

UNIVERSIDAD SAN PEDRO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO



LA EJECUCIÓN DEL DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA EN LA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA, ANÁLISIS DEL
EXPEDIENTE 00440-2015-0-0410-JM-CI-01

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de Abogado

Autor:

Cueva Risco, Martin Jorge Felipe

Asesor - Código ORCID

Urcia Quispe, Manuel Ulises

0000-0003-3965-5904

CHIMBOTE - PERÚ

2025

**“LA EJECUCIÓN DEL DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE
AREQUIPA, ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE 00440-2015-0-0410-
JM-CI-01”**

PALABRAS CLAVE.

Tema:	Desalojo
Especialidad:	Derecho Civil

Theme:	Eviction
Specialty:	Civil law

LINEA DE INVESTIGACION: OCDE

ÁREA	SUBÁREA	DISCIPLINA	LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
CIENCIAS SOCIALES	DERECHO	DERECHO	INSTITUCIONES DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL Y NO PATRIMONIAL



USP
UNIVERSIDAD SAN PEDRO

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, Vicerrector de Investigación de la Universidad San Pedro:

HACE CONSTAR

Que, de la revisión del trabajo titulado "**LA EJECUCIÓN DEL DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA, ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE 00440-2015-0-0410-JM-CI-01**" del (a) estudiante: **CUEVA RISCO MARTIN JORGE FELIPE**, identificado(a) con Código N° **1710000066**, se ha verificado un porcentaje de similitud del **27%**, el cual se encuentra dentro del parámetro establecido por la Universidad San Pedro mediante resolución de Consejo Universitario N° 5037-2019-USP/CU para la obtención de grados y títulos académicos de pre y posgrado, así como proyectos de investigación anual Docente.

Se expide la presente constancia para los fines pertinentes.

Chimbote, 06 de junio de 2025

UNIVERSIDAD SAN PEDRO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN



Dr. JAVIER MARTÍNEZ CARRIÓN
VICERRECTOR



NOTA: Este documento carece de valor si no tiene adjunta el reporte del Software TURNITIN.

DEDICATORIA

El siguiente trabajo está dedicado a nuestro Dios que siempre está presente en mi corazón al igual que mis queridos abuelos (Papi y Mami) allá en el cielo, a mi amada esposa por su amor incondicional y apoyo constante, a mis queridos padres quienes son el motivo y razón de mi desarrollo personal y profesional, a mis tías que fueron, son y serán por siempre mis segundas madres en esta dura vida; a todos ellos por ser mi fortaleza, por siempre brindarme el respaldo total para lograr mis objetivos y convertirme en un orgullo para la familia.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios todopoderoso por brindarme la asistencia a través de la oración que siempre dedico a Él, y también expreso mi gratitud a todas las personas que en mi creyeron y confiaron de manera profunda, motivándome a continuar.

ÍNDICE

TITULO	i
PALABRAS CLAVE	ii
LINEA DE INVESTIGACION: OCDE	iii
CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD	iv
DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTO	vi
ÍNDICE	vii
RESUMEN	viii
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	1
MARCO TEÓRICO	3
LA PROPIEDAD Y LA POSESION	3
REGLA DE LA PROPIEDAD	4
MECANISMOS DE PROTECCION JUDICIAL DE LA PROPIEDAD (O ACCIONES REALES)	5
LA POSESION	6
FUNDAMENTOS DE LA PROTECCION DE LA POSESION	7
EL PROCESO DE DESALOJO EN EL CODIGO PROCESAL CIVIL	11
DEMANDANTE Y DEMANDADO DEL DESALOJO	12
DESALOJO	14
DERECHO COMPARADO	32
ANÁLISIS DEL PROBLEMA	34
ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN DE LAS PARTES PROCESALES	43
CONCLUSIONES	48
RECOMENDACIONES	50
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	52
ANEXOS	54

RESUMEN

Este trabajo de suficiencia profesional y la finalidad del estudio se originó en la ciudad de Arequipa, tramitado ante la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, con relación al Expediente N° 00440-2015-0-0410-JM-CI-01, proceso en el cual se siguió la pretensión de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, siendo la parte accionante el señor H.Q.R. contra el señor V.R.E.C. y la señora L.O.E.

La justificación de este trabajo radica en que contribuye al fortalecimiento de los conocimientos jurídicos en el contexto del derecho civil y procesal civil, áreas que resultan de constante aplicación en la práctica profesional del abogado. Esta formación resulta necesaria para evitar la afectación de derechos como la propiedad, la libertad individual, el debido proceso, la defensa y sustento probatorio del demandado dentro de un contexto de desalojo.

El caso de estudio, se declaró INFUNDADA la demanda en primera instancia, reconociendo a los demandados como copropietarios del inmueble objeto de cuestionamiento. Acto seguido, la parte accionante recurrió a la apelación fortaleciendo sus argumentos, el mismo que fue elevado a la Sala Superior, donde se declaró FUNDADA la demanda interpuesta por la parte accionante, ordenándose la restitución del bien al demandante. Finalmente, los demandados presentaron un recurso de Casación, siendo calificado como IMPROCEDENTE.

Finalmente, en el presente trabajo de suficiencia profesional, analizaremos la problemática y llegaremos a conclusiones que nos permitan profundizar nuestro entendimiento del Derecho real, específicamente sobre el desalojo por tenencia sin título.

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En las ciudades más importantes del Perú, la ocupación precaria de terrenos ha crecido considerablemente, impulsada por la ausencia de vivienda, la pobreza y la ineficiencia de las políticas públicas urbanas. Aunque el desalojo se presenta como la respuesta legal para recuperar estos terrenos, se genera una serie de problemas sociales y humanos que agravan la vulnerabilidad de los ocupantes, quienes generalmente no tienen acceso a soluciones habitacionales adecuadas. A pesar de los esfuerzos del Estado por resolver esta situación mediante leyes y programas de regularización, los desalojos forzosos siguen siendo una constante, afectando gravemente a la población vulnerable.

El problema objeto de controversia relacionado al Expediente judicial 00440-2015-0-0410-JM-CI-01, gestionado ante el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa —en adelante 1JC de Arequipa—, presento como demandante a P.Q.R. y como demandados a V.R.E.C. y L.O.E., en cuanto la pretensión de expulsión por ocupación no autorizada.

El demandante, pretendió que se lleve a cabo la restitución y restitución del inmueble de su titularidad ubicado en la Urbanización Tradicional Mariano Melgar, manzana D3, sublote 4, también identificado con la dirección Avenida Capitán Novoa N.º 107, en el distrito de Mariano Melgar, provincia y región de Arequipa, inscrito en la partida registral N.º P06263040.

Los demandados, contestaron la demanda, pretendiendo que la misma se declare desestimada en cada uno de sus puntos, con costos y costas que deba pagarle al demandante, por configurarse como una demanda formulada con intención maliciosa y sabiendo públicamente su improcedencia de derecho a poseer legítimamente.

Finalmente, es preciso señalar que la dificultad del análisis del presente expediente resulta en los problemas fundamentales que nos enfrentamos hoy en día en el ámbito procesal civil a nivel local y nacional. Esto implica que existiría un número considerable de operadores jurídicos que imparten justicia sin cumplir con las garantías procesales establecidas por la ley, vulnerando así un derecho esencial para todo individuo. En el caso concreto, dicha situación se refleja en la naturaleza misma de la acción legal de desalojo por tenencia irregular del predio

MARCO TEÓRICO

LA PROPIEDAD Y LA POSESION

Concepto

El sistema de Derechos Reales se fundamenta en dos normas de atribución: la propiedad y la posesión. El Derecho Real es un derecho absoluto de carácter patrimonial, cuyas reglas fundamentalmente de orden público establecen una conexión directa entre un individuo (sujeto activo) y un objeto (sujeto), que tras su publicación exige a la comunidad (sujeto pasivo) evitar ejecutar alguna acción que contradiga el uso y disfrute del derecho real.

En este contexto, el sistema legal selecciona un individuo como resultado de algunos factores de lógica y beneficio social o financiero. Se le concede una prerrogativa particularmente resguardada, con el objetivo de preservar la distribución de la riqueza a través de la restricción de las intervenciones de terceros. La condición legal, así establecida, se protege mediante remedios o herramientas diseñadas para identificar, preservar o eliminar los impedimentos generados por terceros con relación al disfrute y disfrute del bien.

Pero ¿Cómo identificar el sujeto privilegiado por el sistema jurídico?

REGLAS DE POSESION Y DE PROPIEDAD

Para identificar al sujeto que protege el sistema jurídico, debemos referirnos a las reglas de la tenencia y de la titularidad.

Normativa de la tenencia

La individualización puede obedecer a dos parámetros; por un lado, primero se considera la circunstancia real que implica ejercer control sobre un bien frente a terceros, la cual se percibe como social y económicamente

beneficiosa, lo que le proporciona una posición ventajosa ante cualquier ataque de los extraños, excepto en el caso de que se refiere al propietario del bien. A medida que no sucede esto último, se preserva el statu quo.

La tutela de la posesión funciona de manera semejante a una ley natural, como la gravedad en el ámbito físico: los bienes deben mantenerse en manos de quien los detenta, salvo que exista una causa razonable y jurídicamente justificada para su transferencia a otro sujeto. Por lo general, esta relación de hecho se orienta hacia el uso y aprovechamiento efectivo del bien, lo cual resulta, en términos prácticos y jurídicos, más valioso que una titularidad formal carente de ejercicio real.

Regla de la propiedad

De otro lado, es completamente distinta cuando el individuo favorito atraviesa un conjunto de situaciones que requieren un título formal, en consecuencia, se le concede un resguardo permanente hasta que no se presente otra circunstancia que finalice la tutela. El título es el instrumento establecido por el sistema legal el cual representa un derecho sobre la cosa, no sobrepasado por otro, por lo cual goza de la preferencia más alta. Usualmente, el título tiene relación con situaciones que lo legitimen, tomando en cuenta el origen o el hecho.

En primer lugar, el derecho proviene de la entrega establecida a través del tiempo que concede validez a los hechos; mientras que, en segundo lugar, el derecho proviene de la acción beneficiosa, sin otorgarle importancia a la procedencia. La propiedad es la condición absoluta que el ordenamiento otorga a los bienes, con el objetivo de conseguir su uso y disfrute; en cambio, la

Posesión es la condición temporal o interina, que proporciona protección para el mismo propósito, no obstante, hasta que un tercero presente un título superior.

Por ejemplo, el propietario tiene la capacidad de resistir las agresiones de algún individuo que intente despojarlo, incluso del titular, mediante los interdictos. No obstante, su protección se interrumpe cuando se encuentra con el propietario en un procedimiento donde se debate el control. En conclusión, el poseedor es, de manera metafórica, un "cuasipropietario", ya que se resiste a todos los terceros, a excepción de aquellos contra los cuales puede ejercer de manera efectiva la norma de propiedad.

MECANISMOS DE PROTECCION JUDICIAL DE LA PROPIEDAD (O ACCIONES REALES)

Definición

Es una acción real es aquella que se ejercita como su nombre lo indica de un derecho real; por ejemplo, cuando se causa un daño a tu propiedad el reclamo de esos daños se considera una acción real; puesto que, el origen de tu acción está condicionado a la propiedad del bien dañado y en caso de violación a estos derechos las acciones que se derivan de estos sones reales. Y su principal finalidad es poner fin a la afectación o vulneración ilícita de un derecho real, disponiendo en consecuencia la devolución del bien (reivindicación), el deber de no interferir en el ejercicio del derecho, o el restablecimiento de los límites en el uso de una servidumbre.

Clases

En doctrina las acciones reales se clasifican en tres tipos: la acción reivindicatoria, que busca garantizar la protección del derecho de propiedad frente a quien detenta ilegítimamente un bien; la acción confesoria, que ampara

el ejercicio de derechos reales limitados como el usufructo o la servidumbre; y la acción negatoria, cuyo propósito es declarar la inexistencia de cargas o gravámenes sobre un bien, como ocurre cuando se busca acreditar que una propiedad no está afectada por una servidumbre.

Concretamente las medidas para proteger la propiedad son las de "condena", donde el dueño logra reparar el ejercicio de su derecho a través de la recuperación material del bien, tal como sucede con la acción reivindicatoria (art. 927 del Código Civil); o las de "declaración", donde el titular obtiene un veredicto que únicamente valida su derecho ante un tercero que posee otro título que lo pone en peligro, tal como sucede con la acción declaratoria de dominio.

El primer caso se aplica el dueño no posee la propiedad, por lo que se requiere condenar al acusado a la entrega forzosa; por otro lado, la segunda situación se presenta cuando el dueño también posee la propiedad, por lo que se le otorga la sentencia de validación, lo que en la doctrina se conoce como "acción declarativa de dominio", no obstante, en el territorio nacional se conoce como "acción de mejor derecho de propiedad". La ausencia de regla no obstaculiza su reconocimiento, ya que el propósito principal del órgano judicial es la salvaguarda de los derechos, a pesar de que la acción no se haya establecido de manera nominativa.

FUNDAMENTOS DE LA PROTECCION DE LA POSESION

LA POSESION

Definición. -

La posesión se configura como el ejercicio material y efectivo de uno o varios atributos inherentes al derecho de propiedad (art. 896 del Código Civil).

Por lo tanto, es poseedor quien usa, quien disfruta y quien dispone; estos son los tres atributos del propietario; además, respecto a la definición del Código Civil la posesión implica un ejercicio real y concreto; es decir, no basta con tener el derecho a poseer, sino que es necesario ejercer efectivamente un control que refleje un poder vinculado a la propiedad. Aunque el propietario tenga el derecho de poseer, si no ejerce de manera efectiva dicho poder sobre el bien, no podrá considerarse poseedor.

En consecuencia, la posesión implica la realización efectiva de ciertos poderes característicos del dominio, sin necesidad de contar necesariamente con el título de propiedad.

Naturaleza jurídica de la posesión:

La doctrina jurídica ha estado dividida en torno a la naturaleza de la posesión, debatiendo si debe considerarse un hecho o un derecho. Esta discusión surge de lo que parece ser una contradicción: aunque la posesión no requiere necesariamente estar respaldada por un derecho legal, puede generar importantes consecuencias jurídicas. Según Gunther Gonzales (2010), la posesión se entiende como el poder exclusivo de hecho o control que una persona ejerce sobre un bien.

Savigny (1845), sostiene que la posesión es un "hecho", cuando se fundamenta en situaciones exclusivamente materiales, pese a que su naturaleza generadora de efectos legales la transforma en un "hecho jurídico" que se resguarda sin tener en cuenta que existe un derecho subjetivo. Ihering (1892), argumentó que la posesión constituía un "derecho", basándose en la noción de que este representaba un interés legalmente resguardado. Por lo tanto, la posesión podría constituir un derecho ya que posee las cualidades de este

(dominio de la voluntad reconocida por la ley o como interés resguardado por la misma), dando lugar a una relación supervisada por el sistema legal, incluso en contra del dueño del bien. Es innegable que, en la actualidad, la doctrina respalda con mayoría la tesis de Ihering; en este contexto se afirma que: La posesión se entiende como una figura jurídica real con carácter pleno, autónomo y jurídicamente independiente. El poseedor está resguardado ya que posee un derecho similar a cualquier otro poseedor. Nada de aspecto, sino estricta verdad. No existe fraude, no existe apariencia de verdad. No se trata de que el poseedor parezca otra persona (como el dueño, usufructuario, arrendatario, etc.), sino que manifiesta una facultad independiente vinculado a la posesión de su derecho. El derecho de posesión es claudicante. Por supuesto; como cualquier otra. Cada derecho se fundamenta en un título o causa que lo origina. Si se comprueba que dicho fundamento fue inexistente o ha cesado, el derecho no habrá nacido o se considerará extinguido, a diferencia de lo que ocurre con otro derecho subjetivo.

Sin embargo, desde nuestra perspectiva, estimamos que incorrecto categorizar la posesión como un derecho, y no como lo que realmente es, un "hecho" con significativas repercusiones legales. 13.4. Tipos de tenencia. (Rioja, 2010), 13.4.1. La Tenencia Directa y Directa. "En virtud de un título, el poseedor inmediato es el poseedor temporal." "Corresponde a quien otorgó el título" (art. 905 del Código Civil) El poseedor mediato es aquel que ha transferido el derecho en favor del poseedor inmediato. Al igual que el propietario, el poseedor mediato es quien ha cedido la titularidad del bien a la persona que recibió el título de posesión.

El poseedor inmediato es quien detenta la posesión de manera temporal, ejerciendo el control sobre el bien en nombre de otra persona que le ha

transferido dicha posesión mediante un título válido y de buena fe. Una demostración de ello es el arrendatario que posee el bien en representación del propietario.

El poseedor inmediato es el que posee por un tiempo limitado en virtud de un título; es el caso del arrendatario; pues, quien posee el título es el propietario y es el poseedor mediato y el arrendatario es poseedor inmediato

La Posesión Ilegítima de buena fe. Según el artículo 906 del Código Civil, se considera que existe posesión ilegítima de buena fe cuando el poseedor actúa bajo la creencia de que su título es legítimo, debido a un error o desconocimiento, ya sea de hecho o de derecho, respecto al defecto que invalida dicho título. En este contexto, la buena fe se define como la convicción del poseedor de que su derecho es válido y eficaz, creencia que se origina precisamente en esa ignorancia o error sobre el vicio que afecta la legitimidad de su posesión.

La Posesión de mala fe. La mala fe implica que la posesión se realiza de manera ilegítima y con algún defecto o vicio que la invalida sin título o con título inválido, se considera de mala fe a partir del momento en que el poseedor deja de creer en la legitimidad de su derecho, al advertir el error o defecto que afecta dicho título. La posesión de mala fe se configura cuando el poseedor es consciente de que carece de un título legítimo o de que el que ostenta está afectado por una causa de nulidad. Cabe señalar que el Código Civil no ofrece una definición expresa de la posesión de mala fe.

La Posesión Precaria. es aquella que se lleva a cabo sin título alguno o el que ya existía ha fallecido" (art. 911 del Código Civil). Como se puede ver, es una ocupación indebida, a causa de la ausencia de título posesorio, ya sea

debido a que no existió previamente, o porque el título legítimo que originó la posesión ha expirado, privando al poseedor de todo fundamento jurídico que respalde su situación posesoria. La posesión precaria a causa de la ausencia de título, representa una posesión ilegítima debido a la falta total de título. Un ejemplo de ello lo constituyen las ocupaciones informales destinadas a la conformación de barrios emergentes y asentamientos informales en situación de marginalidad. Al perder el poseedor su fuerza jurídica, debido a la extinción de los efectos del título, es un individuo que ingresó como poseedor legítimo y se convirtió en poseedor ilegítimo al haber expirado el plazo o cuando se haya cumplido la condición para la resolución. Se aprecia en este escenario, no hay buena fe dado que el poseedor está al tanto del fenecimiento del título que poseía, dado que sabe que este ha finalizado y que mantiene ilícitamente un bien específico; como el inquilino, anticresista, usufructuario o comodatario, quienes a pesar de que el plazo ha expirado aún mantienen la propiedad.

La posesión ilegítima y la posesión precaria; no deberían confundirse, dado que el dominio impropio posee un título, pero presenta un fallo de forma o fondo, mientras que la posesión informal se caracteriza por la ausencia total de título. La tenencia de un bien puede ser válida o no válida jurídicamente., en función de su conformidad o no con el derecho. La tenencia ejercida con honestidad y la tenencia realizada con conocimiento de irregularidad son subclasificaciones de la posesión ilegítima. La ilegitimidad de la posesión no solo se manifiesta por la presencia de un título viciado, es decir, que presenta algún motivo de anulación o anulabilidad, sino que también se produce cuando se fundamenta en un título que carece de cualquier causal de anulación

El Poseedor sin título. Es aquel que ocupa un bien sin contar con ninguna autorización o documento que respalde su posesión, es decir, un ocupante totalmente ilegítimo.

El Poseedor con título inválido. Es quien, aunque aparenta tener un respaldo jurídico, posee un documento que carece de validez legal; por ejemplo, cuando alguien adquiere un bien de un menor de edad, siendo que el título emitido por este resulta nulo o ineficaz.

El Poseedor con título válido pero ineficaz. Es el propietario que obtuvo un bien de alguien que no poseía el derecho que busca cederlo. Esto ocurre cuando el ofertante busca vender dos o más veces el mismo producto.

A cualquiera de esos tres tipos de poseedores sin legitimidad se les puede expulsar a través del procedimiento de reivindicación, sin embargo, la ley nos beneficia contra un tipo de ilegítimo con un procedimiento más ágil que es el desalojo; contra el poseedor sin título, a quien el Código Civil denomina precario.

EL PROCESO DE DESALOJO EN EL CODIGO PROCESAL CIVIL

Nos habla de él, Gunther (2017); tras ochenta años, el Código Procesal Civil de 1992, en vigor desde el 28 de julio de 1993, modernizó los antiguos procedimientos de desahucio y aviso de despedida, a través de una normativa unificada y más contemporánea, hasta en términos lingüísticos. En realidad, el problema comienza con la descripción de posesión precaria del artículo 911 del Código Civil, cuya aplicación generó una enorme jurisprudencia, contradictoria y escasa de claridad, que desvirtuó el propósito del trámite de expulsión. En principio, el carácter sumario y simplificado del proceso de desalojo se justifica por la escasa complejidad que suelen presentar los conflictos entre arrendador e inquilino. Sin embargo, la figura del desahucio por “precario” evolucionó hacia

controversias jurídicas altamente complejas, distorsionando su finalidad original como mecanismo posesorio de aplicación limitada. Esta situación se agravó tras el controvertido IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema, que permitió aplicar el desalojo incluso en favor del propietario no poseedor, exigiendo únicamente un título de propiedad, lo que conlleva a que ya no se trata propiamente de una acción posesoria. A su vez, la demanda se dirige ahora contra diversos sujetos: desde el invasor, pasando por el propietario de larga data, el constructor de inmuebles, el locatario con contrato vigente que transfiere el bien a un tercero bajo condiciones jurídicas cuestionables, hasta el adquirente con título no inscrito frente a otro que sí lo inscribió. En definitiva, el desalojo se ha convertido en una herramienta de uso múltiple, desbordando su finalidad original y comprometiendo tanto su esencia como su eficacia.

DEMANDANTE Y DEMANDADO DEL DESALOJO

Gunther Gonzales (2017) señala que el sujeto legitimado para presentar una demanda para el desalojo, de forma natural, el arrendador o poseedor mediato, es decir, aquel que ha transferido la posesión mediante un título de carácter temporal. En virtud de ello, tiene el derecho a solicitar la restitución del bien, conforme lo estipula el artículo 587 del Código Procesal Civil. Sin embargo, la jurisprudencia ha extendido de manera inapropiada el carácter limitado del proceso de desalojo, cuyo fundamento radica precisamente en la sencillez del conflicto que busca resolver. Como resultado de esta ampliación, actualmente se permite que el propietario no poseedor, con solo acreditar su título de propiedad, interponga una demanda de desalojo, lo que ha provocado que dicha acción pierda su naturaleza estrictamente posesoria.

La posición asumida por la Corte Suprema, junto con la doctrina que la respalda, presenta un fundamento débil al interpretar el artículo 586 del Código Procesal Civil; puesto que, según esta interpretación, el propietario estaría facultado para presentar una acción legal para solicitar el desalojo incluso si nunca tuvo la posesión del bien. No obstante, esta postura omite considerar que el artículo 585 del mismo cuerpo de leyes limita el proceso de desalojo a situaciones en las que se pida el retorno del predio, lo cual presupone que dicho predio fue proporcionado antes mediante un título temporal y que, por lo tanto, se solicita su devolución. Pese a ello, el Pleno ha sostenido que el término "restitución" no debe entenderse en su sentido literal, sino como algo distinto. Esta reinterpretación forzada evidencia la construcción de un verdadero Frankenstein jurídico con el propósito de justificar dicha decisión.

En resumen, según la jurisprudencia que interpreta el Código Procesal Civil, el demandante del desalojo puede llegar a ser el dueño, ya sea con o sin propiedad, el inquilino, el gestor y cualquier otro individuo con derecho legítimo a la restitución del inmueble, como es el caso del aportante del usufructo, superficie, uso y habitación, así como el heredero de la posesión por obra de gracia, liberalidad o legado.

“En contraposición, el demandado principal es quien arrienda o cualquier ocupante temporal al que se le exige devolver la propiedad (art. 586 del Código Procesal Civil), el arrendatario, el subarrendatario, el precario, o cualquier otro individuo a quien se le exige la restitución. No obstante, mediante el método del "precario", se ha conseguido una ampliación enorme de las hipótesis involucradas en el desalojo. Por ende, en la actualidad, este procedimiento aborda disputas de propiedad, usucapión, anulación de acto legal, accesión,

terminación de contrato, venta simultánea a dos partes, entre otros asuntos. En otras palabras, se conserva la estructura oficial de sencillez, pero las disputas se han complicado. No existe una conexión entre el medio y el objetivo”.

DESALOJO

Este término se compone desde el enfoque etimológico del prefijo negativo "des" y del verbo activo transitivo "alojar", que proviene del provenzal "alojar". El desalojo se refiere a la restitución de un bien. La definición de restitución según el diccionario es "la devolución del bien que es nuestro" (art. 585 del Código Procesal Civil). Con relación a esto, la Corporación Peruana de Abogados –Abogados Inmobiliarios- indica que el desalojo es aquel proceso legal en el que el dueño de un bien inmueble solicita al arrendatario o poseedor precario que se retire y devuelva el bien arrendado o usurpado. En términos más simples, con el desalojo, el dueño exige al arrendatario u ocupante sin derecho legal que le restituya el bien

la vivienda que le alquiló o cedió.

CON INTERVENCION DE TERCEROS

Gunther (2017); El procedimiento de desalojo se puede emplear de manera fraudulenta cuando el solicitante busca obtener una propiedad que nunca tuvo, como sucedería, por ejemplo, en el acto simulado de un contrato de alquiler, del cual posteriormente se solicita frente al juez correspondiente, la restitución aparente del bien. En efecto, para prevenir el fraude procesal, la legislación ha implementado diversas acciones específicas:

“...La acción debe ser notificada, en el domicilio asignado al demandado y también en el lugar del terreno objeto de la demanda, si este es diferente al de

la demanda (art. 589 del Código Procesal Civil). La razón detrás de esta norma radica en que únicamente de esta manera se garantiza que el propietario del bien pueda adquirir conocimiento fehaciente del proceso y, de esta manera, pedir su intervención litisconsorcial (art. 98 del Código Procesal Civil). Mientras tanto, el fallo de desalojo se extenderá a todos los ocupantes, incluyéndolo a él...”

“...El aviso de la demanda debe llevarse a cabo en el terreno objeto de la demanda, lo que representa una acción que facilita la comunicación con terceros. Por ende, el encargado de notificar deberá informarlos del procedimiento comenzado, así como de su derecho a intervenir en él y el impacto que la sentencia le generará. El tercero tiene la posibilidad de ejercer como litisconsorte voluntario desde la audiencia única (art.587 del Código Procesal Civil), pero ¿Por qué en este escenario? Simple: el tercero ocupa el bien en conjunto con el propietario, o por medio de este, o a través de este (por ejemplo: esposa del arrendatario o sub-arrendatario), Así pues; el único implicado es el propietario, aunque este cause el lanzamiento frente a todos quienes habiten el inmueble. Por lo tanto, esos terceros pueden actuar, o no, ya que no están sujetos a la protección de la posesión, sino que están sujetos al poseedor. No obstante, no resulta lógico que se imponga tal responsabilidad de indagación al notificador, quien está más interesado en abandonar rápidamente la cedula para terminar su arduo trabajo, antes que indagar a los propietarios. En cualquier caso, la legislación debería asignarle ese deber al demandante mismo, quien debería realizarlo tras examinar el acta de notificación, una vez que esta sea retornada al expediente, lo cual se evidenciaría si un tercero ha obtenido la cedula...”

“...Conforme al artículo 587 del Código Procesal Civil, cuando el demandante tenga conocimiento de que un tercero ocupa el predio y este no

forma parte de la relación jurídica que lo vincula con el demandado, debe denunciar al tercero ocupante del predio. En ese supuesto, el denunciado será notificado con la demanda y podrá participar en el proceso; sin embargo, si se determina que el tercero no es poseedor del bien, el juez podrá excluirlo del proceso mediante la figura de la extromisión....”

“...De acuerdo con los artículos 105 y 588 del Código Procesal Civil, si el demandado no es el verdadero poseedor del bien, sino un mero detentador o servidor de la posesión, puede manifestar esta condición en su contestación de la demanda y, con ello, apartarse del proceso. En caso de que el tercero al que se señala como poseedor reconozca dicha calidad, deberá ser emplazado en su lugar, sustituyendo así al demandado original. No obstante, si dicho tercero niega ser poseedor o no acepta tal condición, el proceso continuará contra el demandado inicial, y la sentencia que se emita será oponible tanto a él como al tercero mencionado. “

“...El código procesal no regula el caso del demandado que sostiene simplemente no ser poseedor. Sin embargo, en este escenario, por máxima experiencia, si no se procede a denunciar a un tercero, ni se registra la participación de alguien en el procedimiento, se debe inferir que el demandado es realmente el poseedor, lo que se evidencia con su interés por involucrarse en el proceso, y cuya negativa usualmente buscaría frustrar el proceso. Por lo tanto, en tal situación, se debe calcular la demanda. Sin embargo, si se pudiera demostrar con evidencia sólida que el demandado no es dueño del bien, entonces la demanda será considerada infundada, sin que puedan añadir terceros tras el fallo, ya que en realidad serían nuevos demandados. El nuevo proceso que se inicie deberá emplazar a demandado incierto o indeterminado,

según las reglas del art. 435 del del Código Procesal Civil, con la consiguiente designación de curador procesal...”

CARACTERISTICAS DEL PROCESO

La corporación Peruana de Abogados detalló las siguientes características del proceso de desalojo:

El proceso de desalojo se tramita bajo la vía del proceso sumarísimo, conforme al inciso 4 del artículo 546 del Código Procesal Civil, lo que implica un procedimiento corto en comparación con los procesos de conocimiento o los abreviados; además, el demandante puede incorporar también la pretensión de pago por deuda de arrendamiento, siempre que el desalojo tenga como causa el incumplimiento del contrato.

Asimismo, están legitimados para demandar el desalojo el titular registral, el inquilino, el gestor, así como otro individuo que alegue tener derecho a la restitución del bien. Por su parte, pueden ser sujetos pasivos de la demanda el arrendatario, el subarrendatario, el ocupante precario u otras personas que detenten el inmueble sin justificación válida.

En el caso específico del desalojo por ocupación precaria, corresponde al demandante acreditar su derecho de propiedad sobre el predio, mientras que el demandado deberá probar que posee el bien con base en un título legítimo.

¿COMO DESALOJAR POR OCUPACION PRECARIA?

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, se considera ocupante precario a toda persona que posee un predio sin contar con ningún título válido ni autorización para hacerlo; y, también se incluye en esta condición a quienes ocuparon el bien con base en un título que ha perdido vigencia o ha caducado, careciendo actualmente de respaldo jurídico para continuar en la posesión.

Después de esto, las partes implicadas tendrán que acudir a una Audiencia Única donde se utilizarán los medios de prueba y se llevarán a cabo los descargos pertinentes. En el documento se especifica que la audiencia deberá ser convocada dentro de los 10 (diez) días posteriores a la respuesta a la demanda. No obstante, esto dista considerablemente de la realidad, dado que la fecha de la audiencia se determina directamente por la carga procesal que posea el tribunal donde se ha interpuesto la demanda. Una vez concluida la audiencia, el juez tiene la obligación de resolver el caso específico, emitiendo fallo el mismo día.

El lanzamiento se realizará a solicitud de la parte, tras seis días de notificado el decreto que declara aceptada la sentencia o que dispone que se cumpla lo ejecutoriado, dependiendo del caso (art. 592 del Código Procesal Civil). Una vez confirmada o ejecutada la sentencia que sustenta la demanda, el lanzamiento se llevará a cabo contra todos los propietarios del terreno, incluso si no participaron en el proceso o no figuraron en el acta de notificación. El lanzamiento se considera realizado únicamente cuando se entrega el bien al demandante en su integridad y completamente desocupado. Si se confirma que el vencido ha regresado al terreno dentro de los dos meses posteriores al lanzamiento, el ganador tiene la opción de pedir un nuevo lanzamiento (art.593 del Código Procesal Civil).

El desalojo puede requerir antes del término del plazo establecido para la devolución del bien. No obstante, bajo la protección de la demanda, el lanzamiento solo pudo realizarse tras seis días de cumplirse el plazo (art. 594 del Código Procesal Civil). En términos generales, estos son los procedimientos

que seguir para desalojar a un inquilino precario. Se podría afirmar que este es el camino habitual que se debe seguir para liberar al precario.

REGLAS DEL TRÁMITE EN EL PROCESO.

De acuerdo con Gunther (2017); en cualquier circunstancia, el desalojo se lleva a cabo mediante el procedimiento sumarísimo (art. 546 del Código Procesal Civil, numeral 4), lo cual se basa en la sencillez de la demanda en cuestión. Al evaluar la demanda, el magistrado tiene la facultad de declarar su inadmisibilidad o improcedencia, conforme a los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil. Si se considera inadmisibile, el magistrado otorgará un periodo de tres días para rectificar la omisión, dando una resolución irrefutable, a cambio de archivar el expediente. En el caso que la demanda se declare improcedente, entonces se devolverán los anexos presentados (art.551 del Código Procesal Civil).

(Civil, 1984) Cuando la demanda se dirige a personas no identificadas o inciertas, el emplazamiento deberá llegar a todos los autorizados para contradecir, y se realizará a través de un edicto, bajo la responsabilidad de designar un curador procesal. De igual forma, si el demandante no conoce el domicilio del demandado, el emplazamiento también se realizará por edictos, bajo la misma responsabilidad (art.435 del Código Procesal Civil). El tiempo de detención será de quince días si el acusado está en el país, o de veinticinco días si está fuera de este, o si se refiere a una persona indeterminada o incierta.

La aceptación de la demanda implica que el magistrado concedió al demandado un periodo de cinco días para su respuesta (art. 554 del Código Procesal Civil). Las excepciones y defensas anticipadas se presentan al responder a la demanda, y solo se admiten los medios de prueba de actuación

inmediata (art.552 del Código Procesal Civil). Las reclamaciones o tachas solo se evidencian mediante medios de prueba de actuación inmediata, que se llevarán a cabo durante la audiencia (art. 553 del Código Procesal Civil). Una vez respondida la demanda o cumplido el plazo establecido, el juez establecerá una fecha para la audiencia única, la cual deberá llevarse a cabo en el lapso de los diez días subsiguientes. En el juicio, las partes tienen la opción de ser representadas por un apoderado, sin ninguna limitación (art. 554 del Código Procesal Civil).

(Caal, 2018) Al comenzar la audiencia y después de haberse presentado excepciones o defensas previas, el juez instruirá al demandante para que las rechace, tras lo cual se llevarán a cabo los medios de prueba. Una vez finalizado su procedimiento, si las excepciones o defensas previas planteadas resultan infundadas, declararán el proceso como concluido. Con la participación de las partes, el juez establecerá los aspectos polémicos y establecerá los que serán objeto de prueba. Posteriormente, descartará los medios de prueba que juzgue inadmisibles o improcedentes y determinará el comportamiento de los mencionados a las cuestiones de prueba (tachas u oposiciones), resolviéndolas de inmediato (art. 591 del Código Procesal Civil). Si el desalojo se sustenta en la casual de falta de pago o vencimiento de plazo, solo son admisibles las pruebas de documento, declaración de parte y pericia (art. 591 del Código Procesal Civil).

Una vez realizados los medios de prueba acerca del fondo del asunto, el juez dará la palabra a los abogados y posteriormente dictará el veredicto. En casos excepcionales, puede aplazar su resolución por un periodo que no superará los diez días a partir de la finalización de la audiencia (art. 555 del Código Procesal Civil). La decisión que rechaza la demanda, la que establece

una excepción o asunto previo y el fallo, son apelables con efecto suspensivo, dentro del tercer día posterior a la notificación. Además, se pueden impugnar durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad diferida (art. 556 del Código Procesal Civil). En este procedimiento, no se admiten la reconvencción ni los informes sobre los hechos (art. 559 del Código Procesal Civil).

EJECUCION DE LA SENTENCIA

Una vez que la sentencia haya quedado firme, el juez de ejecución deberá emitir un decreto que la declare consentida o que disponga su cumplimiento en calidad de cosa juzgada., y luego de seis días, a pedido de parte, se ordenará el lanzamiento ((Tapia, 2021).

“El lanzamiento se llevará a cabo contra todos los ocupantes del terreno, a pesar de que no hayan intervenido en el proceso o no se encuentren en el acta de notificación (art. 593 del Código Procesal Civil). Esto se justifica dado que los posibles terceros han retenido varios momentos para presentarse al proceso, ya sea porque se informó en el terreno objeto de la demanda, sea porque el notificador tiene la obligación de instruir a los ocupantes”.

Se considera lanzamiento cuando el bien se entrega en su totalidad al demandante y totalmente desocupado. Si se confirma dentro de los meses posteriores al lanzamiento que el demandado ha regresado al terreno, el actor podrá pedir un nuevo lanzamiento.

COMPETENCIA DEL JUEZ

Gunther (2017) señala que la competencia del Juez de Paz Letrado se determina cuando la renta mensual establecida en el contrato de arrendamiento no excede las 50 URP. El uso de la renta como criterio implica que la pretensión procesal se basa en la existencia de un contrato de arrendamiento, por lo que el

fundamento del desalojo recae en causales como la falta de pago, la conclusión del contrato o el vencimiento del plazo pactado.

En cambio, el Juez Civil especializado es competente cuando el ingreso excede las cincuenta unidades de referencia procesal, o cuando la situación es precaria. El cambio de jurisdicción que conlleva el paso del juez de paz al juez civil, simplemente por enviar al arrendatario una solicitud para la devolución del bien, o hacerlo igualmente al arrendatario que ha sido víctima de la venta del bien a un tercero, genera una complicación adicional e innecesaria, además del retraso del procedimiento debido a la posibilidad de recurrir al recurso de casación, usualmente sin chance de éxito...”

El desalojo exprés regulado en la Ley N° 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos

En este cuerpo normativo, se introduce un procedimiento especial para casos de desalojo vinculados a contratos de arrendamiento que incluyen una cláusula de allanamiento futuro, modificando el artículo 594 del Código Procesal Civil para instaurar un nuevo procedimiento de desalojo, considerablemente más sencillo y conocido comúnmente como *desalojo exprés*, que, tiene como finalidad agilizar el trámite judicial para la recuperación del bien arrendado, permitiendo una restitución más rápida del inmueble en favor del arrendador. Asimismo, incluye la instauración de un registro administrativo que actúa como un tipo de centro de riesgos para los acreedores y entidades financieras.

Las siguientes son las diferencias entre el procedimiento de desalojo del CPC (norma general) y el de la Ley N° 30201 (norma especial”).

Ocupante precario

Es aquel que maneja el terreno sin ningún documento o, en caso contrario, ya ha fallecido, además, continúa ocupando la propiedad sin cumplir con sus compromisos con el dueño (Muster, 2019).

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA TERMINOLOGÍA EMPLEADA

Ausencia del título. es cuando el que posee ha ingresado a la propiedad y no cuenta con un documento que respalde su tenencia del bien.

Contrato consensual. Estos acuerdos mutuos no requieren de ninguna documentación, solo se requiere el consenso de las partes respecto al monto a abonar por la habitación, para que se inicie el contrato de alquiler.

Contrato oneroso. Los contratos de alquiler pueden ser objeto de un pago económico que se determina por su prestación y su contraprestación. Se puede describir el contrato de arrendamiento como un consenso de las aspiraciones de todas las partes, entre el inquilino y el propietario.

Contrato de arrendamiento. Se puede describir como un pacto entre las voluntades de ambas partes, entre el arrendatario y el arrendador, en el que se exige al dueño, o sea el arrendador, otorgar de manera provisional al arrendatario el uso de su inmueble, por un importe económico justo, por el uso y disfrute del bien durante el tiempo acordado por ellos.

Finalidad del contrato. El objetivo del contrato es expresar la voluntad que, de manera directa o reflejada en los efectos legales, se expresa en la regulación, modificación, creación o extinción de la relación jurídica.

La posesión. La posesión es la facultad que posee un individuo para ejercer su dominio sobre una propiedad, con el fin de proporcionarle disfrute, uso y disfrute de forma temporal o permanente.

Principio de buena fe. Se interpreta de buena fe que el contratante está comportándose de forma adecuada; que no lo va a defraudar y que todo será legítimo.

Título fenecido. Es cuando el título concedido a un individuo ha expirado, también debido a una resolución judicial, rescisión, entre otros.

LEY N°30933, LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCION NOTARIAL

En Perú, la Ley N° 30933 establece un procedimiento especial denominado "desalojo notarial", que permite al propietario recuperar un inmueble arrendado de forma más rápida y simplificada. Este mecanismo se lleva a cabo con la participación de un notario y, posteriormente, con la ejecución correspondiente ante el Poder Judicial.

Para el análisis del presente expediente, es necesario hacer referencia en primer lugar al artículo 4 que establece los requisitos de procedibilidad, que establece lo siguiente:

Artículo 4. Requisitos de procedibilidad

Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.*
- 2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.*
- 3. Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.*

Asimismo, es necesario citar el artículo 5 de esta ley; puesto que, el contrato de arrendamiento mencionado en el artículo 4 debe contener ciertos elementos esenciales para su validez y aplicación dentro del procedimiento especial de desalojo.

Artículo 5. Contenido del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe:

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.

2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado.

3. Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

En caso de que la cuenta de abono sea modificada, el arrendador pone en conocimiento al arrendatario dicha situación mediante comunicación de fecha cierta. Mientras no se efectúe dicha comunicación, los pagos realizados en la cuenta primigenia son considerados válidos.

CODIGO PROCESAL CIVIL

El Código Procesal Civil, el artículo 585 del referido cuerpo normativo regula lo siguiente respecto al procedimiento del proceso de desalojo:

Artículo 585. Procedimiento

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

Asimismo, en el artículo 586 del mismo cuerpo normativo, se establece quiénes tienen legitimidad para demandar y ser demandados en un proceso de desalojo:

Artículo 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 artículo 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.

En el artículo 587, se regula de la siguiente forma la situación de los terceros que ocupan un predio con título o sin él.

Artículo 587.- Tercero con título o sin él

Si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien éste le cedió la posesión, el demandante debe denunciarlo en su demanda. El denunciado será notificado con la demanda y podrá participar en el proceso.

Si al momento de la notificación del admisorio se advierte la presencia de tercero, quien lo notifique lo instruirá del proceso iniciado, su derecho a participar en él y el efecto que va a producirle la sentencia.

El tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la audiencia única.

Si durante la audiencia se advierte que el tercero carece de título posesorio, el Juez aplicará lo dispuesto por el artículo 107.

En el artículo 588, se regula el supuesto de falta de legitimidad pasiva, indicando lo siguiente:

Artículo 588.- Falta de legitimidad pasiva*

Si el emplazado acredita no ser poseedor, sino que sólo se encuentra en relación de dependencia respecto a otro, conservando la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas, debe sobrecartarse el admisorio y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 105, salvo que quien demande sea el poseedor con quien mantiene la relación de subordinación.

En el artículo 590, se regula el desalojo accesorio en los siguientes términos:

Artículo 590.- Desalojo accesorio

Se puede ejecutar el lanzamiento en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 87.

En el artículo 592, se regula el plazo y procedimiento para solicitar el lanzamiento del siguiente modo:

Artículo 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.

En el artículo 593, se regula la ejecución del lanzamiento de los ocupantes precarios, de la siguiente manera:

Artículo 593.- Lanzamiento

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 los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.

EL DESALOJO Y EL DERECHO COMERCIAL ENVUELTO A ESTE SENTIDO DE LA INSTITUCIÓN JURÍDICA.

En resumen, el proceso de desahucio, siguiendo estos lineamientos y de acuerdo con lo dictado en la normativa, lleva a cabo un procedimiento que aparenta ser simple y sin mayores complicaciones, dado que solo se refiere al ejercicio del derecho posesorio con el objetivo de conseguir la devolución de los bienes muebles propiedad. Por lo tanto, dando paso a la evolución del desahucio como institución procesal y, principalmente, dando paso al conjunto de procesos (Leguizamón, 2014).

Desde que el Partido Comunista Chino la caracterizó en 1993, la deportación ha enfrentado diversas dificultades, dado que es el único procedimiento diseñado para solucionar cualquier litigio judicial vinculado a su propósito. Problemas como la ineficacia, el exceso de órdenes judiciales y las

barreras de la defensa propuestas de mala fe por los acusados han convertido el proceso de remoción sumaria en un camino repleto de obstáculos y barreras procesales. En última instancia, esta defensa es insostenible y constituye el núcleo de la dinámica de la justicia.

En la actualidad, el Código Civil peruano reconoce dos modalidades de desalojo: por falta de pago del arrendamiento (artículo 1698) y por vencimiento del contrato de arrendamiento (artículo 1699). Siempre que no supere las 50 URP, se tramitará por procedimiento sumario ante un juez. Este es el proceso más corto en términos de plazos y debe ser rápido y fácil.

DOCTRINA SOBRE EL DESALOJO EN EL DERECHO CIVIL.

Torres Vásquez, (2005) señala que en la doctrina encontramos innumerables opiniones de conocedores del derecho en este caso sobre el derecho civil en cuestión por el desalojo por lo cual una de las referentes es la Dra. **Ledesma Narváez**, se puede definir al desalojo como reclamaciones por órdenes personales destinadas a la recuperación de bienes inmuebles utilizados por personas que no tienen derecho sobre los mismos, ya sea por obligación forzosa de devolución o por simple inestabilidad personal.

En la misma línea, **Fort Ninamanco** explica según el PCC. los llamados procedimientos de deportación toman la forma de demandas de devolución de propiedad, Es decir, a través de este proceso, al sujeto se le asigna una parcela de tierra, lo que se logra de acuerdo con las reglas del proceso de agregación.

Por su parte, **Gunter Gonzales** expone que en los procesos de desalojo se enfoca en un aspecto puntual: la obligación de devolver el bien. Este mecanismo jurídico tiene como finalidad proteger la situación del poseedor mediato, quien busca recuperar el inmueble que fue entregado de manera temporal a un

poseedor inmediato. En ese sentido, el desalojo actúa como una herramienta legal destinada a garantizar la restitución del bien ante el incumplimiento de dicha obligación.

CASACIÓN N° 2195-2011, UCAYALI

Doctrina jurisprudencial vinculante:

1. Si un individuo adquiere una propiedad de otra persona y no abona impuestos y carece de título, o si dicha propiedad no proporciona protección al demandante, se encontrará en una situación precaria debido a que ha desaparecido.
2. Si se refiere a la falta de dominio o a la pérdida del dominio, no se refiere a un documento que especifique la propiedad del bien inmueble, sino a cualquier acto legal que permita al imputado utilizar el bien inmueble, dado que el derecho cuestionado no es el dominio de la propiedad, sino el nombre de la posesión.
3. La interpretación del artículo 585 del Código de Procedimiento Civil en la forma de “devolución” de bienes debe entenderse como la transmisión de bienes protegidos por el artículo 911 del Código Civil para que el sujeto del derecho los utilice en toda su extensión.
4. De acuerdo con el artículo 586 del Código de Procedimiento Civil, el titular de la acción positiva puede no solo ser el dueño, sino también el administrador y cualquier otro individuo que tenga el derecho de retornar el bien inmueble. Además, al discutir la legalidad de las acciones pasivas, en este escenario se debe comprender que cualquier individuo que tiene un bien sin demostrar su derecho a mantenerlo, ya que nunca lo tuvo ni lo poseyó. la propiedad se ha extinguido.

DERECHO COMPARADO:

En América Latina, los desalojos se originan por viviendas ilícitas, lo que se debe a factores como la urbanización descontrolada, la escasez de recursos financieros para los habitantes y municipios de bajos recursos, y la ausencia de derechos legales de propiedad o registro jurídico. En este escenario, la urgencia de subsistencia forzar a los desfavorecidos urbanos a emplear diversos métodos, que abarcan la fragmentación, la invasión y la autoconstrucción, para cubrir sus requerimientos comunitarios y de vivienda (Ramírez Cruz, 2013).

Al noreste de Bogotá (Colombia), han sufrido 30 años de esfuerzos por ser desplazados y desalojados. Numerosas familias que residen en esta periferia montañosa de la ciudad provienen de los obreros de fincas ubicadas en la zona de la sabana (altos llanos). Conforme las fincas se cerraban y vendían para permitir la expansión urbana, los obreros no tenían más opción que permanecer en las colinas (Mejorada Chauca, 2006.).

En Argentina, se alteraron dos elementos en el juicio de desalojo: por un lado, se modificó el tipo de proceso de conocimiento aplicable y por otro, se modificó el tipo de proceso de conocimiento aplicable. introdujo la extensión del reconocimiento judicial para las causales de incumplimiento de pago y término de contrato, y también anticipó, en estos dos casos últimos, la desvinculación inmediata, previa caución real. Observaremos cada una de estas alteraciones de manera individual.

En esta situación en Chile, el desalojo nos indica que un juez puede decretar la restitución anticipada de una propiedad arrendada. Sí, se puede llevar a cabo a petición del demandante y conforme a lo establecido en la audiencia del juicio por alquiler. El juez también tiene la potestad de decretar la restitución

anticipada de la propiedad y la deportación del arrendatario acusado, con el respaldo de la fuerza pública en el supuesto de que sea necesario. Si el arrendatario solicita la finalización del contrato y la restitución del bien, debido a que se haya destruido parcialmente o quedado inservible para su uso debido a la acción u omisión del arrendatario en su responsabilidad.

El magistrado tiene la potestad de solicitar al demandante que abone una fianza garantía de dinero, y si no se le exige al acusado que restituya su bien en un fallo judicial definitivo, el acusado-inquilino sufrirá daños y perjuicios.

ANÁLISIS DEL PROBLEMA

Primer problema: Determinar si fue correcto que se declare infundada la pretensión del demandante, quien buscó que los demandados -ocupantes precarios- le hagan entrega del bien inmueble de su propiedad.

Pretensión del demandante:

El demandante interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria, solicitando que el Juzgado ordene a los demandados restituirle la posesión de una cocina, cuatro habitaciones, un baño y un patio pequeño, ubicados dentro de su propiedad, en la avenida Capitán Novoa N° 107, distrito de Mariano Melgar, en Arequipa; en razón a que, aunque él es el propietario de ese inmueble, conforme se aprecia de la partida registral N° P06263040; los demandados ocupan esos ambientes sin contrato vigente, sin pagar alquiler, ni contar con permiso; es decir que, tienen la condición de poseedores precarios, y que además le generan perjuicio porque lo privan de usar, alquilar o disponer de esa parte del inmueble.

Sentencia de primera instancia:

El 1JC del Módulo Básico de Justicia de Mariano Melgar de Arequipa, emitió la sentencia contenida en la Resolución N° 13 de fecha 26 de junio del 2016, en la cual el Juez falló:

“DECLARANDO INFUNDADA la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de Fs. 14/18, interpuesta por [el demandante de iniciales H.Q.R.], en contra [de los demandados de iniciales V.R.E.C. L.O.E.]; en consecuencia, ordenó la devolución de los anexos a las partes [...]”

Esta decisión estuvo fundamentada en los siguientes argumentos:

En cuanto al **primer punto controvertido**, que consiste en analizar la calidad y naturaleza del derecho de propiedad sobre el bien materia del proceso,

se constató que el demandante ostenta la condición de propietario del inmueble inscrito en la ficha registral P06263040, en virtud de una escritura pública de liquidación de condominio suscrita con su hermano, identificado con las iniciales P.Q.R., con fecha 20 de abril de 2013, y que además adquirió un 25% de derechos adicionales mediante escritura del 31 de enero de 2013, sumando así el 75% de propiedad en total. Sin embargo, se advirtió que en dicha ficha registral no figura la inscripción de fábrica (es decir, no se registra ni describe la existencia de construcciones). Asimismo, en las escrituras públicas de compra de derechos y de liquidación de condominio tampoco se precisaron los ambientes construidos, limitándose solo a adjudicar los terrenos como sublotes 4 y 4A.

En cuanto al **segundo punto controvertido**, este consistió en definir en qué calidad venían ocupando dicho inmueble los demandados; y determinar si el documento que justificaba su posesión se encontraba vigente o había perdido validez. Al respecto, se comprobó que V.R.E.C. había celebrado en 1989 un contrato de arrendamiento con P.Q.G. (padre del demandante y demandado), lo cual fue respaldado con recibos y documentos no cuestionados. Es así que, tras el fallecimiento de este sus hijos tramitaron la sucesión intestada y luego, en 2013, realizaron una liquidación de condominio, adjudicándose demandado el sub lote 4 y al demandante el sub lote 4A. Sin embargo, en esa división no se precisaron las construcciones existentes en cada sub lote. Posteriormente, H.Q.R. transfirió el 25% de derechos sobre el sub lote 4A a los demandados de iniciales V.R.E.C. y L.O.E., pero en dicha transferencia tampoco se especificaron qué ambientes o construcciones correspondían. En consecuencia, los demandados no son poseedores precarios, ya que adquirieron derechos de copropiedad sobre el sub lote 4A (según partida registral

P06263041) y no se ha acreditado la división física de dicho sublote entre copropietarios.

En cuanto al tercer punto controvertido, que es determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo los codemandados se encuentra vigente o ha fenecido, se aprecia que el documento de transferencia de acciones y derechos hereditarios de fecha 8 de junio del 2013 está vigente, en tanto, no ha sido cuestionado, no existe declaración judicial que lo invalide o declare ineficaz; y, conserva todos sus efectos jurídicos como título válido para la transferencia del 25% de derechos sobre el sublote 4A. Además, se comprobó que el demandante desconocía la existencia de dicho documento hasta iniciado este proceso, según consta en su declaración de parte. Aunado a ello, durante la inspección judicial se verificó la posesión de los demandados y sus hijas (incorporadas como litisconsortes necesarias pasivas) en ambientes provisionales delimitados; y, que V.R.E.C. figura como contribuyente del predio desde 2015.

En consecuencia, no se acredita que dichos ambientes pertenezcan en exclusiva al demandante porque el sublote 4A no ha sido subdividido físicamente entre copropietarios. Y conforme al artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria se da cuando no se tiene título o este ha fenecido; pero en este caso, los demandados cuentan con un título válido vigente. Además, se aplica la regla Vinculante N° 2 del IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali), que aclara que basta con tener cualquier acto jurídico válido que autorice la posesión, sin requerirse necesariamente propiedad; por lo que, los demandados son poseedores legítimos en calidad de copropietarios. Y la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe desestimarse.

- **Segundo problema: determinar si corresponde confirmar o revocar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la pretensión por desalojo por ocupación precaria.**

Sentencia de vista

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, dictó la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 22 de fecha 15 de enero del 2018, en la que los Jueces, fallaron:

*“**[REVOCANDO]** la sentencia contenida en la Resolución N° 13 de fecha 26 de junio del 2016 que declaró infundada la pretensión de desalojo por ocupación precaria; reformándola, declararon fundada la demanda interpuesta por H.Q.R. en contra de V.R.E.C. y otros, sobre desalojo. Y **DISPUSIERON** que los demandados y litisconsortes restituyan a favor del demandante la posesión de una cocina, cuatro habitaciones, un baño y un patio pequeño, ubicado en la avenida Capitán Novoa N° 107, distrito de Mariano Melgar, en Arequipa o manzana D 3, Sub Lote 4, inscrito en la Partida N° P06263040, en el plazo de 6 días. [...]”*

Esta decisión estuvo fundamentada en los siguientes argumentos:

Según la Escritura Pública de transferencia de derechos del 31 de enero de 2013, el demandante y su hermano eran copropietarios del Lote 4 Manzana D-3, con un área total de 504.41 m², mediante ese documento, el hermano transfirió al demandante el 25% de sus derechos, quedando este con el 75% y el demandado con el 25%.

Se comprobó que, conforme a las Partidas Registrales N° PO6263040 y PO6263041, ambas procedían de la misma Partida matriz (PO6117566) y que, el 26 de marzo de 2013, se inscribió la subdivisión del predio original, generándose dos sublotes los cuales son: el Sub Lote 4, con 378.31 m², inscrito en la Partida N° PO6263040; y, el Sub Lote 4-A, con 126.10 m², inscrito en la Partida N° PO6263041. Sin embargo, mediante Escritura Pública de Liquidación

de Condominio del 20 de abril de 2013, ambos adjudicaron el Sub Lote 4 al demandante y el Sub Lote 4-A al demandado; respecto de los cuales se aprecia según el plano de división, que el Sub Lote 4 limitaba con la calle Capitán Novoa y la Avenida República, mientras que el Sub Lote 4-A solo tenía acceso por la Avenida República.

En demandante alegó que los demandados ocupaban el predio ubicado en el Sub Lote 4 (Partida N° PO6263040); en consecuencia, queda desvirtuado que se tratara del Sub Lote 4-A (Partida N° PO6263041), propiedad de los demandados. Por tanto, fue errónea la conclusión del Juez de Primera Instancia al considerar a los demandados como copropietarios respecto del Sub Lote 4, ya que en realidad eran propietarios únicamente del Sub Lote 4-A, inmueble que fue objeto del presente proceso.

Durante la inspección judicial se constató que el ingreso al inmueble se efectuó por la Calle Capitán Novoa N° 107, correspondiente al Sub Lote 4, y que los ambientes materia de desalojo se encontraban ocupados por el demandado y sus hijas; asimismo, se dejó constancia de que dicho predio no tenía salida a la Avenida República. Además, si bien los demandados alegaron haber adquirido derechos hereditarios del hermano del demandante mediante una transferencia de acciones y derechos de fecha 8 de junio de 2013, se verificó que esos derechos correspondían únicamente al Sub Lote 4-A; puesto que, para entonces ya se había efectuado la adjudicación de los bienes en copropiedad.

De otro lado, aunque los demandados alegan ser propietarios desde junio de 2013, continuaron pagando la merced conductiva hasta junio de 2014; es decir que, ocupaban un bien distinto al adquirido; también, se comprobó que los demandados habían celebrado contratos de arrendamiento con el padre del

demandante hasta 1997 y continuaron pagando alquiler sin contrato formal hasta 2014. Frente a estas acciones, el demandante mediante audiencia de conciliación del 4 de noviembre del 2020, requirió la desocupación del predio, sin que las partes llegaran a un acuerdo; y, más adelante el 8 de enero de 2015, el demandante remitió carta notarial solicitando la restitución del bien.

Estando a todo ello, con la invitación a conciliar y la carta notarial, el título que justificaba la posesión de los demandados había fenecido, configurándose una ocupación precaria, de acuerdo con el Precedente Judicial Vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

- **Tercer problema: determinar si corresponde declarar fundado el recurso de casación interpuesto por los demandados contra la sentencia de vista que revocó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, través de la Casación N°1344-2018, de fecha 15 de enero de 2019, falló:

“[DECLARANDO] IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por los demandados contra la sentencia de vista de fecha 15 de enero del 2015 [...]”

En base a los siguientes fundamentos:

En cuanto a los requisitos de admisibilidad y procedencia de la casación, el recurso de casación interpuesto por los demandados cumple con los requisitos de admisibilidad del artículo 387 del Código Procesal Civil; y, no se exige el requisito de procedencia del inciso 1 del artículo 388 del Código

Procesal Civil modificado por la Ley N° 29364; puesto que, la sentencia de primera instancia fue favorable al recurrente.

La controversia se centra en el pedido del demandante para que se le restituya la posesión de un bien que actualmente ocupan los demandados sin contar con un título que justifique dicha posesión.

Los recurrentes señalan que se han infringido el artículo 1 del título preliminar y los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil, y, cuestionan que la Sala haya interpretado incorrectamente un documento de venta de derechos, pues no implica pérdida de copropiedad ni liquidación del condominio. Asimismo, señalan que ocuparon el inmueble desde 1989 como inquilinos por el lado del inmueble que da para la Av. República, y posteriormente ocuparon el lado que colinda con la calle Capitán Novoa; y, sostiene que no es su responsabilidad que hayan poseído la parte del inmueble que le correspondía al demandante; y, que este aspecto incluso no está acreditado.

También mencionan que se ha vulnerado los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución, así como el inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil; puesto que, la Sala Superior incurrió en contradicción al reconocer su copropiedad y, al mismo tiempo, tratarlos como ocupantes precarios, lo que va contra lo establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Aunado a ello, también sustentaron que se contravino los artículos 911, 923 y 1703 del Código Civil; pues, adquirieron el 25% de derechos hereditarios del inmueble se convirtieron en copropietarios —conforme el Contrato de transferencia de derecho y acciones de fecha 8 de junio del 2013—; y, son dueños de las construcciones ocupadas. Además, rechazan la aplicación del artículo 1703

porque no hay evidencia expresa de que existiera tal contrato ni de su finalización.

Ahora bien, al analizar la procedencia de la casación, se señaló que es un recurso extraordinario que busca anular resoluciones finales con errores de derecho, solo procede contra resoluciones de segunda instancia y su análisis se limita exclusivamente en el vicio legal denunciado; no permite reexaminar los hechos del caso, pues solo se realiza un control jurídico, sin constituir una tercera instancia. Y por último, la infracción normativa debe ser expuesta con claridad, mostrando cómo impacta directamente en la decisión impugnada y relacionándola con los fundamentos del fallo.

El recurso de casación no cumple con los requisitos de los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, ya que, no se describen con claridad ni precisión las infracciones normativas alegadas ni se demuestra su incidencia directa sobre la decisión.

Asimismo, la Sala Superior valoró correctamente la Escritura Pública de Transferencia del 31/01/2013, ya que posteriormente (26/03/2013) se liquidó el condominio y se adjudicaron los lotes; y, la transferencia hecha por los recurrentes se dio recién el 08/06/2013, cuando ya existía dicha adjudicación.

De otro lado, aunque los recurrentes acreditan ser copropietarios del sub lote 4-A, lo que se discute es su ocupación en el sub lote 4, propiedad del demandante; por tanto, debieron acreditar título para poseer en el sub lote 4, lo cual no han hecho.

En cuanto a las edificaciones, el Cuarto Pleno Casatorio Civil indica que si el demandante tiene derecho a la posesión, el reclamo por edificaciones debe hacerse en otro proceso.

Finalmente, respecto al artículo 1703 del Código Civil, este no fue aplicado por la Sala Superior, sino por el Pleno Casatorio al precisar que, si hay requerimiento de devolución del inmueble, se entiende que ha terminado el arrendamiento; y, aunque los recurrentes alegan ser arrendatarios, no han demostrado un título vigente frente al demandante.

ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN DE LAS PARTES PROCESALES

EN CUANTO A LA DEMANDA

Soy del criterio que, la demanda presentada por el abogado carece de un desarrollo argumentativo adecuado. En primer lugar, no profundizó en los puntos esenciales de su petición, lo que provocó una falta de claridad en los fundamentos legales y de hecho que deberían sustentar la demanda. Una argumentación más sólida y detallada habría permitido una mejor comprensión del caso y un enfoque más persuasivo ante el tribunal.

Además, resulta evidente que no se presentaron las evidencias apropiadas con el fin de respaldar los objetivos de la demanda, como por ejemplo el croquis para determinar la ubicación del bien materia de disputa o el acta de constatación policial para determinar la posesión de los demandados y de los ambientes poseídos. La prueba es un elemento esencial para fundamentar las afirmaciones y demostrar los hechos que se alegan, y en este caso, la falta de pruebas adecuadas debilita considerablemente la solicitud realizada. Un manejo más exhaustivo de los medios probatorios disponibles hubiera fortalecido el caso y aumentado las posibilidades de éxito en el proceso judicial.

En conclusión, el desempeño del abogado no cumplió con los estándares esperados, ya que no presentó una demanda suficientemente fundamentada ni apoyada con los elementos probatorios que le correspondían.

EN CUANTO A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Soy del criterio que, el abogado encargado de la defensa presentó una contestación a la demanda bien argumentada, con una presentación convincente y consistente de los puntos que respaldan la posición de su cliente. Su defensa

fue sólida, con fundamentos legales adecuados y una buena estructura que permitió identificar con claridad los elementos clave del caso.

Sin embargo, aunque la argumentación fue satisfactoria, se cometieron ciertos errores en cuanto a las formalidades requeridas para la presentación de la contestación. Estos aspectos formales, aunque subsanables, podrían haber puesto en riesgo la eficacia de la defensa si no se corrigen en tiempo y forma. Es importante resaltar que, a pesar de que las fallas fueron subsanables, la omisión de estas formalidades podría haber generado inconvenientes innecesarios en el proceso si no se actúa con prontitud.

En conclusión, el abogado de la defensa cumplió con su tarea principal de argumentar eficazmente, pero las fallas en las formalidades, aunque corregibles, no deben ser ignoradas, ya que pueden afectar la fluidez y éxito del proceso.

EN CUANTO A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Soy del criterio que, el magistrado emitió una sentencia que, en términos generales, refleja un estudio completo y meticuloso de las evidencias presentados en el caso. Su capacidad para valorar adecuadamente las pruebas disponibles permitió llegar a una conclusión justa y fundamentada. En este caso, la sentencia se basa en una correcta interpretación de los hechos y las normas aplicables, lo cual se refleja en la desestimación de la demanda.

El juez acertó al considerar que los demandados no son ocupantes precarios, como se había argumentado, sino que son, de hecho, copropietarios. Esta valoración fue clave para el razonamiento jurídico que sustentó la sentencia, ya que permitió desvirtuar las pretensiones de la parte demandante. La decisión tomada no solo está basada en la adecuada valoración de las circunstancias,

sino también en un adecuado uso de las normas legales aplicables a la situación planteada.

No obstante, aunque la sentencia refleja una correcta valoración probatoria, cabe resaltar que el proceso de interpretación de los hechos debe seguir siempre un rigor constante, y la labor del juez en este caso demostró ese compromiso con la justicia, dejando claro que las pretensiones de la parte demandante no estaban respaldadas por la prueba suficiente.

EN CUANTO AL ESCRITO DE APELACIÓN DE SENTENCIA

Soy del criterio que, el abogado de la parte denunciante ha demostrado su gran habilidad en la presentación de su recurso de apelación. El mismo se caracteriza por ser consistente, bien argumentado y fundamentado, lo cual refleja una clara comprensión de los aspectos jurídicos del caso. Su exposición ha logrado identificar con precisión tanto los errores de hecho como de derecho cometidos por el juez en la sentencia. Esta argumentación detallada y clara no solo evidencia la sólida preparación técnica del abogado, sino también su capacidad para presentar un análisis riguroso que resalta las fallas en la decisión original, lo que refuerza la credibilidad de su apelación.

EN CUANTO A LOS ALEGATOS A LA VISTA DE LA CAUSA

Soy del criterio que, el abogado de la defensa no logró fortalecer ni profundizar adecuadamente los alegatos y argumentos presentados en su intervención. En lugar de construir una defensa sólida frente a los nuevos puntos planteados por la parte denunciante en su recurso de apelación, se limitó a reiterar lo expuesto en su contestación de la demanda en primera instancia. Esta repetición de los argumentos iniciales no solo carece de una actualización relevante ante los nuevos planteamientos de la parte contraria, sino que también

denota una falta de capacidad para responder de manera eficaz y adaptada a los elementos nuevos del recurso. Esta falta de refuerzo en su postura evidencia una deficiencia en la preparación y estrategia de defensa, lo que podría afectar la solidez de su intervención ante el tribunal.

EN CUANTO A LA SENTENCIA DE VISTA

Soy del criterio que, el juez que dictó el fallo ha demostrado un alto nivel de rigor y objetividad en su actuación, tomando decisiones bien fundamentadas y ajustadas al derecho. En primer lugar, rechazó el medio probatorio presentado por la litisconsorte, correctamente argumentando que no era idóneo ni conducente para los fines del proceso. Esta decisión evidenció su capacidad para evaluar de manera crítica la relevancia y la pertinencia de las pruebas, asegurando que el juicio se basara únicamente en elementos válidos y apropiados. Posteriormente, el juez revocó la sentencia de primera instancia y, tras un estudio exhaustivo, ordenó la restitución del bien en disputa. Su dictamen en referencia a que los demandados no son copropietarios del bien fue el resultado de un estudio meticuloso de los sucesos y las evidencias presentadas, demostrando una profunda comprensión de la materia y un compromiso con la justicia. En conjunto, su sentencia refleja un enfoque riguroso y bien fundamentado, alineado con los principios del derecho y la equidad

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN

Soy del criterio que, el abogado defensor presentó un recurso de casación que, aunque estaba bien argumentado en términos generales, adolece de un grave error estratégico. Los alegatos expuestos en dicho recurso fueron prácticamente los mismos que ya había planteado en su respuesta a la demanda y en los descargos presentados durante la vista de la causa. Este enfoque

repetitivo y carente de novedades resultó inapropiado, ya que esta impugnación está específicamente limitada a asuntos de derecho y a la incorrecta aplicación de la normativa, no a la revisión de los hechos o los argumentos de fondo ya planteados en instancias anteriores. Al no adaptarse a los principios y límites propios del recurso de casación, el abogado llevó el caso como si se tratara de una tercera instancia judicial, lo que no solo fue un error técnico, sino que también terminó perjudicando a sus clientes, ya que el recurso fue declarado improcedente. Este tipo de falencia en la estrategia procesal evidencia una falta de comprensión de las particularidades del recurso de casación y de su ámbito de aplicación, lo que resultó en la pérdida de una oportunidad importante para revisar el caso a nivel de derecho.

EN CUANTO A LA SENTENCIA DE CASACIÓN

Soy del criterio que, el juez que emitió la sentencia de casación actuó de manera adecuada y conforme a derecho al declarar improcedente el recurso presentado. La impugnación no cumplía con los preceptos establecidos en el Código Procesal Civil, pues los alegatos no describían de manera eficiente las transgresiones a las regulaciones ni el apartamiento del fallo judicial previo, elementos esenciales para sustentar dicho recurso. Además, no se demostró la repercusión específica de las faltas sobre el fallo cuestionado. En este contexto, el juez no tuvo mayores dificultades para resolver el caso, ya que las falencias en el recurso fueron evidentes y se ajustaron de manera correcta a los principios que rigen los recursos de casación. La decisión del juez demuestra un manejo riguroso y técnico del procedimiento, confirmando la validez de su resolución y la aplicación idónea de las estipulaciones procedimentales, garantizando así la seguridad jurídica y el respeto a los estándares legales.

CONCLUSIONES

1. El desalojo por ocupación precaria es un tema complejo que involucra aspectos legales, sociales, económicos y humanos. Aunque es una herramienta legal importante para recuperar terrenos ocupados ilegalmente, el desalojo forzoso podría conllevar efectos perjudiciales para los ocupantes y para la ciudadanía. Con el fin de combatir este problema de manera eficiente, es imperativo desarrollar normativas que no solo regulen el uso del suelo, sino que también promuevan la inclusión social, la justicia económica y la accesibilidad a una casa digna. El Estado debe priorizar la regularización de tierras, la creación de soluciones habitacionales eficaces y la salvaguarda de los derechos fundamentales para evitar que la ocupación precaria y los desalojos se conviertan en una carga para los más vulnerables.
2. La normativa y política pública peruana en materia de desalojo de carácter precario es insuficiente y contradictoria. La Ley de Desalojo y la Ley de Vivienda no proporcionan una solución efectiva para abordar la problemática de la ocupación precaria, y la normativa en materia de vivienda y urbanismo no han logrado reducir la brecha de acceso a la vivienda digna.
3. El desalojo por ocupación precaria tiene un impacto devastador en el grupo familiar afectado y sus individuos. La pérdida de la vivienda y el desplazamiento forzado pueden llevar a la pérdida de empleo, la interrupción de la educación y la salud, y la disolución de las redes sociales y comunitarias.

4. Es necesario que el Estado peruano implemente una política integral y sostenible para abordar el problema de la ocupación precaria y el desalojo. Esta política debe incluir medidas como la regularización de la propiedad, la provisión de vivienda digna y asequible, el cuidado de las necesidades fundamentales de los individuos y familias impactados, así como el fomento de la implicación ciudadana y la inclusión social.

RECOMENDACIONES

1. Fortalecimiento de políticas de acceso a la vivienda: Se recomienda al gobierno promover programas que faciliten acceder a estructuras habitacionales dignas, con énfasis en los grupos más desprotegidos. Esto incluye construir viviendas sociales asequibles, subsidios para la adquisición de viviendas y el desarrollo de proyectos de vivienda en áreas urbanas y rurales que sean accesibles en términos de costos y ubicación.
2. La normalización de la propiedad de la tierra: Se recomienda promover la regularización de terrenos ocupados de manera informal. A través de la legalización de tierras en zonas informales, los ocupantes pueden acceder a servicios básicos y tener seguridad jurídica, lo que les permitiría dejar de ser considerados ocupantes precarios. Esto incluye la emisión de títulos de propiedad, planes de urbanización y la mejora de la infraestructura en estas zonas.
3. Fomento de proyectos de urbanización sostenible: Se recomienda desarrollar proyectos urbanos que respeten el medio ambiente y promuevan la integración social es clave. Además de brindar infraestructuras adecuadas como agua potable, electricidad, transporte y acceso a servicios básicos, estos proyectos deben incorporar estrategias para potenciar la calidad de vida, tales como lugares públicos, instituciones sanitarias y educativas.
4. Impulso a la educación y empleo: La pobreza es uno de los factores más significativos de la ocupación precaria, por lo que se recomienda invertir en programas de capacitación laboral y educación. Mejorar las

oportunidades de empleo formal permitirá a las personas acceder a ingresos estables y, por ende, a viviendas más dignas y seguras, reduciendo así la necesidad de ocupar tierras de forma ilegal.

5. Fortalecimiento del marco legal y la planificación urbana: Es fundamental que exista una planificación urbana adecuada que contemple el crecimiento de las ciudades y la distribución equitativa de tierras. Las leyes deben adaptarse para permitir una expansión ordenada, con permisos adecuados para la construcción y ocupación de tierras, y políticas claras para sancionar la ocupación ilegal sin que esto genere situaciones de vulnerabilidad social.

Estas recomendaciones, implementadas de manera integral, contribuirían a reducir la ocupación precaria y elevar el nivel de vida de los habitantes en Perú.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Abanto Torres, J. (. 2013) *Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil. G.*

Caal, R. (2018) *Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos.*

Civil, C. (1984) *Sistema Peruano de Información Jurídica.*

Gonzales Barrón, G. (febrero) *Comentario breve al decepcionante.*

Leguizamón, J. (2014) *El desalojo en el contrato de arrendamiento.*

Mejorada Chauca, M. (2006) *Precario ¿y qué? Gaceta Jurídica.*

Muster, F. y. (2019) *El Decreto Ley No. 2.695: la posesión material como asignación jurídica de una función económica.*

Ramírez Cruz, E. (2013) *La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil.*

Rengifo, M. (2006) *Teorías de la posesión.*

Tapia, J. (2021) *Modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo para asegurar el derecho a la propiedad y posesión en el Perú.*

Torres Vásquez, A. (2005) *¿En qué consiste la posesión precaria? Gaceta Jurídica - Actualidad Jurídica 139.*

Bendezú, N. (1998) *Los Procesos Sumarísimos en el Fuero Civil. Lima, Perú, Editorial Edigraber.*

Carrión J. (2004) *Los Principios Procesales y El Código Procesal Civil EN: CPC Código Procesal Civil, Lima, Perú, 6ta Edic. Edit. Grijley.*

Gómez, C. (1991) *DERECHO PROCESAL CIVIL, México, 5ta. Edic. Edit. Harla.*

- Gonzales, G (2016)** *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*, Lima, Perú. 3° ed., *Jurista Editores*.
- Idrogo, T. (1991)** *DERECHO PROCESAL CIVIL - PROCESO ORDINARIO*. Trujillo, Perú, Tomo II, Edit. Marsol Perú Editores, S.A.
- Idrogo, T. (2009)** *Los Principios Fundamentales del proceso Civil*. Lima, Perú, 1era Ed, Edit. Marsol Editores S.A.
- Pachas, G. (1990)** *EL PROCEDIMIENTO DEL JUICIO ORDINARIO*, Lima, Perú Edit. Ital Perú S.A.
- Perla, E. (1979)** *JUICIO ORDINARIO*, Lima, Perú, 5ta. Edic. Imprenta Edit. Lumen S.A.
- Rocco, U. (1969)** *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Bogotá, Colombia, Tomo I, Editorial Temis.
- Ruiz, A (1998)** *NUEVO CODIGO PROCESAL CIVIL*. Lima, Perú, 1era. Edic. Ediciones y Distribuciones "J.C".
- Taramona, J (1986)** *JUICIO ORDINARIO - MANUAL TEORICO PRÁCTICO*. Lima, Perú, 1era. Edic. Ediciones Marín - James Editores.
- Velasco, F. (1987)** *COMPENDIO DEL JUICIO ORDINARIO*, Lima, Perú, 2da. Edic. Edit. Cultural Cuzco.
- Zumaeta, P (2000)** *Temas de la Teoría del Proceso-Derecho Procesal Civil*. Lima, Perú, 1era Ed, Edit. Jurista Editores
- Del Risco, Luis F. (2016)** *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*, Revista IUS ET VERITAS, N° 53.

ANEXOS



REPOSITORIO INSTITUCIONAL DIGITAL

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

1. Información del Autor			
Martín Jorge Felipe Cuva Risco		47422246	martincr_1207@hotmail.com
Apellidos y Nombres		DNI	Correo Electrónico
2. Tipo de Documento de Investigación			
Tesis	<input checked="" type="checkbox"/> Trabajo de Suficiencia Profesional	Trabajo Académico	Trabajo de Investigación
3. Grado Académico o Título Profesional ¹			
Bachiller	<input checked="" type="checkbox"/> Título Profesional	Título Segunda Especialidad	Maestría Doctorado
4. Título del Documento de Investigación			
La ejecución del desalogo por ocupación precaria en la Corte Superior de Justicia de Arequipa, Análisis del expediente 00440-2015-0-0410-JM-ci-01.			
5. Programa Académico			
DERECHO			
6. Tipo de Acceso al Documento			
<input checked="" type="checkbox"/> Abierto e Público ² (info:eu-repo/semantics/openAccess)	<input type="checkbox"/> Acceso restringido ³ (info:eu-repo/semantics/restrictedAccess) ^(*)		
(*) En caso de restringido sustentar motivo			

A. Originalidad del Archivo Digital

Por el presente dejo constancia que el archivo digital que entrego a la Universidad, es la versión final del trabajo de investigación sustentado y aprobado por el Jurado Evaluador y forma parte del proceso que conduce a obtener el grado académico o título profesional.

B. Otorgamiento de una licencia CREATIVE COMMONS⁵

El autor, por medio de este documento, autoriza a la Universidad, publicar su trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Institucional Digital, el cual se podrá acceder, preservar y difundir de forma libre y gratuita, de manera íntegra a todo el documento.⁶

Huella Digital



Firma

Logar	Día	Mes	Año
Chimbote	12	11	25

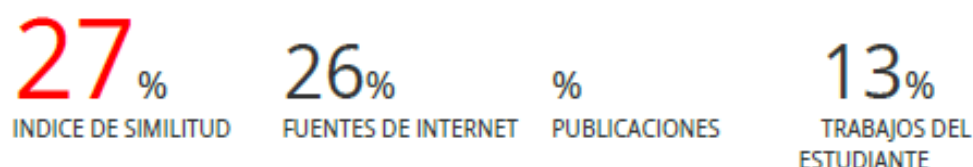
Importante

- Según Resolución de Consejo Directivo N° 027-2019-SUNEDU-CD, Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar Grados Académicos y Títulos Profesionales Art. 8 inciso 6.2 Ley N° 20025 Ley que regula el Repositorio Nacional Digital de Ciencia, Tecnología e Innovación de Acceso Abierto y D.S. 008-2019-PC
- Si el autor opta el tipo de acceso abierto o público otorga a la Universidad San Pedro una licencia no exclusiva, para que se pueda hacer copias de forma en la obra y difundir en el Repositorio Institucional Digital. Respetando siempre los Derechos de Autor y Propiedad Intelectual de acuerdo y en el marco de la Ley 822.
- En caso de que el autor opte la segunda opción (restringido) se publicará los datos del autor y resumen de la obra, de acuerdo a la directiva N° 004-2019-GC/INCYTEC-DIGI (Numerales 5.2 y 5.3) que norma el funcionamiento del Repositorio Nacional Digital.
- Las Licencias Creative Commons (CC) es una organización internacional sin fines de lucro que pone a disposición de los usuarios un conjunto de licencias flexibles y de herramientas tecnológicas que facilitan la difusión de información, recursos educativos, obras artísticas y científicas, entre otras. Estas licencias también permiten que el autor otorgue el crédito por su obra.
- Según el inciso 6.2 del artículo 1º del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales-IPNATI Las universidades, instituciones y escuelas de educación superior tienen como obligación registrar todos los trabajos de investigación y proyectos, incluyendo los resultados en sus repositorios institucionales, creando el tipo de acceso abierto o restringido, los cuales serán posteriormente rescatados por el Repositorio Digital (REDA) a través del Repositorio ALICIA.

Note: - En caso de tener en los datos, se procederá de acuerdo a ley Ley 27444 art. 32 num. 3º-3

LA EJECUCIÓN DEL DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA, ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE 00440-2015-0-0410-JM-CI-01

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	core.ac.uk Fuente de Internet	10%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
3	Submitted to Universidad Politécnica del Perú Trabajo del estudiante	1%
4	Submitted to Universidad Alas Peruanas Trabajo del estudiante	1%
5	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	www.scribd.com Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	1%
9	vsip.info Fuente de Internet	1%
10	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
11	legis.pe	

	Fuente de Internet	1 %
12	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	1 %
13	gacetalaboral.com Fuente de Internet	1 %
14	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1 %
15	repositorio.uasb.edu.bo:8080 Fuente de Internet	<1 %
16	pt.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
17	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1 %
18	busquedas.elperuano.pe Fuente de Internet	<1 %
19	qdoc.tips Fuente de Internet	<1 %
20	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1 %
21	Submitted to Mountain Lakes High School Trabajo del estudiante	<1 %
22	repositorio.urp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
23	Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante	<1 %
24	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
25	Submitted to Universidad Católica de Santa María	<1 %

Trabajo del estudiante

26	idoc.pub Fuente de Internet	<1 %
27	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
28	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
29	vbook.pub Fuente de Internet	<1 %
30	Submitted to Universidad Peruana de Las Americas Trabajo del estudiante	<1 %
31	abogadosperu21.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %
32	www.noticierocontable.com Fuente de Internet	<1 %
33	img.lpderecho.pe Fuente de Internet	<1 %
34	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
35	Submitted to Universidad Privada San Pedro Trabajo del estudiante	<1 %
36	datojuridico.com Fuente de Internet	<1 %
37	Submitted to Universidad Católica San Pablo Trabajo del estudiante	<1 %
38	fdocuments.ec Fuente de Internet	<1 %
39	prezi.com	

	Fuente de Internet	<1 %
40	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1 %
41	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	<1 %
42	lex.uh.cu Fuente de Internet	<1 %
43	www.pj.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
44	Submitted to Universidad Nacional de Trujillo Trabajo del estudiante	<1 %
45	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
46	es.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
47	publicaciones.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
48	zenit.org Fuente de Internet	<1 %
49	www.abogadosinmobiliarios.pe Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias < 6 words

Excluir bibliografía

Activo