Jurisdiccionales*. Lima Perú. Ediciones Jurídicas.
- Stiglitz, R. (2012). *El desequilibrio contractual, Una visión comparatista*. Revista Ibero-Latinoamericana de Seguros.
- Torres, M. (2015). *La posesión precaria en la jurisprudencia peruana*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres, T. (2019). *Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos*. Revista de Derecho (Valdivia)
- Vásquez, A. (2007) *Los derechos reales*. Lima, Perú: Rodhas.
- Velásquez, G. (2004). *Bienes*. (9na ed.) Bogotá, Bolivia: Temis
- Vera, F. (2015). *Posesión precaria y posesión ilegítima de un bien inmueble sentenciados en los juzgados y sala civil— corte superior de Ancash 2008— 2010*. Huaraz: Unasam.
- Wolf, M. (1936). *Tratado de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch.
- Wong, J. (2015). *La posesión precaria y el desalojo en el IV Pleno, en Defensa de la posesión*. Instituto Pacífico , 152.

A N E X O S

10- Anexos:

1-A Matriz de Consistencia:

TITULO: EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL FRENTE A LA OPOSICION DE LOS POSEEDORES INMEDIATOS

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	ASPECTOS METODOLÓGICO
<p>Problema general</p> <p>¿Cómo viene regulando la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial frente a la oposición de los poseedores inmediatos?</p> <p>Problemas específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ¿Cuáles son las deficiencias de la ley 30933 frente a los poseedores inmediatos? ➤ ¿Cuál será el fundamento constitucional de este tipo de deficiencias? ➤ ¿Cómo contribuirá la Ley 30933, en los procesos sobre Desalojo? ➤ ¿Por qué es necesario que se regule legalmente la intervención de un tercero en el desalojo notarial? 	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar la ineficacia de la ley que rige los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial que interfiere con la oposición directa de los propietarios.</p> <p>Objetivos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Interpretar cuáles son las deficiencias jurídicas de la ley frente a los poseedores inmediatos en los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial. ➤ Proponer un cambio en los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial si un tercero se opone a la solicitud del arrendador en la etapa notarial según la ley. 	<p>Se incorporaría un artículo a la ley de procedimiento especial de desalojo con intervención notarial frente a la oposición de los poseedores inmediatos, los malos inquilinos y sus abogados abusan de cualquier deficiencia o defecto en las regulaciones. para ir en contra de los derechos del propietario.</p>	<p>V. Independiente: Desalojo notarial</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vencimiento de plazo • Incumplimiento de pago • Conclusión de contrato • Resolución contractual • Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda <p>V. Dependiente: Poseedores inmediatos</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usufruario • Comodatario • Superficiario • Acreedor prendario 	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Dogmática TIPO DE DISEÑO: No Experimental DISEÑO GENERAL: Transversal DISEÑO ESPECÍFICO: Explicativa METODOS ESPECIFICOS: Exegético, Hermenéutico, Dogmático, Argumentación jurídica.</p> <p>UNIDAD DE ANALISIS: Estará será DOCUMENTAL conformada por la Doctrina, Normatividad y jurisprudencia.</p> <p>INSTRUMENTO(S) DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN Recojo de información: Técnica documental Instrumentos: Fichas y la ficha de análisis de contenido</p> <p>PLAN DE RECOLECCIÓN, PROCESAMIENTO Y ANALISIS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificación del lugar donde se buscará la información. ▪ Identificación y registro de las fuentes de información. ▪ Recojo de información en función a los objetivos y categorías. ▪ Análisis y evaluación de la información. ▪ Sistematización de la información ▪ Para el análisis de la información se empleará la técnica de análisis cualitativo: Triangulación de teorías. <p>VALIDACIÓN DE LA HIPOTESIS: Método de la argumentación jurídica</p>

	<p>➤ Analizar si es necesario que se regule los procedimientos especiales de desalojo mediante la intervención notarial especial legalmente la intervención de un tercero en el desalojo notarial.</p>			
--	--	--	--	--

JURISPRUDENCIA
PLENO CASATORIO
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
CUARTO PLENO CASATORIO
CASACIÓN N° 2195-2011, UCAYALI

Demandantes: Jorge Enrique Correa Panduro;

Cesar Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro

Demandados: Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco

Materia: Desalojo por ocupación precaria

Vía Procedimental: Proceso Sumarísimo.

En la ciudad de Lima, Perú, a los trece días del mes de agosto de dos mil doce, los señores jueces supremos, reunidos en sesión de Pleno Casatorio, por mayoría, han expedido la siguiente sentencia, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 400° del Código Procesal Civil.

Vista que fue la causa en audiencia pública del Pleno Casatorio de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil once; oídos que fueron los informes orales de los abogados de ambas partes, así como de los amilcus curiae invitados; discutida y deliberada que fue la causa.

FALLO:

El Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil:

a) Declara, por unanimidad, INFUNDADO el recurso de Casación interpuesto por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca; en consecuencia, NO CASARON la resolución de vista, obrante de fojas seiscientos diez a seiscientos once, su fecha ocho de abril de dos mil once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali;

b) Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

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

2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.

4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se 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 el que tenía feneció.

5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique 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. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundibilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien.

Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

5.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo 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. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.

PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL

Chiclayo, 03 y 04 de noviembre del 2017

CONCLUSIONES PLENARIAS

1. Tema: Proceso de Desalojo: consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido,

Pregunta: Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria?

Conclusión: El Pleno acordó por **MAYORÍA** que “Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo.